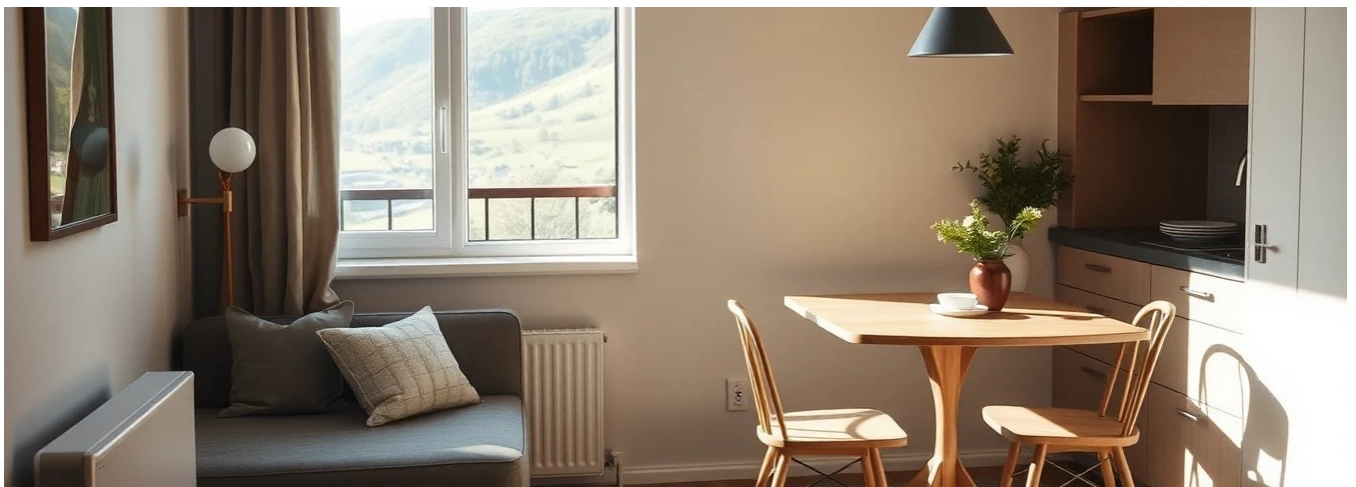


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein halber Mindestanteil wird angeboten: Den Einstieg in eine Eigentümerpartnerschaft vor dem Kauf prüfen

Was bedeutet der österreichische Kauf eines Anteils an einem Wohnungseigentumsobjekt, wenn die andere Hälfte bei einer weiteren Person bleibt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Angebot betrifft nicht die ganze Eigentumswohnung, sondern einen halben Mindestanteil. Die andere Hälfte soll bei einer weiteren Person bleiben. Bevor du den Preis mit einer gewöhnlichen kleinen Wohnung vergleichst, musst du verstehen, mit wem du welche Rechtsstellung und Nutzung teilen würdest.

Den Anteil nicht in ein bestimmtes Zimmer übersetzen

§13 WEG 2002 behandelt die Eigentümerpartnerschaft mit verbundenen halben Mindestanteilen. Die Norm regelt unter anderem die Zustimmung des anderen Partners zur Anteilsveräußerung sowie das gemeinsame Verfügen über das Wohnungseigentum und seine Nutzung. [\[PARTNERANTEIL\]](#)

Der Kauf eines solchen Anteils ist deshalb nicht schon der Erwerb einer frei verfügbaren räumlichen Hälfte der Wohnung. Lass den aktuellen Grundbuchstand und die maßgeblichen Vereinbarungen vollständig erklären. Dieser Text behandelt weder eine Exekution noch den Erwerb eines schlichten Anteils an einem Haus ohne Wohnungseigentum.

Die künftige Partnerstellung offen besprechen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe, wie die Wohnung künftig genutzt werden soll. Möchtest du selbst einziehen, gemeinsam vermieten oder vorerst nur Kapital beteiligen? Welche Erwartungen hat die andere Person, die in der Struktur bleiben soll?

