

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Haus mitsamt günstigem Kredit kaufen: Schuldübernahme vor dem Preisvergleich prüfen

Kann ich beim österreichischen Hauskauf den laufenden Kredit der Verkaufsseite einfach weiterzahlen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Verkaufsseite bietet an, dass du mit dem Haus auch ihren vermeintlich günstigen Kredit übernimmst. Für die Rechnung klingt das attraktiv. Ein bestehender Zinssatz wird dadurch aber noch nicht zu deinem bestätigten Finanzierungsangebot. Zuerst müssen Schuldnerstellung, Zustimmung und konkrete Bedingungen geklärt werden.

Haus, Pfand und persönliche Schuld getrennt erklären lassen

Beschreibe der Bank und Vertragsberatung offen, was vorgesehen ist: Sollst du anstelle der bisherigen Person Kreditnehmer werden, zusätzlich haften oder nur intern Zahlungen leisten? Diese Varianten sind rechtlich und wirtschaftlich gesondert zu prüfen. Ein vorhandenes Pfandrecht im Grundbuch beantwortet die persönliche Verpflichtung nicht allein.

§1405 ABGB knüpft den Eintritt eines Übernehmers anstelle des Schuldners an die Einwilligung des Gläubigers. §1406 behandelt die Vereinbarung mit dem Gläubiger und ordnet die erklärte Übernahme im Zweifel als Haftung neben dem bisherigen Schuldner ein. [\[SCHULD\]](#) [\[HAFTUNG\]](#) Der Artikel entscheidet nicht, welche Gestaltung in deinem Entwurf tatsächlich vorliegt.

Die Bank muss das konkrete Modell bestätigen

Lass Restschuld, Laufzeit, Zinsregel, Sicherheiten und vorgesehene Bedingungen der Übernahme prüfen. Frage nach der tatsächlichen Entscheidung der kreditgebenden Stelle und ihrem genauen Umfang. Eine mündliche Zusage der Verkaufsseite bestätigt keine unveränderte Übernahme sämtlicher Konditionen.

Lege auch offen, ob weitere Personen mitverpflichtet sind oder andere Immobilien als Sicherheit dienen. Die Prüfung soll den realen Vertrag erfassen, nicht einen aus einer einzelnen Monatsrate abgeleiteten Wunschkredit. Dieser Beitrag verspricht weder eine Bankzustimmung noch die Entlassung bisher verpflichteter Personen.

Fiktiver Fall: Der niedrige Zins verdeckt eine zusätzliche Verpflichtung

Ein Paar möchte einen Teil des Kaufpreises über eine Kreditübernahme abwickeln. Es vergleicht nur den bisherigen Nominalzins mit einem neuen Angebot. Erst beim Beratungsgespräch wird deutlich, dass die beabsichtigte Schuldnerstellung und die übrigen Bedingungen noch gar nicht feststehen.

Das Paar lässt deshalb zuerst den tatsächlich angebotenen Übernahmeweg klären. Danach vergleicht es vollständige Zahlungs- und Verpflichtungspläne auf derselben Grundlage. Ein niedriger einzelner Zinssatz ist keine Aussage über die gesamten Kosten oder das Gesamtrisiko des Erwerbs.

Kaufpreis und übernommene Schuld rechnerisch verbinden

Unsere redaktionelle Empfehlung: Zeige Gesamtgegenleistung, sofortige Geldzahlung und etwaige übernommene Verpflichtung getrennt. Kennzeichne den Betrag der Schuld mit seinem Stichtag. Ein reduzierter Barzahlbetrag bedeutet nicht automatisch, dass du wirtschaftlich nur diesen reduzierten Betrag für das Haus aufwendest.

Wenn die Bank das Übernahmemodell nicht bestätigt, muss auch die Kauf- und Finanzierungsplanung neu beurteilt werden. Frage die Vertragsberatung, wie diese Voraussetzung wirksam im Geschäft behandelt wird. Eine interne Notiz „Kredit geht mit“ gestaltet keine verlässliche Bedingung.

Erst bestätigte Modelle vergleichen

Dein Ergebnis sollte erklären, wer nach dem geplanten Geschäft wofür haftet, welche Zustimmung vorliegt und welche Zahlungen samt Bedingungen tatsächlich vorgesehen sind. Vergleiche erst diesen Stand mit einer anderweitigen Finanzierung. So beurteilst du den angebotenen Kredit als konkrete Verpflichtung und nicht als werbewirksames Zubehör zum Haus.

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 / Übernahmemodel

Sollst du anstelle der bisherigen Person Kreditnehmer werden, zusätzlich haften oder nur intern zahlen?

02 / Kreditdaten

Restschuld mit Stichtag, Laufzeit, Zinsregel, Sicherheiten, Bedingungen der Übernahme

03 / Entscheidung der Bank

Liegt eine Entscheidung der kreditgebenden Stelle vor? Datum, genauer Umfang, Ansprechperson

04 / Weitere Verpflichtete

Sind weitere Personen mitverpflichtet oder andere Immobilien als Sicherheit eingesetzt?

05 / Kaufpreis aufgeteilt

Gesamtgegenleistung, sofortige Geldzahlung und übernommene Schuld getrennt mit Betrag

06 / Vergleichsangebot

Andere Finanzierung auf derselben Grundlage: Gesamtkosten, Zahlungsplan, Verpflichtungen

07 / Ohne Bankzustimmung

Was passiert mit Kauf und Finanzierung, wenn die Bank das Modell nicht bestätigt? Wie im Vertrag behandelt?

08 / Nächster Schritt

Wer klärt was bis wann? Termine mit Bank und Vertragsberatung

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[SCHULD\] ABGB §1405 – Schuldübernahme](#)

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

[\[HAFTUNG\] ABGB §1406 – Vereinbarung mit Gläubiger](#)

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-P04-0022-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.