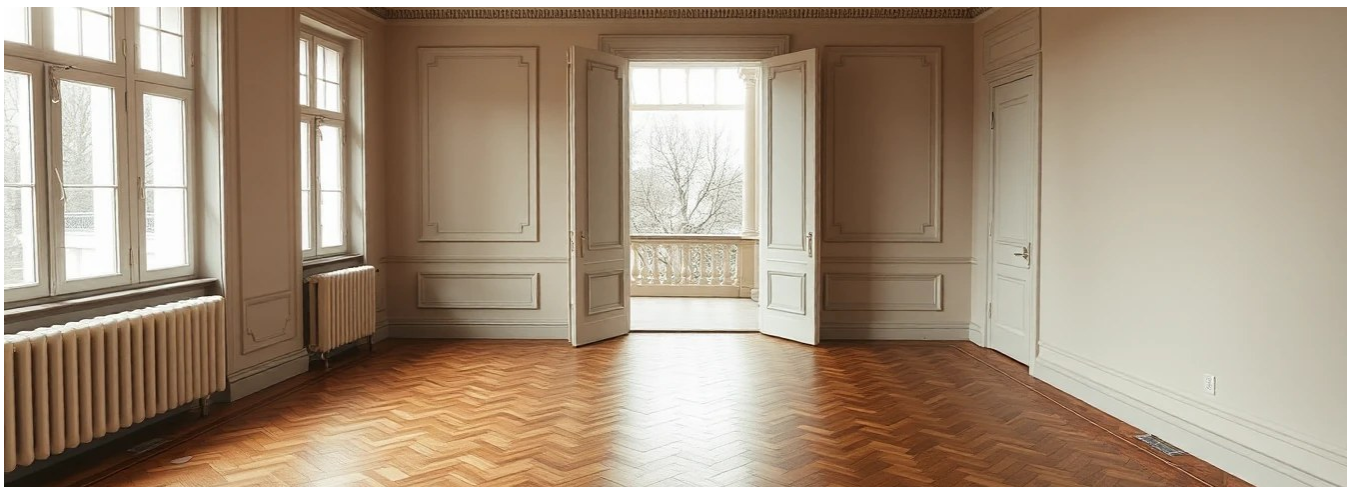


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine große Wohnung, rechtlich zwei Einheiten: Den Kauf zusammengelegter Räume als Gesamtvorgang prüfen

Was muss ich vor dem Kauf klären, wenn die besichtigte österreichische Wohnung aus zwei rechtlich getrennten Objekten besteht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du besichtigst eine großzügige Wohnung mit einem gemeinsamen Eingang. In den Unterlagen erscheinen zwei Objekte. Der sichtbare Grundriss und der rechtliche Erwerbsumfang müssen deshalb gemeinsam geprüft werden. Eine einzige Nutzung im Alltag macht aus mehreren Rechtspositionen nicht automatisch eine einzige geklärte Kaufeinheit.

Den angebotenen Gesamtumfang feststellen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass beide Objektbezeichnungen, Anteile und den tatsächlichen räumlichen Zusammenhang eindeutig zuordnen. Gehört alles derselben verkaufenden Person? Welche Flächen und Nebenräume werden welchem Objekt zugerechnet? Welche Bestandteile sollen im Kauf tatsächlich enthalten sein?

Die Antworten kommen aus den maßgeblichen Urkunden und der rechtlichen Prüfung, nicht aus deiner eigenen Interpretation der Klingelschilder. Auch die Zahl von Küchen oder Hauseingängen legt den rechtlichen Objektbestand nicht allein fest.

Den durchgeführten Umbau gesondert prüfen

§16 Absatz 4 WEG bezieht Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar angrenzender Wohnungseigentumsobjekte in den dort bezeichneten Änderungsrahmen ein. [\[ÄNDERUNG\]](#) Ein Wanddurchbruch zwischen Einheiten ist deshalb nicht bloß eine Frage, ob der neue Grundriss gefällt. Welche Zustimmungen und weitere rechtliche oder technische Grundlagen im konkreten Fall maßgeblich sind, muss fachlich geklärt werden.

