

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Erstmalig Wohnungseigentum im älteren Haus erwerben: Das Bauzustandsgutachten nach §37 WEG prüfen

Welche besondere Unterlage muss ich in Österreich beim Erwerb als Wohnungseigentumsbewerber in einem älteren Haus beachten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Wohnung im älteren Haus wird im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung angeboten. Die Räume sind frisch hergerichtet, doch über Dach, Fassade und andere allgemeine Teile fehlen genaue Aussagen. Neben einer gewöhnlichen technischen Kaufprüfung kann hier eine besondere gesetzliche Gutachtensregel relevant sein. Ob du in ihren Anwendungsrahmen fällst, ist zuerst rechtlich einzuordnen.

Die Beteiligtenrolle vor der Altersrechnung klären

§2 Abs6 WEG 2002 definiert Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisator. Der Begriff des Organisators kann auch die Wohnungseigentumsbegründung bei bereits bezogenen Gebäuden betreffen.

[\[BEWERBER\]](#)

Der Artikel behauptet deshalb keine Gutachtenspflicht bei jedem beliebigen privaten Weiterverkauf einer Altbauwohnung. Lass Erwerbsvorgang und Beteiligtenrollen prüfen. Erst auf dieser Grundlage wird beurteilt, ob §37 Abs4 für dein Angebot anzuwenden ist.

Das gesetzliche Zeitkriterium richtig zuordnen

Die Regel knüpft an eine Baubewilligung an, die im Zeitpunkt der Zusage älter als 20 Jahre ist. Sie verlangt unter ihren Voraussetzungen ein Gutachten zum Bauzustand der allgemeinen Teile, insbesondere zu absehbaren Erhaltungsarbeiten. Es ist vor oder mit der Zusage zu übergeben, darf dann nicht älter als ein Jahr sein und muss in den bezeichneten Kaufvertrag einbezogen werden. [\[BAUZUSTAND\]](#)

Die passende Prüfung lautet daher nicht einfach „das Haus ist alt“. Zu klären sind maßgebliche Bewilligung, Zeitpunkt der Zusage, geeignete Gutachtenperson, Gegenstand, Alter und Vertragseinbeziehung. Ein jüngstes Verkaufsfoto beantwortet keine dieser Unterlagenfragen.

Das vorgelegte Dokument inhaltlich zuordnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lasse bestätigen, welchen Gebäudebestand das Gutachten tatsächlich behandelt und welche Teile oder Fragen es ausnimmt. Ein Energieausweis, ein Wertgutachten oder ein kurzer Wohnungsbefund ist nicht allein wegen der Bezeichnung „Gutachten“ dieselbe Unterlage.

Bitte um fachliche Erläuterung absehbarer Arbeiten. Das ermöglicht deine eigene Kostenplanung, ohne selbst technische Befunde auszulegen. Die frisch renovierte Wohnung und der allgemeine Gebäudezustand sind verschiedene Prüfgegenstände.

Die rechtliche Folge nicht mit tatsächlicher Mängelfreiheit verwechseln

§37 Abs4 regelt auch, welche Eigenschaft mit Einbeziehung des Gutachtens vereinbart wird und welchen Erhaltungszustand das Gesetz bei fehlender Einbeziehung als vereinbart behandelt. Letzterer betrifft größere Erhaltungsarbeiten in den nächsten zehn Jahren. [\[BAUZUSTAND\]](#)

Das ist keine technische Zusage dieses Artikels, dass ein konkretes Haus tatsächlich zehn Jahre keine Arbeiten benötigt. Fehlt die Unterlage oder ihre Einbeziehung, benötigst du eine fallbezogene Prüfung der rechtlichen Folgen. Eine spätere Anspruchsmöglichkeit ersetzt keinen heute ausreichend geklärten Zustand.

Fiktiver Fall: Die neue Wohnung verdeckt die alte Dachfrage

Eine Interessentin bekommt Pläne und Fotos der sanierten Innenräume. Beim angebotenen erstmaligen Wohnungseigentum bleibt das Dach im Hintergrund. Vor ihrer Zusage lässt sie den Anwendungsrahmen der Gutachtensregel und die vorhandenen Dokumente prüfen.

Sie vergleicht danach den erklärten Gebäudezustand mit ihrem Finanzierungsbedarf und dem vorgesehenen Vertrag. Das Beispiel unterstellt weder einen Dachschaden noch einen bestimmten Anspruch. Es zeigt, warum ein gezielt gefordertes Bauzustandsdokument etwas anderes leistet als eine allgemeine Sammlung hübscher Verkaufsunterlagen.

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 / Erwerbsvorgang

Erstmalige Wohnungseigentumsbegründung? Verkaufsseite und Rollen laut Rechtsberatung

02 / Baubewilligung

Datum der maßgeblichen Baubewilligung, geplanter Zeitpunkt deiner Zusage

03 / Vorgelegtes Gutachten

Titel, Verfasser, Datum, behandelter Gebäudebestand und ausgenommene Teile

04 / Absehbare Arbeiten

Welche Erhaltungsarbeiten an Dach, Fassade und anderen allgemeinen Teilen werden genannt?

05 / Vertragseinbeziehung

Wird das Gutachten in den Kaufvertrag einbezogen? Wo im Entwurf?

06 / Kostenplanung

Geschätzte Kosten aus fachlicher Erläuterung, Rücklage, eigener Finanzierungsbedarf

07 / Beratung, nächster Schritt

Wer prüft Anwendungsrahmen und Unterlagen? Ergebnis, offene Fragen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BEWERBER] WEG 2002 §2 Abs6 – Begriffsbestimmungen

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

[BAUZUSTAND] WEG 2002 §37 – Annahmeverbot; Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers

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-P04-0042-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.