

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Wohnung soll dem minderjährigen Kind gehören: Erwerberrolle und Familiengeld vor dem Kauf klären

Wie bereite ich einen österreichischen Immobilienkauf vor, bei dem mein minderjähriges Kind Käufer werden soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eltern möchten eine kleine Wohnung für die spätere Ausbildung ihres Kindes kaufen. Die Wohnung soll schon jetzt dem minderjährigen Kind gehören; das Geld kommt aus der Familie. Damit sind Kaufpreisfinanzierung, Vertretung und Eigentümerrolle gesondert zu klären. Die Bereitschaft der Eltern zu zahlen beantwortet diese Fragen nicht zugleich.

Zuerst benennen, wer was erwerben und leisten soll

Beschreibe der Vertragsberatung offen, wer Käufer werden soll, aus wessen Vermögen die Zahlung stammt und wer welche Verpflichtungen übernehmen soll. Unterscheide einen Erwerb durch das Kind von einem Kauf der Eltern mit einer später erst geplanten Übertragung. Auch ein Geldgeschenk und eine Kreditfinanzierung sind unterschiedliche Ausgangslagen.

Dieser Artikel beurteilt keine Schenkungs-, Steuer- oder Vermögensverwaltungsfolgen im Einzelfall. Er hilft, den beabsichtigten Erwerb früh so zu beschreiben, dass die passenden Fragen geprüft werden können.

Eine Elternunterschrift ist keine universelle Antwort

§167 Absatz 3 ABGB verlangt bei Vertretungshandlungen in Vermögensangelegenheiten außerhalb des ordentlichen Wirtschaftsbetriebs die Zustimmung des anderen obsorgebetrauten Elternteils und die gerichtliche Genehmigung. [\[KIND\]](#) Ob welche Beteiligung und Genehmigung im konkret vorbereiteten Erwerb nötig ist, muss die rechtliche Beratung anhand der gesamten Konstellation bestimmen.

Lege die bestehende Obsorge- und Vertretungslage offen. Wenn eine finanzierende oder verkaufende Person zugleich Elternteil ist, benenne auch diese Rollenüberschneidung. Wer die Interessen des Kindes in einer möglichen Interessenkollision wahrzunehmen hat, wird hier nicht pauschal festgelegt. Gerade deshalb sollte die Prüfung vor einer bindenden Erklärung beginnen.

Fiktiver Fall: Die Finanzierungsidee verändert den Erwerb

Eine Familie plant zunächst einen vollständig aus geschenktem Geld bezahlten Kauf. Kurz vor der Zusage wird stattdessen ein Kredit erwogen. Die Eltern behandeln das als bloßen Wechsel des Zahlungswegs. Tatsächlich muss die neue Konstellation mit den vorgesehenen Verpflichtungen und Sicherheiten erneut fachlich geprüft werden.

Das Beispiel verspricht keine Zulässigkeit einer bestimmten Finanzierung. Es zeigt, dass die Frage „Das Kind soll im Grundbuch stehen“ den vollständigen Inhalt des Erwerbs nicht beschreibt. Die tatsächlich geplante Fassung mit Zahlungen, Belastungen und weiteren Verpflichtungen ist maßgeblich für die Beratung.

Den laufenden Eigentümerplan mitdenken

Neben dem Kaufpreis braucht es einen Plan für laufende Kosten, notwendige Arbeiten und die beabsichtigte Nutzung. Wer soll vorerst in der Wohnung leben oder sie nutzen? Welche Ausgaben sind bestätigt, welche nur angenommen? Wie werden Objektunterlagen und Zuständigkeiten nachvollziehbar geführt?

Diese Fragen sind redaktionelle Vorbereitung und treffen keine eigene Entscheidung darüber, wer gesetzlich welche Kosten tragen darf oder muss. Sie verhindern, dass ein Geschenk mit einem dauerhaft kostenfreien Vermögensgegenstand verwechselt wird. Konkrete Vermögensverwaltung und spätere Verfügungen sind gesondert zu besprechen.

Einen Zeitplan mit echten Voraussetzungen erstellen

Bitte die Vertragsberatung um Erklärung der erforderlichen Schritte und Unterlagen, einschließlich etwaiger gerichtlicher Entscheidungen. Ein gewünschter Ferientermin oder eine knappe Angebotsfrist ersetzt diese Voraussetzungen nicht. Frage, wie das Geschäft bis zur Klärung gestaltet werden soll; der Artikel liefert dafür keine vorgefertigte Bedingung.

Dein sinnvolles Ergebnis ist ein verständliches Erwerbsmodell: Wer wird Eigentümer, wer handelt für das Kind, welche Zahlungen und Pflichten entstehen und welche Voraussetzungen müssen vorher erfüllt sein? Erst wenn diese Punkte zusammenpassen, lässt sich beurteilen, ob die Familienidee in dieser Form umgesetzt werden soll.

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, Kaufpreis, geplante Nutzung durch das Kind

02 / Erwerbsmodell

Wer wird Käufer? Kauf durch das Kind oder durch Eltern mit späterer Übertragung?

03 / Herkunft des Geldes

Geldgeschenk, Kredit oder beides? Betrag, von wem, verfügbar ab wann

04 / Obsorge und Vertretung

Wer ist obsorgebetraut, wer handelt für das Kind? Rollenüberschneidungen benennen

05 / Genehmigungen

Welche Zustimmungen und gerichtlichen Entscheidungen braucht es laut Beratung? Stand

06 / Laufende Kosten

Bestätigte und angenommene Kosten, notwendige Arbeiten, wer soll sie tragen?

07 / Zeitplan

Erforderliche Schritte und Unterlagen, Angebotsfrist, nächster Termin bei der Beratung

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[KIND] ABGB § 167 – Gesetzliche Vertretung des Kindes

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-P04-0012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.