

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Verkaufsseite steht noch nicht im Grundbuch: Eine unmittelbare Eintragung über die Erwerbskette prüfen

Kann ich in Österreich unmittelbar eingetragen werden, wenn zwischen dem bücherlichen Eigentümer und mir bereits weitere außerbücherliche Erwerber stehen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Grundbuch steht noch Person A. Dein Vertragspartner B erklärt, das Grundstück bereits von A gekauft, sich aber nicht eingetragen zu haben. Du sollst nun direkt übernehmen. Das ist weder durch die bloße Verkäufererklärung geklärt noch allein wegen des abweichenden Namens abschließend ausgeschlossen. Entscheidend sind rechtlicher Eintragungsweg und vollständige Nachweise der Erwerbskette.

Die tatsächliche Kette zuerst beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere, wer nach welchem behaupteten Vorgang an wen weitergegeben hat. Unterscheide Verkäufer, Vertreter und Erben. Ein Vertreter handelt für eine andere Person; das ist nicht schon eine eigene Zwischenübertragung. Verwende deshalb keine vereinfachte Namensliste ohne Rollen.

Lege die verfügbaren Erwerbsunterlagen und den aktuellen Grundbuchstand der Vertragsserrichtung vor. Lass fehlende Urkunden ausdrücklich bezeichnen. Eine mündliche Zusammenfassung „alles schon bezahlt“ ersetzt keinen überprüften Rechtstitel oder die für den Vollzug benötigten Nachweise.

Den Vormann-Grundsatz und die Sonderregel zusammen lesen

§21 GBG 1955 beschreibt den Grundsatz, gegen wen eine Eintragung erfolgen kann: Maßgeblich ist der bücherliche oder gleichzeitig eingetragene beziehungsweise vorgemerkte Vormann. [\[VORMANN\]](#)

§22 eröffnet für mehrere nacheinander erfolgte außerbücherliche Übertragungen die unmittelbare bücherliche Übertragung auf den letzten Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner. [\[KETTE\]](#) Dieser besondere Weg ist

daher kein Freibrief, die vorherigen Erwerbsvorgänge ungeprüft zu überspringen. Die gerade nicht einzeln nachgezogene Eintragungskette braucht ihre geeignete Nachweisgrundlage.

Den gesamten behaupteten Übergang fachlich prüfen lassen

Bitte um eine verständliche Erklärung, welche Urkunde welchen Schritt abdeckt und welche weiteren Erklärungen oder Voraussetzungen fehlen. Der Beitrag bestätigt keine konkrete Kette als lückenlos und liefert keinen verwendbaren Grundbuchs Antrag.

Auch eine gewünschte unmittelbare Eintragung beantwortet nicht automatisch Zahlungsabwicklung, Belastungen, Rang oder nötige behördliche Voraussetzungen. Diese Fragen müssen für den tatsächlichen Vorgang mitgeklärt werden. Spare sie nicht deshalb aus, weil die Beteiligten einen verkürzten Registerweg wünschen.

Fiktiver Fall: Eine Zwischenurkunde fehlt

A ist eingetragen, B behauptet einen früheren Kauf von A, und C möchte jetzt von B erwerben. B zeigt nur seinen späteren Verkaufsentwurf an C. Den Erwerb von A kann er aktuell nicht ausreichend dokumentieren. C hält den Hinweis auf § 22 zunächst für eine vollständige Lösung.

Die Vertragserrichtung lässt stattdessen die erforderlichen Unterlagen zum Übergang A–B beschaffen und prüft den vorgesehenen Eintragungsweg insgesamt. Das Beispiel entscheidet nicht über das Bestehen eines früheren Kaufvertrags. Es zeigt, weshalb eine gesetzliche Möglichkeit die Prüfung ihrer Voraussetzungen nicht ersetzt.

Erst mit einem erklärten Vollzugsweg weiterplanen

Kläre mit einer beteiligten Bank, welche tatsächliche Erwerbsstruktur vorliegt und welche Nachweise für ihre eigene Prüfung benötigt werden. Ein Angebot über ein gewöhnliches bereits eingetragenes Verkäufer-Eigentum sollte nicht unverändert als zutreffende Beschreibung verwendet werden.

Am Ende brauchst du eine nachvollziehbare Antwort darauf, von welchem Stand aus dein Erwerb eingetragen werden soll und weshalb die notwendigen Übergänge nachgewiesen sind. Ob direkte Übertragung oder ein anderer Weg im konkreten Fall geeignet ist, entscheidet die fachliche Prüfung. Ein behaupteter Zeitgewinn ist dafür keine eigene Rechtsgrundlage.

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 / Grundbuchstand

Wer steht aktuell im Grundbuch? Auszug mit Datum

02 / Erwerbskette

Wer gab nach welchem Vorgang an wen weiter? Rollen: Verkäufer, Vertreter, Erben

03 / Urkunden je Schritt

Welche Urkunde deckt welchen Übergang ab? Fehlende Urkunden ausdrücklich benennen

04 / Vertragserrichtung

Wer prüft Kette und Eintragungsweg? Kontakt, übergebene Unterlagen

05 / Weitere Fragen

Zahlungsabwicklung, Belastungen, Rang, behördliche Voraussetzungen – Stand je Punkt

06 / Bank

Welche Erwerbsstruktur und Nachweise kennt die finanzierende Bank?

07 / Vollzugsweg

Von welchem Stand aus wird eingetragen? Ergebnis der fachlichen Prüfung, nächster Schritt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VORMANN\] GBG 1955 §21 – Bücherlicher Vormann](#)

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

[\[KETTE\] GBG 1955 §22 – Außerbücherliche Übertragungskette](#)

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-P04-0051-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.