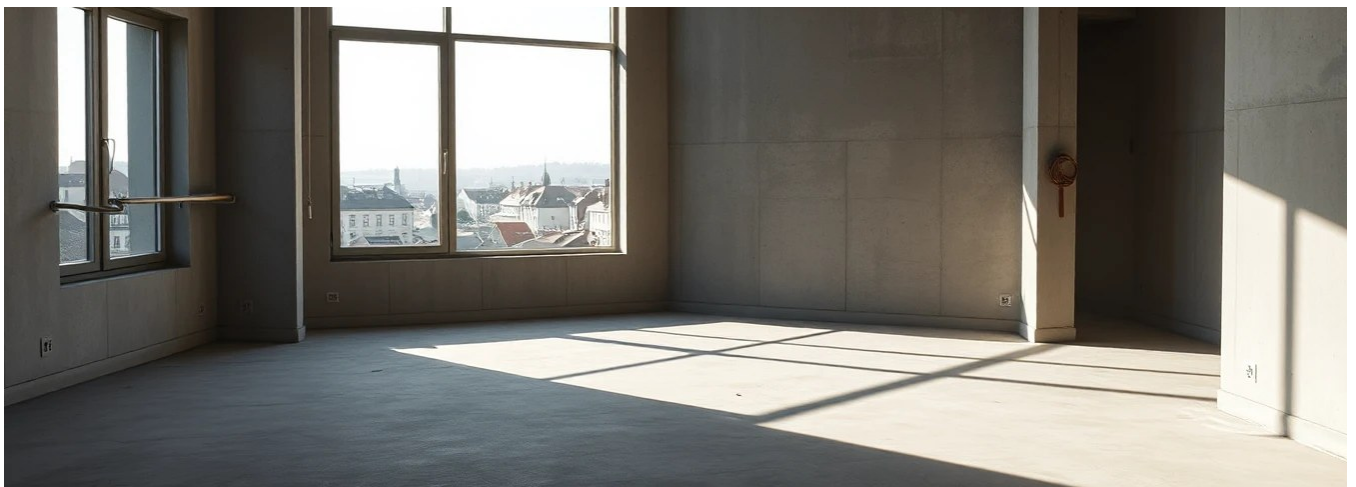


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnungseigentum in Vorbereitung: Vor dem Kauf den Weg von der Zusage zur Eintragung verstehen

Reicht die Anmerkung der Wohnungseigentumszusage für den Kauf der als Eigentumswohnung angebotenen Einheit.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du besichtigst eine fertige Wohnung in einem älteren Haus. Im Grundbuch steht „Wohnungseigentum in Vorbereitung“. Die Räume sind bewohnbar, doch dein Kaufziel ist eine bestimmte Eigentumswohnung. Deshalb muss die Abwicklung auch den Weg zu genau diesem Recht verständlich beschreiben.

Bewohnbarkeit erklärt den rechtlichen Fertigstellungsstand nicht

Die amtliche Information zur Begründung von Wohnungseigentum nennt die vorbereitenden Unterlagen und Vereinbarungen und stellt klar: Erst mit der Verbücherung wird Wohnungseigentum begründet. [\[BEGRUENDUNG\]](#) Fertige Räume, ein unterschriebener Entwurf und ein Nutzwertgutachten dürfen deshalb in deiner Kaufübersicht nicht alle denselben Status „fertig“ bekommen.

Lass dir erläutern, was bereits vorliegt und was noch aussteht. Hier geht es um den rechtlichen Herstellungsweg der angebotenen Einheit; eine technische Bauabnahme und eine baurechtliche Nutzungsprüfung sind zusätzliche Fragen. Dieser Artikel behandelt keine bestimmte Neubau- oder Bauträgersicherung vollständig.

Welche Zusage ist für welche Person angemerk?

