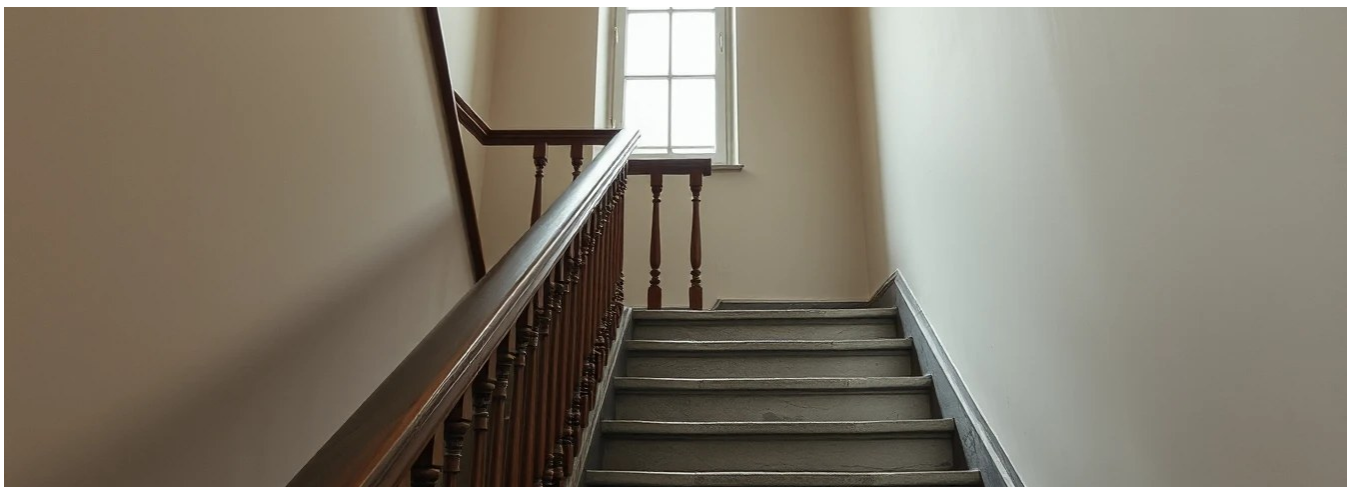


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Beim Wohnungskauf sind Gemeinschaftsrückstände offen: Das Vorzugspfandrecht gesondert prüfen

Wie bereite ich in Österreich einen Wohnungskauf vor, wenn Beitragsrückstände und eine mögliche Klagsanmerkung der Eigentümergemeinschaft bekannt sind.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Wohnung passt, in der Verwaltungsinformation werden jedoch Rückstände genannt. Der Verkäufer möchte sie später aus dem Kaufpreis bereinigen. Für deine Entscheidung brauchst du mehr als einen groben offenen Gesamtbetrag: Forderungsstand, mögliche Sicherung am Anteil und geplanter Abwicklungsweg müssen zusammen geprüft werden.

Den Rückstand vom künftigen Beitrag unterscheiden

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass aktuelle laufende Vorschreibung, behauptete alte Rückstände und bereits bekannte Gerichts- oder Eintragungsvorgänge getrennt darstellen. Zu jeder Zahl gehören Zeitraum, Schuldnerzuordnung und Herkunft. Eine ältere Abrechnung kann nicht ohne Abgleich den heutigen offenen Stand bestätigen.

Die rechtliche Prüfung muss klären, welche Forderungen bestehen und wie sie den vorgesehenen Erwerb betreffen. Der Artikel behauptet weder, jeder Käufer schulde persönlich alle Rückstände des Verkäufers, noch dass deren Bezeichnung als alte Beiträge sie für den Anteil bedeutungslos mache.