Lege diese Absichten der Vertragsberatung vor. Lass klären, welche Zustimmung und Gestaltung für den geplanten Einstieg erforderlich sind und wie die gemeinsame Nutzung auf einer tragfähigen Grundlage geregelt werden soll. Eine private Aufteilung von Räumen ersetzt diese Prüfung nicht.

Fiktiver Fall: Der halbe Preis wird als eigene kleine Wohnung verstanden

Eine Interessentin möchte einen angebotenen Anteil kaufen und nur ein Zimmer selbst nutzen. Sie nimmt an, die andere Hälfte betreffe einfach den Rest der Räume. Mit der verbleibenden Eigentümerperson wurde eine solche Nutzung noch gar nicht abgestimmt.

Sie lässt deshalb Anteilserwerb, gemeinsame Rechtsstellung und ihren Wohnwunsch zusammen prüfen. Erst danach kann sie beurteilen, ob das Angebot zu ihr passt. Das Beispiel sagt keine erzwungene räumliche Aufteilung und keine bestimmte Wohnberechtigung zu.

Finanzielle Beziehungen ebenfalls zusammenführen

Frage nach vorhandenen Belastungen und den für das gemeinsame Wohnungseigentum relevanten Verpflichtungen. §13 enthält dazu einen besonderen Haftungsrahmen. [\[PARTNERANTEIL\]](#) Welche Folgen für dich entstehen, muss anhand der konkreten Lage und Verträge erklärt werden.

Vergleiche nicht nur deinen angebotenen Betrag und die gedachte Hälfte laufender Rechnungen. Kläre mit der Bank, welche Rechtsposition und Sicherheit tatsächlich erworben beziehungsweise bestellt werden soll. Eine Finanzierungseinschätzung für eine ganze allein gehaltene Wohnung ist nicht ungeprüft übertragbar.

Den späteren Änderungsfall vor dem Einstieg mitprüfen

Besprich mit der Beratung, welche Folgen eine andere Nutzung, ein gewünschter Verkauf oder eine Uneinigkeit in der vorgesehenen Struktur hätten. Der Artikel liefert keine Aufhebungsvereinbarung und entscheidet keinen Anspruch auf Ausstieg. Er macht die Fragen sichtbar, die schon zum Einstieg gehören.

Am Ende sollte klar sein, welches Recht du von welcher Person erwirbst und mit wem du welche Entscheidungen teilen würdest. Der angebotene Anteil kann nach Prüfung sinnvoll sein; seine Eignung folgt aber aus der konkreten gemeinsamen Rechtsstellung und nicht allein aus einem entsprechend kleineren Kaufpreis.

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 / Angebot

Welcher Anteil an welcher Wohnung, zu welchem Preis? Wer bleibt als Partner?

02 / Grundbuchstand

Aktueller Auszug: Eigentümer, Anteile, Belastungen; maßgebliche Vereinbarungen

03 / Deine Nutzung

Selbst einziehen, gemeinsam vermieten oder vorerst nur Kapital beteiligen?

04 / Erwartung des Partners

Was erwartet die andere Person? Was ist bereits abgestimmt?

05 / Zustimmung, Gestaltung

Welche Zustimmung und Regelung braucht der Einstieg? Laut Vertragsberatung

06 / Laufende Verpflichtungen

Belastungen, laufende Kosten, Haftungsfolgen für dich – laut Beratung

07 / Finanzierung

Welche Rechtsposition und Sicherheit sieht die Bank vor? Ansprechperson, Stand

08 / Späterer Änderungsfall

Folgen bei anderer Nutzung, Verkaufswunsch oder Uneinigkeit – was wurde erklärt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[PARTNERANTEIL] WEG 2002 §13 – Eigentümerpartnerschaft

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-P04-0030-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.