

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Einen Keller unter fremdem Grund kaufen: Das angebotene Kellereigentum räumlich und rechtlich klären

Wie prüfe ich in Österreich den Erwerb eines eigenständig angebotenen unterirdischen Kellers, über dem ein anderer das Grundstück besitzt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein alter Lager- oder Weinkeller wird unabhängig von einem darüberliegenden Grundstück angeboten. Der Zugang ist vorhanden, die Räume sind eindrucksvoll und der Preis erscheint überschaubar. Bevor du über Nutzung und Einrichtung entscheidest, muss jedoch der Erwerbsgegenstand feststehen: Wird eigenständiges Kellereigentum angeboten oder lediglich eine andere Nutzungsposition?

Welche Besonderheit §300 ABGB beschreibt

§300 ABGB ermöglicht unter seinen Voraussetzungen gesondertes Eigentum an unterirdischen Räumen und Bauwerken auf der Liegenschaft eines anderen. Die Norm nennt die Einwilligung des Liegenschaftseigentümers und grenzt Räume beziehungsweise Bauwerke aus, die der Fundierung oberirdischer Bauwerke dienen.

[\[KELLEREIGENTUM\]](#)

Ein sichtbarer Kellerzugang und die Bezeichnung „eigener Keller“ beweisen damit noch keine passende Rechtsposition. Lass die vorhandene Register- und Urkundenlage beurteilen. Der Artikel behauptet weder, die Zustimmung allein vollende den Erwerb, noch dass jede unterirdische Kammer selbständig gekauft werden könne.

Drei Ebenen der Prüfung nebeneinanderlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine gemeinsame Übersicht, die die Fachpersonen auf denselben Gegenstand bezieht:

- **Rechtsobjekt** – Konkrete Frage: Welche unterirdischen Räume gehören zur angebotenen Position?; Benötigtes Ergebnis: Fachlich erklärte Zuordnung anhand der maßgeblichen Unterlagen
- **Erreichbarkeit** – Konkrete Frage: Wie sind Eingang, Weg und notwendiger Zutritt geregelt?; Benötigtes Ergebnis: Für den vorgesehenen Betrieb passende, geprüfte Zugangslage
- **Baulicher Zusammenhang** – Konkrete Frage: Welche Teile grenzen an fremde Bauwerke und welche Funktion haben sie?; Benötigtes Ergebnis: Technische Beurteilung, auf die sich die Rechtsprüfung beziehen kann

Die Tabelle erteilt keine Nutzungsfreigabe. Sie verhindert insbesondere, dass ein rechtlicher Raumumfang ohne passenden technischen Plan oder eine begehbare Fläche ohne passende Erwerbsgrundlage bewertet wird.

Die vorgesehene Nutzung früh beschreiben

Ein gelegentlich genutzter Lagerkeller und ein für Besucher geplanter Veranstaltungsraum stellen unterschiedliche Anforderungen. Benenne deshalb deine tatsächliche Absicht. Welche öffentlich-rechtlichen und technischen Voraussetzungen dafür gelten, muss örtlich geprüft werden.

Leite aus einem historischen Gebrauch keine heutige Erlaubnis für jeden neuen Zweck ab. Auch Belüftung, Feuchtigkeit, Zugangssicherheit oder Versorgung sind keine Eigenschaften, die ein Eigentumstitel allein bestätigt. Dafür brauchst du eine passende technische Einordnung des konkreten Raums und seiner geplanten Nutzung.

Fiktiver Fall: Die Besichtigung reicht weiter als die Unterlage

Ein Interessent besichtigt eine miteinander verbundene Kelleranlage. In der angebotenen Unterlage ist jedoch nur ein Teil eindeutig zugeordnet. Er möchte zunächst den gesamten sichtbaren Bereich für seine Lagerplanung verwenden.

Vor einer Zusage lässt er die räumliche Abgrenzung klären. Zusätzlich wird geprüft, wie der Zugang zu dem tatsächlich angebotenen Teil gesichert ist. Das Beispiel entscheidet weder über das Eigentum an den weiteren Räumen noch über ihre zulässige Nutzung. Es macht eine konkrete Differenz zwischen Besichtigungsumfang und Erwerbsumfang sichtbar.

Erst die geklärte Position bewerten

Wenn du den Keller nur mit einem bestimmten Zugang oder Nutzungsumfang erwerben möchtest, teile das der Vertragsberatung ausdrücklich mit. Entscheidend ist nicht die Zahl der besichtigten Gewölbe, sondern die räumlich nachvollziehbare, rechtlich geprüfte und für deinen Zweck brauchbare Position. Offene Abgrenzungen gehören vor die Preiszusage und nicht in eine spätere Vermutung über die Nachbarn.

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 / Angebotene Position

Eigenständiges Kellereigentum oder andere Nutzungsposition? Laut welcher Unterlage?

02 / Register, Urkunden

Grundbuchauszug, Urkunden, Einwilligung des Liegenschaftseigentümers – was liegt vor?

03 / Zugeordnete Räume

Welche Räume gehören dazu? Plan, Abgleich mit dem Besichtigungsumfang

04 / Zugang

Eingang, Weg, notwendiger Zutritt: wie geregelt, mit welchem Nachweis?

05 / Baulicher Zusammenhang

Grenzt der Keller an fremde Bauwerke, welche Funktion haben sie? Technische Beurteilung durch wen?

06 / Geplante Nutzung

Lager, Wein, Veranstaltungen? Örtliche Voraussetzungen, zuständige Stelle

07 / Technischer Zustand

Belüftung, Feuchtigkeit, Zugangssicherheit, Versorgung – Befund

08 / Vor der Preiszusage

Offene Abgrenzungen, Vertragsberatung informiert, nächster Schritt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[KELLEREIGENTUM] ABGB §300 – Kellereigentum

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-P04-0034-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immo**search**.eu | Stand: 17.10.2026.