

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine GesbR soll das Haus kaufen: Den Gemeinschaftsnamen von den tatsächlichen Erwerbern trennen

Wie bereite ich in Österreich einen gemeinsamen Immobilienerwerb vor, wenn im Gespräch eine GesbR als Käuferin bezeichnet wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ihr verfolgt gemeinsam ein Hausprojekt und habt dafür einen Namen gewählt. In der nächsten Nachricht heißt es, die GesbR werde kaufen. Persönliche Namen, gemeinsamer Zweck und späteres Eigentum werden dabei schnell zu einer einzigen Vorstellung. Vor Kaufanbot, Finanzierung und Vertrag braucht es eine geklärte Erwerbsstruktur, die zur österreichischen Rechtslage passt.

Der Name schafft keine rechtsfähige Erwerberin

§1175 ABGB beschreibt die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und hält in Abs2 ausdrücklich fest, dass sie nicht rechtsfähig ist. [\[GESBR\]](#) Der Gemeinschaftsname darf deshalb nicht ungeprüft wie die Bezeichnung einer selbständig rechtsfähigen Käuferin in die weitere Vorbereitung übernommen werden.

Lass rechtlich erklären, wer im geplanten Geschäft welche Position erwerben und welche Verpflichtung eingehen soll. Der Artikel bestimmt keine passende Gesellschafts- oder Eigentumsform für euch. Er weist auf die Grundfrage hin, die ein gemeinsam gewählter Projektname noch nicht beantwortet.

Die tatsächlich geplanten Rollen aussprechen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Jede beteiligte Person beschreibt zunächst ihr eigenes Ziel. Möchte sie Eigentum, eine bestimmte Nutzung, Einfluss auf Entscheidungen oder lediglich eine finanzielle Beteiligung? Welche dieser Ziele sollen gleichzeitig verwirklicht werden?

Die Antworten dürfen unterschiedlich sein. Problematisch wird es, wenn alle dasselbe Gemeinschaftswort verwenden, tatsächlich aber verschiedene Rechtspositionen erwarten. Eine Person kann beispielsweise alleinige spätere Verfügung erwarten, während eine andere eine dauerhafte Mitentscheidung voraussetzt. Solche Vorstellungen gehören vor die Gestaltung und nicht erst in einen späteren Konflikt.

Gesellschaftsvereinbarung und Immobilienerwerb zusammen beraten

Eine Vereinbarung über Zusammenarbeit ersetzt keine Prüfung des konkreten Immobiliengeschäfts. Bitte die Fachberatung, gesellschaftsbezogene Absprachen, Erwerbsgegenstand, persönliche Verpflichtungen und Finanzierung aufeinander abzustimmen.

Frage ausdrücklich, wer später auf welcher Grundlage über wesentliche Schritte entscheiden kann und wie Veränderungen im Beteiligtenkreis behandelt würden. Dabei geht es nicht um eine selbst geschriebene Austritts- oder Haftungsklausel. Ihr benötigt eine für das gewählte Modell passende Gestaltung. Der Beitrag überträgt keine deutschen eGmbH-Registerregeln auf Österreich.

Fiktiver Fall: Ein Beteiligter meint nur eine Geldanlage

Drei Personen sprechen von ihrer „Haus-GesbR“. Zwei möchten selbst wohnen. Die dritte möchte ausschließlich Geld einbringen und später einen verfügbaren Gegenwert erhalten. Alle nehmen an, der Gemeinschaftsname regle diesen Unterschied bereits.

In der Beratung wird zunächst offengelegt, dass Nutzungswunsch, Eigentumsvorstellung und Rückflussannahme auseinandergehen. Erst danach kann ein geeignetes Modell geprüft werden. Das Beispiel empfiehlt keine bestimmte Form und berechnet keinen späteren Anspruch. Es verhindert, dass ein gemeinsamer Name unvereinbare Erwartungen verdeckt.

Einen konsistenten Erwerbsstand weitergeben

Sobald die Struktur fachlich geklärt ist, müssen Kaufunterlagen und Finanzierung mit genau diesem Stand arbeiten. Eine ältere Übersicht mit anderen Beteiligten oder einer unzutreffenden Erwerberbezeichnung darf nicht still parallel weiterlaufen. Haltet offen, welche Gestaltung noch vorzubereiten ist. Ein tragfähiges Gemeinschaftsprojekt beginnt mit verständlichen tatsächlichen Rechten und Verpflichtungen, nicht mit dem richtigen Kürzel hinter einem Namen.

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 / Projekt und Beteiligte

Projektname, alle beteiligten Personen mit Kontakt

02 / Ziel je Person

Eigentum, bestimmte Nutzung, Mitentscheidung oder nur finanzielle Beteiligung?

03 / Beiträge

Je Person: eingebrachter Betrag, Herkunft, erwarteter Rückfluss

04 / Erwerber laut Beratung

Wer soll im Geschäft welche Position erwerben und welche Verpflichtung eingehen?

05 / Entscheidungen, Wechsel

Wer entscheidet über wesentliche Schritte? Was gilt, wenn jemand aussteigt oder dazukommt?

06 / Finanzierung

Wer ist gegenüber der Bank verpflichtet? Mit welchem Erwerbsstand arbeitet die Bank?

07 / Aktueller Stand

Gültige Struktur, Datum, an wen weitergegeben; ältere Übersichten als überholt markiert

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GESBR] ABGB §1175 – Begriff und Rechtsnatur der Gesellschaft bürgerlichen Rechts

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-P04-0036-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.