

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die kaufende Person stirbt im laufenden Erwerb: Vertragsstand und Nachlass vor weiteren Schritten klären

Was muss die Familie bei einem österreichischen Immobilienkauf klären, wenn die kaufende Person vor Abschluss der Abwicklung stirbt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Familienmitglied hat eine Immobilie kaufen wollen und stirbt während des laufenden Vorgangs. In der Familie entsteht die Annahme, der Kauf sei damit automatisch erledigt. Bevor jemand Geld zurückfordert, eine neue Zusage abgibt oder die vorgesehenen Schlüssel übernimmt, braucht es eine fachliche Klärung des erreichten Vertragsstands.

Die letzte wirksame Erklärung finden

Sammle Anbot, Antworten, etwaige Verträge und Zahlungsnachweise. Welche Erklärung wurde von wem abgegeben, welche Frist läuft und welche Handlung ist bereits erfolgt? Halte bekannte Tatsachen und Vermutungen getrennt. Die private Absicht, später gemeinsam dort zu wohnen, ist nicht automatisch dieselbe Frage wie die Stellung im Kaufgeschäft.

Schon für einen noch offenen Antrag ist eine wichtige Grenze zu beachten: §862 ABGB lässt ihn beim Tod einer Seite während der Annahmefrist grundsätzlich nicht erlöschen, sofern sich aus den Umständen kein anderer Wille des Antragstellers ergibt. **[BINDUNG]** Ob diese Regel und weitere Folgen für den konkreten Ablauf greifen, muss die rechtliche Beratung anhand der Erklärungen beurteilen.

Den Nachlass und die handelnden Personen richtig zuordnen

§547 ABGB beschreibt die Gesamtrechtsnachfolge mit Einantwortung. Für das Stadium davor enthält §810 einen eigenen Rahmen zur Verwaltung und Vertretung der Verlassenschaft. [\[NACHFOLGE\]](#) [\[VERLASSENSCHAFT\]](#) Eine Angehörigeneigenschaft allein beantwortet daher nicht, wer jetzt welche Erklärung für den betroffenen Erwerb abgeben darf.

Informiere die zuständige Vertragsstelle über den Todesfall und stelle den Bezug zum Verlassenschaftsverfahren her. Lass erklären, wer die nötigen Nachweise prüft und welche Schritte bis dahin zulässig oder erforderlich sind. Dieser Text bestimmt keine Erbquote und empfiehlt weder Annahme noch Ausschlagung einer Erbschaft.

Fiktiver Fall: Die Partnerin möchte nur die Zusage umschreiben lassen

Ein Käufer hat allein ein Anbot abgegeben. Seine Partnerin möchte nach seinem Tod dieselbe Wohnung erwerben und bittet um eine einfache Namensänderung. Ob bereits eine Bindung besteht, wie der Nachlass betroffen ist und ob ein anderer Erwerbsweg vorbereitet werden muss, wurde noch nicht geprüft.

Die Partnerin lässt daher zuerst den Stand des ursprünglichen Geschäfts klären. Ihr eigener Kaufwunsch wird daneben ausdrücklich benannt. Das Beispiel sagt keine Übernahmerechtigung und keine automatische Vertragsänderung zu. Es zeigt, weshalb eine neue Absicht den bisherigen Vorgang nicht still ersetzen kann.

Finanzierung und Termine ebenfalls neu beurteilen

Bitte um eine gesonderte Prüfung der vorhandenen Finanzierungsvereinbarungen, Zahlungen und offenen Bedingungen. Ein früheres Finanzierungsgespräch der verstorbenen Person ist nicht ungeprüft die neue Finanzierungsgrundlage anderer Angehöriger. Welche Folgen bestehen, ergibt sich aus den konkreten Verträgen und der Nachlasslage.

Halte gleichzeitig anstehende Termine sichtbar. Eine unklare Vertretung bedeutet nicht, dass du Fristen ignorieren solltest. Hole zeitnah fachlichen Rat zum notwendigen Umgang damit. Dieser Beitrag nennt keine allgemeine Fristverlängerung durch den Todesfall.

Am Ende braucht die Familie einen abgestimmten Status: Welche Verpflichtung steht noch im Raum, wer ist handlungsbefugt, welche Voraussetzungen fehlen und welche Entscheidung muss als Nächstes getroffen werden? Erst auf dieser Grundlage lässt sich ein Fortgang, eine Änderung oder eine anderweitige Lösung beurteilen.

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 / Vertragsstand

Welche Erklärung liegt vor (Anbot, Annahme, Vertrag)? Von wem, mit welchem Datum, welche Frist läuft?

02 / Bisherige Zahlungen

Welche Beträge wurden schon bezahlt? An wen, wann, mit welchem Nachweis?

03 / Verlassenschaft

Wo läuft das Verlassenschaftsverfahren? Aktenzeichen, zuständige Stelle, Kontakt

04 / Handlungsbefugnis

Wer darf jetzt Erklärungen zum Erwerb abgeben? Belegt durch welche Unterlage, geprüft von wem?

05 / Vertragsstelle informiert

Wann und wie wurde die Vertragsstelle über den Todesfall informiert? Antwort, Ansprechperson

06 / Finanzierung

Welche Kreditvereinbarungen, Bedingungen und Zahlungen bestehen? Wer beurteilt sie neu?

07 / Eigener Kaufwunsch

Möchte jemand aus der Familie selbst erwerben? Wer, welches Objekt, welcher Weg wird geprüft?

08 / Termine, nächster Schritt

Anstehende Termine, wer sich kümmert, welche Entscheidung als Nächstes fällt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BINDUNG\] ABGB §862 – Annahmefrist](#)

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

[\[NACHFOLGE\] ABGB §547 – Gesamtrechtsnachfolge](#)

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

[\[VERLASSENSCHAFT\] ABGB § 810 – Verwaltung vor Einantwortung](#)

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-P04-0021-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.