

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Kaufvertrag meldet der Nachbar ein Wegerecht: Den neuen Hinweis vor der Einverleibung prüfen

Was tue ich, wenn vor meiner österreichischen Eigentumseintragung ein bisher nicht verbüchertes Wegerecht behauptet wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast den Kaufvertrag für eine österreichische Liegenschaft bereits geschlossen. Die Eigentumseintragung ist noch in Vorbereitung. Nun meldet sich ein Nachbar und behauptet, über das Grundstück fahren zu dürfen. Im vorgelegten Grundbuchsauszug findest du dieses Recht nicht. Dieser neue Hinweis gehört sofort in die laufende fachliche Abwicklung; die frühere Unterlagenprüfung darf nicht unverändert als Antwort weiterlaufen.

Der Artikel behandelt einen entgeltlichen rechtsgeschäftlichen Erwerb. Er entscheidet keine Ersitzung, keinen Notweg und keine Tiroler Sonderregel für Wege- oder Wasserleitungsservituten.

Sichere zuerst den Inhalt und den Zeitpunkt des Hinweises

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bewahre die vollständige Nachricht auf und halte fest, wann du sie erhalten hast. Beschreibe, welches Recht über welche Strecke zu welchem Zweck behauptet wird. Trenne die Aussage des Nachbarn von deinen eigenen Beobachtungen und von einer bereits fachlich bestätigten Rechtslage.

Gib den Hinweis mit dem tatsächlichen Abwicklungsstand an deine Rechtsberatung weiter. Frage insbesondere, welche Erklärungen schon abgegeben wurden und wo die Eintragungsvorbereitung steht. Die Reaktion besteht nicht darin, den Hinweis zu löschen oder nur eine günstigere Verkäuferauskunft zu dokumentieren. Es geht um eine wahrheitsgemäße vollständige Prüfgrundlage.

Eine fehlende Eintragung beantwortet die Frage nicht allein

§1500 ABGB enthält den gesetzlichen Ausgangspunkt für den Schutz des Vertrauens auf die öffentlichen Bücher gegenüber bestimmten außerbücherlich erworbenen Rechten. [\[VERTRAUEN\]](#) Ob dieser Schutz im konkreten Erwerb greift, lässt sich jedoch nicht aus dem bloßen Fehlen einer Grundbuchzeile bestätigen.

Der OGH behandelt in 10Ob14/24t den gutgläubigen Erwerb einer mit behauptetem Fahrrecht belasteten Liegenschaft. In Randnummer 18 stellt er für die maßgebliche Unkenntnis auf Erwerbsgeschäft und Einverleibungsansuchen ab und erläutert die Bedeutung fahrlässig übersehener Abweichungen. [\[OGH\]](#) Eine erst nach Vertragsabschluss bekannt gewordene Information darf daher nicht mit dem Satz „Beim Unterschreiben wussten wir nichts“ unbearbeitet bleiben.

Lass den konkreten Anlass und die nötige Nachforschung bestimmen

Die Entscheidung nennt bei indiziertem Verdacht eine Nachforschungspflicht, begrenzt die Anforderungen aber auf eine zumutbare Prüfung nach den Umständen. Sie schafft keine unbeschränkte Pflicht, vorsorglich alle Nachbarakten zu durchsuchen. [\[OGH\]](#)

Bitte deine Beratung deshalb um einen konkreten Auftrag: Welche Behauptung muss anhand welcher Urkunde, Nutzungsgeschichte oder sonstigen Information geklärt werden? Welche vorhandene Aussage reicht dafür nicht aus? Nimm nicht selbst aus einer alten Fahrspur automatisch eine ersessene Dienstbarkeit an. Umgekehrt solltest du eine erkennbare Fremdnutzung nicht allein wegen eines fehlenden Eintrags für bedeutungslos erklären.

Fiktiver Fall: Das künftige Gartentor liegt auf der behaupteten Strecke

Ein Käufer möchte nach Übergabe ein Tor setzen. Zwischen Kaufvertrag und Eintragungsvorbereitung teilt ihm der Nachbar mit, diese Strecke seit langem als Zufahrt zu benutzen. Die Verkaufsseite bezeichnet das als gelegentliche Gefälligkeit. Beide Aussagen sind zunächst unbewertet.

Der Käufer legt Nachricht, Lagebeschreibung und vorhandene Unterlagen gemeinsam vor. Er lässt klären, wie die Information für seinen Erwerb und den beabsichtigten Torbau zu behandeln ist. Weder sperrt er vorzeitig den Weg noch verspricht er eine bestimmte Rechtsanerkennung. Der Fall zeigt eine neue Abwicklungsstörung; er behauptet kein feststehendes Nachbarrecht.

Entscheide über die weitere Abwicklung auf dem aktualisierten Stand

Besprich die Auswirkungen auf Vertrag, Sicherung, Zahlung und tatsächliche Nutzung mit den dafür zuständigen Stellen. Dieser Beitrag ordnet keine eigenmächtige Zahlungseinstellung und keinen sicheren Rücktritt an. Eine passende Lösung kann erst anhand der tatsächlichen Rechtslage vorbereitet werden.

Dein Arbeitsergebnis sollte den neuen Hinweis, die dazu erhobenen Tatsachen, die fachliche Einordnung und die noch offenen Schritte zusammenführen. Der vorhandene PDF-Ratgeber zu Dienstbarkeiten erklärt das allgemeine Dossier. Hier ist der zusätzliche Prüfbedarf das konkrete neu auftauchende Recht während eines bereits begonnenen Erwerbsvollzugs. Der Artikel bestätigt keine individuelle Lastenfreiheit.

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 / Hinweis des Nachbarn

Vollständige Nachricht, Eingangsdatum, Absender

02 / Behauptetes Recht

Welches Recht, über welche Strecke, zu welchem Zweck?

03 / Eigene Beobachtungen

Spuren, Nutzung, Fotos – getrennt von Aussagen des Nachbarn und der Verkaufsseite

04 / Abwicklungsstand

Kaufvertrag vom ..., abgegebene Erklärungen, Stand der Eintragungsvorbereitung

05 / Rechtsberatung

Informiert am ...; welche Behauptung wird anhand welcher Unterlage geklärt?

06 / Geplante Nutzung

Vorhaben auf der Strecke (Tor, Zaun) bis zur Klärung zurückgestellt?

07 / Folgen

Auswirkungen auf Vertrag, Sicherung, Zahlung und Nutzung laut Beratung; offene Schritte

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERTRAUEN] ABGB §1500 – Vertrauen auf öffentliche Bücher

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

[OGH] OGH 10Ob14/24t vom 9.7.2024

Oberster Gerichtshof / RIS. 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-P04-0070-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.