

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Haus ist nahezu das gesamte Vermögen der Verkäuferseite: Eine mögliche Erwerberhaftung gesondert prüfen

Wann muss ich beim österreichischen Liegenschafts Kauf neben Grundbuchslasten auch eine mögliche Haftung nach §1409 ABGB untersuchen lassen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Verkäuferseite hat erhebliche Verbindlichkeiten. Zugleich erfährst du, das angebotene Haus bilde im Wesentlichen ihr gesamtes Vermögen. Die Aussage „im Grundbuch steht dazu nichts“ beantwortet dann nicht jede Käuferfrage. Unter besonderen Voraussetzungen kann eine persönliche Erwerberhaftung relevant werden. Sie muss als eigene rechtliche Aufgabe geprüft werden.

Nicht jeden Hauskauf als Vermögensübernahme behandeln

§1409 ABGB regelt einen gesetzlichen Schuldbeitritt bei Übernahme eines Vermögens oder Unternehmens. Die Norm bezieht sich auf die bezeichneten Schulden, die bei Übergabe bekannt waren oder bekannt sein mussten, und enthält eine Haftungsbegrenzung. [\[ERWERBERHAFTUNG\]](#)

Der OGH behandelt unter besonderen Voraussetzungen auch einzelne Liegenschaften oder Anteile als möglichen Fall entsprechender Anwendung. Dabei ist unter anderem die Kenntnis der besonderen Vermögenslage erheblich. [\[EINZELNE-LIEGENSCHAFT\]](#) Daraus folgt keine automatische Haftung jedes Hauskäufers für sämtliche Schulden der Verkaufsseite.

Bekannte Umstände der Beratung vollständig vorlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle zusammen, welche konkreten Aussagen du über Vermögenslage und Forderungen tatsächlich erhalten hast. Bewahre die vorhandene Kommunikation mit Datum auf. Gib erkennbare Widersprüche weiter, statt sie für eine vermeintlich einfachere Abwicklung wegzulassen.

Der Rechtssatz RS0125157 verlangt im dort bezeichneten Einzelgegenstandsfall Kenntnis oder Kennenmüssen der konkreten Gläubigerforderung; er beschreibt dafür die Bedeutung bekannter Tatsachen. [\[KONKRETE-FORDERUNG\]](#) Ein allgemeines Gerücht über finanzielle Schwierigkeiten und bekannte Tatsachen zu einer bestimmten Forderung sind deshalb für die Prüfung nicht unbesehen dasselbe.

Eine Vertragsklausel ersetzt die Haftungsprüfung nicht

Vielleicht soll im Kaufvertrag stehen, dass keine fremden Schulden übernommen werden. Eine solche Vereinbarung ist nicht schon die vollständige Antwort gegenüber Gläubigern: §1409 Abs3 behandelt entgegenstehende Vereinbarungen zum Nachteil der Gläubiger als ihnen gegenüber unwirksam. [\[ERWERBERHAFTUNG\]](#)

Lass deshalb zuerst prüfen, ob die gesetzliche Haftung im konkreten Vorgang überhaupt einschlägig ist. Anschließend sind Gegenleistung, Zahlungen und mögliche Auswirkungen im zutreffenden rechtlichen Zusammenhang zu beurteilen. Der Beitrag erklärt weder eine allgemeine Kaufpreiszahlung noch eine Lastenfreistellung pauschal für haftungsbefreiend.

Fiktiver Fall: Die interne Abrede wird überschätzt

Ein Käufer kennt eine konkrete offene Forderung gegen die Verkäuferseite und hat Hinweise darauf, dass das Haus ihr nahezu einziges Vermögen ist. Beide möchten lediglich festhalten, der Verkäufer zahle seine Schulden später selbst. Der Käufer hält damit jedes persönliche Risiko für erledigt.

Er legt diese Umstände vor einer Bindung zur individuellen Prüfung vor. Die Beratung muss Voraussetzungen, Kenntnisstand und tatsächlichen Abwicklungsweg bewerten. Das Beispiel spricht keine Haftung aus und enthält keine Gestaltung, mit der Gläubigerrechte ausgeschlossen werden sollen.

Angehörigengeschäfte ausdrücklich benennen

§1409 Abs2 enthält für nahe Angehörige einen besonderen Rahmen mit Beweislastregel. [\[ERWERBERHAFTUNG\]](#) Ob du darunter fällst, wird hier nicht allein aus einer umgangssprachlichen Familienbezeichnung entschieden. Teile die tatsächliche Beziehung der Beratung mit.

Als Ergebnis brauchst du eine begründete Einordnung des konkreten Haftungstatbestands und seiner Grenzen. Ein Grundbuchsauszug, eine interne Schuldenklausel oder ein attraktiver Preis ersetzt diese Einordnung nicht. Der Erwerb darf anschließend auf dem geprüften Sachverhalt und nicht auf einer pauschalen Entwarnung beruhen.

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 / Bekannte Vermögenslage

Welche konkreten Aussagen hast du zur Vermögenslage erhalten? Von wem, wann?

02 / Bekannte Forderungen

Welche konkreten Forderungen gegen die Verkaufsseite kennst du? Gläubiger, Betrag, Quelle

03 / Kommunikation

Nachrichten, Unterlagen, Gesprächsnotizen mit Datum; Widersprüche markieren

04 / Beziehung zur Verkaufsseite

Tatsächliche Beziehung, z. B. verwandt oder nicht – für die Beratung

05 / Geplante Abwicklung

Kaufpreis, Zahlungen, vorgesehene Klauseln zu Schulden der Verkaufsseite

06 / Grundbuchauszug

Aktueller Auszug, eingetragene Lasten, Datum

07 / Haftungsprüfung

Wer prüft eine mögliche Erwerberhaftung? Ergebnis, Grenzen, nächster Schritt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERWERBERHAFTUNG] ABGB §1409 – Gesetzlicher Schuldbeitritt bei Vermögens-/Unternehmensübernahme

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

[EINZELNE-LIEGENSCHAFT] OGH 8Ob29/18z vom 27.04.2018 – ausgewählte rechtliche Beurteilung

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

[KONKRETE-FORDERUNG] OGH RS0125157 – Kenntnis der konkreten Gläubigerforderung

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-P04-0050-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.