

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine frühere Genossenschaftswohnung von privat kaufen: Die Erwerbsgeschichte vor der Zusage prüfen

Was muss ich als neuer Käufer prüfen, wenn die Verkaufsseite die Wohnung erst vor wenigen Jahren von einer gemeinnützigen Bauvereinigung gekauft hat.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Wohnung wird heute von privat angeboten. Die Verkaufsseite hat sie zuvor lange gemietet und dann von einer gemeinnützigen Bauvereinigung erworben. Für dich beginnt der Kauf damit nicht bei einer beliebigen unbelasteten Eigentumswohnung. Die frühere Übertragung kann für den jetzigen Erwerbsweg wichtig sein.

Nicht nur den heutigen Grundbuchauszug lesen

§15g WGG enthält für die dort erfasste nachträgliche Eigentumsübertragung ein Vorkaufsrecht der Bauvereinigung und Regeln über einen Differenzbetrag bei einer Weiterübertragung innerhalb des gesetzlichen Zeitraums. Die Norm verweist ausdrücklich auf den Bezugszeitraum und enthält Ausnahmen. [\[GBV\]](#) Ob und in welcher Fassung sie deinen Kauf betrifft, muss anhand der Erwerbsgeschichte und des Übergangsrechts geprüft werden.

Sammele deshalb den ursprünglichen Erwerbsvertrag, dessen Datum und die Unterlagen zu einem entsprechenden Recht. Überlasse die Auswahl weiterer benötigter Nachweise der Vertragsberatung. Die heutige Bezeichnung Privatverkauf beseitigt die Vorgeschichte nicht.

Die Zahlung der Verkaufsseite nicht unbemerkt zu deinem Zusatzpreis machen

Im Gespräch fällt möglicherweise die Aussage, ein Teil des erwarteten Verkaufserlöses müsse noch an die Bauvereinigung fließen. Frage nach der rechtlich geprüften Grundlage und der vorgesehenen Abwicklung. Ist dein angebotener Kaufpreis als Gesamtpreis beschrieben? Welche Leistung soll daneben von wem erbracht werden?

Die Prüfung soll Zahlungspflichten und den gesicherten Erwerbsweg zusammenführen. Leite aus diesem Überblick weder eine eigene Zahlungspflicht noch deren Ausschluss ab. Vor allem solltest du keinen zusätzlichen Betrag direkt überweisen, nur weil eine ungeprüfte Nachricht ihn als notwendige schnelle Lösung bezeichnet.

Fiktiver Fall: Ein älteres Angebot erklärt den neuen Kauf nicht

Ein Interessent erhält nur die Rechnung aus dem früheren Kauf und einen aktuellen Angebotspreis. Daraus soll er schließen, die Differenz sei einfach der freie Gewinn der Verkaufsseite. Die Unterlagen zum gesetzlichen Vorkaufsrecht und einem möglichen Differenzbetrag fehlen jedoch.

Er bittet die Vertragsberatung um Prüfung des ursprünglichen Erwerbs, der geltenden Regelung und der für den jetzigen Vollzug nötigen Schritte. Gleichzeitig hält er fest, welchen Gesamtbetrag er selbst angeboten hat. Erst eine nachvollziehbare Klärung zeigt, ob das Geschäft so durchgeführt werden soll und welche Beteiligten Zahlungen oder Erklärungen schulden.

Verfügbarkeit des Kaufobjekts und spätere Nutzung separat prüfen

Ein Kaufvertrag muss die Rechtslage des konkreten Geschäfts erfassen. Eine Zusage, die Bauvereinigung werde schon verzichten, ersetzt den geprüften Erledigungsstand nicht. Besprich deshalb mit der zuständigen Stelle, welcher Nachweis vor welcher Handlung benötigt wird.

Wenn du selbst später vermieten oder weiterverkaufen möchtest, ist das ein zusätzlicher Prüfauftrag. Dieser Beitrag sagt weder freie Marktmiete noch unbegrenzten Wiederverkauf zu. Er erklärt auch keine individuelle gesetzliche Kaufoption des früheren Mieters; dein Gegenstand ist der jetzige Zweiterwerb.

Das Ergebnis als Erwerbskette verstehen

Du solltest am Ende nachvollziehen können, wie die frühere Übertragung, die heute noch maßgeblichen Rechte und dein geplanter Erwerb zusammenpassen. Halte offene Voraussetzungen in deiner Finanzierungs- und Umzugsplanung sichtbar. Ein Preisvergleich mit anderen Eigentumswohnungen ist erst hilfreich, wenn Umfang und noch ungeklärte Erwerbsfolgen sauber zugeordnet sind.

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 und Verkaufsseite

Adresse, verkaufende Person, angebotener Gesamtpreis

02 / Frühere Übertragung

Erwerb von der Bauvereinigung: Datum, Vertrag vorhanden?

03 / Rechte der Bauvereinigung

Unterlagen zu Vorkaufsrecht und möglichem Differenzbetrag, Stand der Klärung

04 / Zahlungen

Wer soll was an wen leisten? Gesamtpreis und weitere Beträge getrennt notieren

05 / Vertragsberatung

Name, Termin, geprüfte Erwerbsgeschichte, benötigte Nachweise vor welcher Handlung

06 / Spätere Nutzung

Willst du vermieten oder weiterverkaufen? Als eigenen Prüfauftrag notieren

07 / Offene Voraussetzungen

Was fehlt noch für Finanzierung und Umzug? Zuständige Person, Termin

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GBV] WGG Art. 1 § 15g – Nachträglich erworbenes Eigentum

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-P04-0009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.