

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Drei Personen möchten dieselbe Eigentumswohnung kaufen: Die Erwerbsstruktur vor den Einzahlungen entscheiden

Welche Fragen müssen drei gemeinsam kaufwillige Personen in Österreich klären, bevor sie Geld für ein einziges Wohnungseigentumsobjekt zusagen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Drei Erwachsene möchten gemeinsam eine Wohnung kaufen und jeweils einen Teil des Preises übernehmen. Sie rechnen bereits mit drei gleich großen Eigentumsanteilen. Vor einer verbindlichen Zusage muss geklärt werden, ob die gewünschte Struktur zum angebotenen Wohnungseigentumsobjekt passt und welche Alternative überhaupt den gemeinsamen Zielen entspricht.

Erst das Angebot und die Zahl der Beteiligten zusammenbringen

§5 Absatz 1 WEG beschreibt den Erwerb am Mindestanteil sowie die Eigentümerpartnerschaft zweier natürlicher Personen mit je dem halben Mindestanteil. [\[ERWERBSFORM\]](#) Aus dieser Konstruktion darf keine frei erweiterbare Drei-Personen-Partnerschaft für dasselbe einzelne Objekt abgeleitet werden.

Dieser Beitrag betrifft ein österreichisches Wohnungseigentumsobjekt. Schlichtes Miteigentum an einem ganzen Haus und mögliche Gesellschaftsmodelle werden nicht als austauschbare Standardlösung dargestellt. Die rechtliche Beratung muss mit euch prüfen, welche Gestaltung für das konkret Gewollte möglich und sinnvoll ist.

Nicht nur fragen, wer im Grundbuch stehen soll

Schreibt zunächst für jede Person auf, welches Ziel sie mit dem Kauf verbindet. Möchte sie selbst wohnen, Kapital dauerhaft beteiligen, Geld verleihen oder eine andere Person unterstützen? Ein gleicher Geldbetrag erklärt nicht automatisch dieselbe gewünschte Rolle.

Lege diese Ziele mit der Herkunft der Mittel und vorgesehenen laufenden Verpflichtungen offen. Wenn eine Person nur Geld beitragen soll, obwohl sie eigentlich gesichertes Eigentum erwartet, besteht ein wesentlicher ungelöster Unterschied. Er wird nicht durch eine private gemeinsame Tabelle beseitigt.

Fiktiver Fall: Drei Einzahlungen, aber ungeklärte Rechte

Drei Geschwister möchten ein Objekt kaufen. Zwei sollen es nutzen, das dritte möchte sein Geld später wieder herausbekommen. Zunächst nennen alle die Zahlung schlicht Eigenkapital. Beim Gespräch fällt auf, dass Rückzahlung, Eigentümerstellung und Wohnnutzung unterschiedlich verstanden werden.

Die Gruppe lässt daher vor dem Anbot die Erwerbsstruktur und die passenden internen Vereinbarungen prüfen. Sie übernimmt nicht einfach die Zweierstruktur und ergänzt einen Namen. Das Beispiel schlägt weder eine Gesellschaft noch ein Familiendarlehen als allgemein richtige Lösung vor. Es zeigt die Entscheidung, die vor der Finanzierung überhaupt getroffen werden muss.

Einen späteren Ausstieg ausdrücklich mitprüfen lassen

Besprecht, was die gewählte Gestaltung für Rückzahlung, Verkauf, Veränderung der Nutzung und Entscheidungswege bedeuten würde. Die Fachberatung soll die Folgen anhand einer konkreten vorgesehenen Struktur erläutern. Ein allgemeines Versprechen, man werde sich bei Bedarf schon einigen, beantwortet diese Fragen nicht.

Prüft zugleich, ob die Struktur von der finanzierenden Stelle auf derselben Grundlage beurteilt wird. Wer Kreditverpflichtungen übernehmen soll und welche Sicherheit vorgesehen ist, sind zusätzliche Entscheidungen. Eine Zusage, monatlich ein Drittel zu überweisen, macht niemanden allein dadurch zum Eigentümer.

Erst ein abgestimmtes Modell verbindlich machen

Das Ziel ist ein verständliches Modell für alle Beteiligten: Welche Rechte soll jede Person erhalten, welche Leistungen soll sie schulden und wie werden Änderungen behandelt? Lasst euch erklären, welche Dokumente und Voraussetzungen dafür nötig sind, bevor Angebote und Geldflüsse vorbereitet werden.

Wenn die angebotene einzelne Eigentumswohnung eure gemeinsame Struktur nicht trägt, kann ein anderes Objekt oder eine andere Gestaltung zu prüfen sein. Eine Entscheidung dagegen ist besser nachvollziehbar als drei Einzahlungen, denen drei verschiedene Vorstellungen über den Erwerb gegenüberstehen.

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 / Ziele je Person

Je Person: selbst wohnen, Kapital dauerhaft beteiligen, Geld verleihen oder jemanden unterstützen?

02 / Beiträge je Person

Betrag, Herkunft der Mittel, vorgesehene laufende Verpflichtungen

03 / Gewünschte Rechte

Wer soll Eigentum erhalten, wer die Wohnung nutzen, wer Geld zurückbekommen?

04 / Erwerbsstruktur

Welche Gestaltung passt laut Rechtsberatung zum Objekt und zu euren Zielen? Offene Alternativen

05 / Ausstieg, Änderungen

Was gilt bei Rückzahlung, Verkauf, geänderter Nutzung und Entscheidungen?

06 / Finanzierung

Wer übernimmt Kreditverpflichtungen, welche Sicherheit ist vorgesehen? Sicht der Bank

07 / Vor Anbot und Einzahlung

Welche Dokumente und Voraussetzungen fehlen noch? Wer kümmert sich, bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERWERBSFORM] WEG 2002 § 5 – Erwerb

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-P04-0024-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.