Bitte um vorhandene Unterlagen zur ausgeführten Verbindung und zur heutigen Nutzung. Lass außerdem beurteilen, ob die Zuordnung und gegebenenfalls Nutzwertgrundlagen für den tatsächlichen Zustand passen. Dieser Artikel berechnet keine neuen Anteile und sagt keine automatische Pflicht zur vollständigen Zusammenlegung voraus.

Fiktiver Fall: Ein Teil fehlt in der Kaufvorbereitung

Ein Paar erhält ein Exposé für eine große Wohnung. Die Finanzierungsunterlagen nennen aber nur eines der beiden ursprünglichen Objekte. Das Paar meint zunächst, die andere Bezeichnung sei nur eine alte Nummer.

Vor der Zusage wird die Abweichung mit Vertragsberatung und Bank geklärt. Beide sollen denselben vollständigen Erwerbsumfang betrachten. Wird tatsächlich nur ein Teil angeboten oder finanziert, ist das eine andere Entscheidung als der Erwerb der besichtigten Gesamtfläche. Der Artikel unterstellt nicht, dass eine bestimmte Zahl im Exposé falsch sein muss; er verlangt eine nachvollziehbare Verbindung zwischen Darstellung und geplantem Kauf.

Die spätere Trennung nicht ungeprüft als Reserve einplanen

Vielleicht möchtest du später wieder zwei Wohnungen herstellen oder einen Teil verkaufen. Benenne diesen Wunsch früh als gesondertes Vorhaben. Eine noch vorhandene zweite Eingangstür oder ein älterer Plan begründet keine fachlich geprüfte Rückbaubarkeit und keine Zusage zur späteren getrennten Veräußerung.

Für die Kaufrechnung ist daher zwischen heutigem geklärtem Bestand und einer künftigen Gestaltungsidee zu unterscheiden. Ein erwarteter Erlös aus der späteren Teilveräußerung bleibt eine Annahme, bis Voraussetzungen und Finanzierung geklärt sind. Verplane ihn nicht als bereits vorhandenes Eigenkapital.

Eine gemeinsame Schlussfassung herstellen

Kontrolliere vor der Bindung, ob Vertrag, Bankunterlagen und deine eigene Nutzungsplanung dieselben Objekte erfassen. Lass vorhandene Rechte, Lasten und offene Nachweise für beide Teile erklären. Eine erledigte Prüfung einer Einheit sollte nicht als erledigter Status der anderen übernommen werden.

Das Ergebnis kann ein sinnvoller Gesamtkauf sein. Entscheidend ist, dass du erkennst, welche Rechtspositionen du für den sichtbaren Wohnungszusammenhang brauchst und welche offenen Fragen dabei noch bestehen. Der angenehme Rundgang ist der Ausgangspunkt, nicht der Nachweis eines vollständig geklärten Gesamtvorgangs.

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 / Besichtigte Wohnung

Adresse, Eingang, besichtigte Gesamtfläche, Datum

02 / Objekte laut Unterlagen

Beide Objektbezeichnungen, Anteile, Eigentümer, zugeordnete Flächen und Nebenräume

03 / Kaufumfang

Welche Objekte und Bestandteile sollen im Kauf enthalten sein? Laut Entwurf

04 / Verbindung der Einheiten

Unterlagen zum Umbau, nötige Zustimmungen, von wem geprüft?

05 / Bank

Welche Objekte nennen die Finanzierungsunterlagen? Abweichungen geklärt am

06 / Rechte und Lasten

Je Objekt: eingetragene Rechte, Lasten, offene Nachweise

07 / Spätere Trennung

Willst du später teilen oder einen Teil verkaufen? Als eigenes Vorhaben notieren

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ÄNDERUNG] WEG 2002 § 16 – Nutzung und Änderung

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-P04-0013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.