§ 40 WEG 2002 sieht die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum vor. Sie nennt die berechnigte Person und das bezeichnete Objekt. Die Norm regelt zudem einen Schutz des Rangs für die spätere Einverleibung und benennt Ausnahmen; sie unterscheidet diesen Sicherungsschritt vom späteren Wohnungseigentum. [\[ZUSAGE\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte die Vertragsberatung, den aktuellen Eintrag anhand des gesamten Grundbuchstands und der maßgeblichen Urkunden zu erklären. Gehört die Anmerkung schon zu deinem vorgesehenen Erwerbsweg oder zu einer anderen Person? Passt die bezeichnete Einheit zur Wohnung, die du kaufen möchtest? Welche weiteren Rechte bleiben relevant? Eine bloße Zeile mit dem Wort Zusage beantwortet diese Fragen nicht.

Einen realen Endpunkt vereinbaren lassen

Die Aussage „Parifizierung kommt noch“ ist als Fortschrittsbericht zu ungenau. Frage nach den noch notwendigen Arbeitsschritten, Verantwortlichen und Voraussetzungen. Die juristische Beratung soll außerdem beurteilen, wie deine Leistungspflichten, Zahlungen und die geschuldete Eintragung zusammenpassen.

Lege keine eigene pauschale Auszahlungssperre fest und ändere keine Antragsreihenfolge. Dein Beitrag ist, das Kaufziel eindeutig zu benennen und Widersprüche sichtbar zu machen. Die rechtliche Ausgestaltung benötigt die Prüfung des gesamten Geschäfts, einschließlich weiterer gegebenenfalls anwendbarer Sicherungsvorschriften.

Fiktiver Fall: Die richtige Wohnung, die falsche Annahme

Eine Käuferin sieht im Grundbuch eine Anmerkung zugunsten eines früheren Interessenten. Sie nimmt an, diese schütze automatisch jede spätere kaufende Person. Im Beratungsgespräch wird gerade der persönliche Bezug der Anmerkung zum geplanten Erwerb als offene Frage erkannt.

Die zuständige Stelle prüft, ob eine rechtlich passende Übertragung oder ein anderer erforderlicher Schritt vorbereitet werden muss. Gleichzeitig wird geklärt, welche Unterlagen zur späteren Wohnungseigentumsbegründung fehlen. Das Beispiel entscheidet keine Übertragung; es zeigt, weshalb der vorhandene Sicherungsvermerk nicht ungeprüft als eigener fertiger Eigentumstitel behandelt werden sollte.

So erkennst du einen nachvollziehbaren Zwischenstand

Am Ende brauchst du drei verständliche Antworten: Welches Recht erwirbst du jetzt, welche Sicherung besteht für dein Kaufziel und welcher überprüfbare Schritt führt zur vorgesehenen Eintragung? Lass auch Folgen einer Verzögerung oder eines Scheiterns erklären. Wenn der Finanzierungs- oder Einzugsplan nur mit einer noch ungeprüften rechtlichen Fertigstellung funktioniert, bleibt die Kaufentscheidung entsprechend offen.

Die Bezeichnung „in Vorbereitung“ ist ein Anlass zur präzisen Prüfung. Sie ist weder eine automatische Kaufwarnung noch eine Garantie, dass nur eine unbedeutende Formalität fehlt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Wohnung

Adresse, Top-Nummer, Bezeichnung laut Grundbuch und Kaufangebot

02 / Grundbuchstand

Datum des Auszugs, Eintrag zur Zusage: zugunsten wem, welche Einheit?

03 / Vorliegende Unterlagen

Nutzwertgutachten, Vereinbarungen, Entwürfe: was liegt vor, was fehlt?

04 / Weg zur Eintragung

Ausstehende Schritte, Verantwortliche, Voraussetzungen bis zur Verbücherung

05 / Zahlungen und Sicherung

Wie hängen deine Zahlungen mit der geschuldeten Eintragung zusammen? Laut Beratung

06 / Verzögerung oder Scheitern

Welche Folgen wurden dir erklärt? Was gilt dann für Zahlungen und Einzug?

07 / Drei Antworten

Welches Recht jetzt, welche Sicherung, welcher nächste prüfbare Schritt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BEGRUENDUNG] Begründung von Wohnungseigentum

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[ZUSAGE] WEG 2002 § 40 – Grundbücherliche Sicherung

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0004-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.