Den gesetzlichen Sicherungsrahmen erkennen

§27 WEG 2002 sieht für die dort genannten Forderungen ein gesetzliches Vorzugspfandrecht am Miteigentumsanteil vor. Abs2 enthält Voraussetzungen zur gerichtlichen Geltendmachung und Beantragung der Klagsanmerkung; die Norm verweist außerdem für das Ausmaß auf die Exekutionsordnung. [\[VORZUGSPFAND\]](#)

Eine bloße Saldenliste erklärt daher nicht abschließend, ob und in welchem Umfang eine solche Sicherung im konkreten Fall relevant ist. Ebenso wenig sollte eine unvollständige private Registerlesung als sichere Entwarnung verwendet werden. Lass aktuellen Auszug, Forderungsunterlagen und bekannte Verfahren zusammen einordnen.

Die Bereinigung als konkreten Abwicklungsschritt verstehen

Frage die Vertragsberatung, welche aktuelle Bestätigung und welche Erledigung für den vorgesehenen Kauf benötigt werden. Wer soll mit welchem Betrag befriedigt werden und wie wird der dafür maßgebliche Stand festgestellt? Welche weitere Erklärung oder Registerbehandlung ist tatsächlich erforderlich?

Der Artikel formuliert weder eine Zahlungsfreigabe noch eine Löschungsbewilligung. Eine Verkäuferzusage „ich zahle das nachher“ darf in deiner Vorbereitung nicht automatisch als bereits bestätigte lastenfreie Erwerbslage behandelt werden. Auch eine privat vereinbarte Kostenverteilung beantwortet nicht allein die Wirkung gegenüber Dritten.

Fiktiver Fall: Die bekannte Summe enthält den laufenden Monat nicht

Eine Käuferin bekommt einen älteren Rückstandsausweis und rechnet exakt diesen Betrag als zu erledigen ein. Vor dem geplanten Vollzug werden weitere Positionen und ein bekanntes Verfahren angesprochen. Die bisherige Übersicht war nicht auf denselben Stichtag abgestimmt.

Sie lässt den aktuellen Sachstand zusammenführen und den vorgesehenen Bereinigungsweg daran anpassen. Das Beispiel bestätigt keine Forderung. Es zeigt, warum ein bestimmter früherer Saldo noch kein vollständig geklärter Abwicklungsstand ist.

Erwerbsart und Ergebnis klar benennen

Dieser Beitrag behandelt die Vorbereitung eines freihändigen Kaufs. §27 Abs3 enthält daneben eine besondere Regel für die Zwangsversteigerung. [\[VORZUGSPFAND\]](#) Übertrage deshalb nicht ungeprüft Aussagen aus einem Versteigerungsfall auf deinen Vertrag.

Am Ende benötigst du eine fachlich erklärte Erwerbslage einschließlich noch offener Voraussetzungen. Diese Prüfung ergänzt den Blick auf Rücklage und zukünftige Sanierungen. Alte Forderungen, ihre Sicherung und künftiger Finanzierungsbedarf sind verschiedene Teile deiner Kaufentscheidung.

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 / Laufende Vorschreibung

Aktueller monatlicher Betrag laut Verwaltung, Stichtag

02 / Rückstände

Je Position: Betrag, Zeitraum, Schuldnerzuordnung, Herkunft

03 / Verfahren, Eintragungen

Bekannte Gerichts- oder Eintragungsvorgänge, aktueller Grundbuchauszug

04 / Rechtliche Einordnung

Welche Forderungen bestehen, wie betreffen sie den Erwerb? Laut Beratung

05 / Bereinigung

Wer wird mit welchem Betrag befriedigt? Welche Bestätigung und Erledigung braucht der Kauf?

06 / Gleicher Stichtag

Alle Zahlen auf denselben Stichtag abgestimmt? Datum der aktuellen Bestätigung

07 / Rücklage, Sanierungen

Rücklagenstand und bekannte künftige Sanierungen getrennt von alten Forderungen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VORZUGSPFAND] WEG 2002 §27 – Gesetzliches Vorzugspfandrecht

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-P04-0046-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.