

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Wohnungseigentumsorganisator fällt aus: Als Erwerbergruppe die Bauführung durch einen anderen Organisator prüfen

Wie ordnen österreichische Wohnungseigentumsbewerber die Entscheidung nach §44 WEG über einen anderen Organisator nach Insolvenz ein.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der versprochene Wohnbau ist nicht fertig. Beim Wohnungseigentumsorganisator wird eine Insolvenzlage relevant. Mehrere Erwerber möchten gemeinsam eine andere Organisation für die Fortsetzung einsetzen. Bevor Einzelne neue Aufträge oder Finanzierungszusagen abgeben, müssen gesetzliche Entscheidungsfrage und tatsächliche Umsetzung getrennt geklärt werden.

Die Beteiligtenrolle prüfen

§2 Abs6 WEG 2002 beschreibt Wohnungseigentumsbewerber anhand einer schriftlichen, gegebenenfalls bedingten oder befristeten Zusage für ein bestimmt bezeichnetes geeignetes Objekt. Die Norm definiert auch den Organisator. [\[BEWERBERROLLE\]](#)

Eine Liste sämtlicher interessierter Besichtigungsgäste ist deshalb keine geprüfte Bewerberliste. Unsere redaktionelle Empfehlung: Die zuständige Rechtsberatung soll feststellen, wer für die konkrete Entscheidung in welcher Rolle zu berücksichtigen ist. Du benötigst keine allgemein veröffentlichte Sammlung privater Kaufverträge aller Beteiligten.

Die besondere Mehrheitsentscheidung verstehen

§44 nennt die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Eröffnung eines Konkursverfahrens oder die Nichteröffnung nur mangels kostendeckenden Vermögens. Im gesetzlichen Rahmen entscheidet die nach Köpfen berechnete Mehrheit der Wohnungseigentumsbewerber darüber, ob ein anderer Organisator das Bauvorhaben durchführt. [\[BAUFORTSETZUNG\]](#)

Diese besondere Entscheidung darf nicht ohne Prüfung durch eine Abstimmung nach privaten Zahlungsbeiträgen ersetzt werden. Ebenso wenig bedeutet ein zustimmendes Meinungsbild automatisch, dass sämtliche benötigten Verträge, Rechte und Gelder bereits vorhanden wären. Die konkrete Anwendung und Umsetzung bleibt eine eigene fachliche Aufgabe.

Eine beurteilbare Fortsetzungsvariante vorbereiten

Stellt für die Beratung den tatsächlichen Bauzustand, vorhandene Projektunterlagen, offene Leistungen und bereits geleistete Zahlungen zusammen. Lasst eine geeignete technische Stelle erklären, welche Bestandsleistungen für eine Fortsetzung beurteilt werden müssen und wo Nachweise fehlen.

Für eine vorgeschlagene neue Organisation braucht es einen beschriebenen Leistungsumfang und eine nachvollziehbare Finanzierungsgrundlage. Eine positive Bereitschaftserklärung ist noch kein vollständiges Fortsetzungsangebot. Der Beitrag gibt keinen Beschlusstext vor und erklärt keine beteiligte Person für berechtigt, allein alle Erwerber zu verpflichten.

Fiktiver Fall: Die höchste Zahlung soll die meisten Stimmen bringen

Ein Erwerber hat besonders viel vorausgezahlt. Er meint deshalb, die Wahl des neuen Organisators allein bestimmen zu können. Andere möchten sofort einen von ihm benannten Betrieb weiterarbeiten lassen, ohne die Gesamtunterlagen zu kennen.

Die Gruppe lässt zunächst den Anwendungsfall und die maßgeblichen Beteiligten prüfen. Danach wird die gesetzliche Mehrheitsfrage von den notwendigen Verträgen und zusätzlichen Geldentscheidungen getrennt vorbereitet. Das Beispiel legt weder eine bestimmte Kopfzahl noch die Wirksamkeit einer Abstimmung fest.

Fortsetzung und persönliche Ansprüche nebeneinander bearbeiten

Die Entscheidung über einen anderen Organisator beantwortet nicht automatisch sämtliche Ansprüche aus deinen bisherigen Zahlungen oder aus Baumängeln. Führe diese Fragen für deine eigene Beratung weiter. Ein erwarteter Rückfluss darf nicht als bereits verfügbare Fortsetzungsfinanzierung angesetzt werden.

Ziel ist ein fachlich geklärter Gruppenprozess mit einer tatsächlich beurteilbaren Fortsetzungsvariante. Der gesetzliche Entscheidungsrahmen hilft bei der Zuständigkeit; er garantiert weder einen bereiten Ersatzorganisator noch kostenfreie Fertigstellung oder einen bestimmten Einzugstermin.

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 / Lage des Organisators

Insolvenzverfahren oder andere Lage: bekannter Stand, Datum, Quelle

02 / Beteiligte Erwerber

Wer ist in welcher Rolle zu berücksichtigen? Laut Rechtsberatung

03 / Bauzustand

Tatsächlicher Stand, Projektunterlagen, offene Leistungen, fehlende Nachweise

04 / Eigene Zahlungen

Bereits geleistete Beträge mit Datum und Nachweis

05 / Technische Beurteilung

Welche Stelle beurteilt die Bestandsleistungen? Ergebnis

06 / Neuer Organisator

Vorschlag: Leistungsumfang, Finanzierungsgrundlage, schriftliches Angebot?

07 / Entscheidung der Gruppe

Wie wird nach Beratung entschieden? Termin, Ergebnis, nötige Verträge

08 / Eigene Ansprüche

Ansprüche aus Zahlungen oder Mängeln: gesondert mit deiner Beratung weiterführen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BAUFORTSETZUNG] WEG 2002 §44 – Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz

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

[BEWERBERROLLE] WEG 2002 §2 Abs6 – Wohnungseigentumsbewerber und Organisator

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-P04-0054-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.