

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Bankablöse übersteigt den Kaufpreis: Vor eigener Zahlung den tatsächlich gesicherten lastenfreien Erwerb klären

Wie entscheide ich als österreichischer Käufer weiter, wenn der Kaufpreis die verlangte Bankablöse nicht deckt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dein österreichischer Kauf soll ohne die bisherige Bankhypothek vollzogen werden. Kurz vor der vorgesehenen Zahlung zeigt die Ablöseauskunft jedoch einen höheren Bedarf als den verfügbaren Kaufpreis. Die Verkaufsseite erklärt, der Rest werde später mit der Bank besprochen. Für dich ist jetzt entscheidend, ob der vertraglich vorgesehene Erwerb unter tatsächlich gesicherten Voraussetzungen noch vollzogen werden kann.

Dieser Beitrag berechnet keine Verkäuferentschuldung. Er behandelt deine Käuferentscheidung vor einer Zahlung und bestätigt keinen Anspruch auf Freigabe gegen einen bestimmten Teilbetrag.

Stelle den richtigen Gegenstand der Freigabe fest

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass die aktuelle Bankauskunft der konkreten Hypothek und den tatsächlich gekauften Grundstücken beziehungsweise Anteilen zuordnen. Benötigt wird die Freistellung deines Erwerbsgegenstands, nicht nur eine allgemeine Aussage über das Kreditkonto der Verkaufsseite.

Die amtliche Begriffserklärung beschreibt Lastenfreistellung als Löschung eingetragener Pfandrechte und Hypotheken. [\[FREISTELLUNG\]](#) Welche Lasten im Kauf tatsächlich zu beseitigen oder ausdrücklich zu übernehmen sind, muss zum konkreten Vertrag passen. Ein pauschales Versprechen „ohne Schulden“ ersetzt diese Zuordnung nicht.

Vergleiche Ablösestand und verfügbare Abwicklungsmittel

Lass die für den vorgesehenen Zeitpunkt bestätigte Forderung, mögliche weitere Abwicklungspositionen und die dafür tatsächlich verfügbaren Mittel zusammenführen. Der im Grundbuch gelesene Betrag wird nicht als aktuelle Bankfreigabe behandelt. Auch eine frühere bereits überholte Auskunft ist keine Bestätigung des heutigen Ablaufs.

Ist eine Lücke sichtbar, frage, welche konkret nachgewiesene Lösung vorgesehen ist. Eine zusätzliche Zahlung der Verkaufsseite oder eine ausdrücklich bestätigte andere Freigabegestaltung muss fachlich mit allen maßgeblichen Beteiligten abgestimmt werden. Der Beitrag erklärt keine dieser Möglichkeiten für schon vorhanden oder durchsetzbar.

Lass Zahlung und bürgerliche Aufhebung verbinden

§469 ABGB behandelt den Zusammenhang von Schuldtilgung und Pfandrecht sowie die bürgerliche Aufhebung der Hypothek. [\[HYPOTHEK\]](#) Für die Erwerbsvorbereitung bedeutet das: Die vorgesehene Geldbewegung und der benötigte Grundbuchsschritt müssen gemeinsam erklärt werden. Eine überwiesene Teilzahlung wird nicht eigenständig zur gesicherten Freistellung umbenannt.

§32 GBG enthält für die dort bezeichneten Privaturkunden Anforderungen an genaue Bezeichnung und ausdrückliche Einwilligung der betroffenen berechtigten Person. [\[URKUNDE\]](#) Lass prüfen, welche verwendbaren Freigabeunterlagen unter welchen Bedingungen tatsächlich vorliegen. Der Artikel verfasst keine Löschungsbewilligung und erklärt eine informelle Banknachricht nicht pauschal für ausreichend.

Übernimm die Lücke nicht stillschweigend

Wenn dir eine zusätzliche eigene Zahlung vorgeschlagen wird, ist das eine neue finanzielle und vertragliche Frage. Lass erklären, wie sie sich auf deine vereinbarte Gegenleistung und den Erwerb auswirken würde. Die interne Erwartung der Verkaufsseite wird nicht automatisch zur von dir geschuldeten Erhöhung.

Lege den geänderten Stand auch deiner finanzierenden Stelle vor. Ein anderer Verwendungsweg darf nicht ungeprüft neben den bestehenden Auszahlungs- und Sicherungsvoraussetzungen entstehen. Dein vollständiges Budget bleibt daneben erforderlich; eine geklärte Bankfreigabe wäre noch keine Aussage über deine persönliche Tragbarkeit.

Fiktiver Fall: Eine Freigabe wird nur für später erwartet

Ein Käufer soll den vereinbarten Preis einzahlen. Die vorgesehene Abwicklung nennt aber noch keine nachgewiesene Lösung für die Differenz zur Bankablöse. Der Verkäufer verweist auf ein angekündigtes Gespräch und bittet, trotzdem im bisherigen Zeitplan zu bleiben.

Der Käufer lässt nun die konkrete Freistellungslösung und den dazu passenden Zahlungsstand prüfen. Erst ein fachlich bestätigter Ablauf ersetzt in seiner Übersicht den offenen Punkt. Der Fall ordnet keine eigenmächtige Zahlungseinstellung oder Vertragsaufhebung an. Er zeigt, weshalb ein ungeklärter Lastenüberhang eine wesentliche Erwerbsvoraussetzung betrifft und nicht allein eine spätere private Restschuld der Verkaufsseite.

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 / Betroffene Hypothek

Welches eingetragene Pfandrecht muss für deinen Erwerb gelöscht werden? Grundbuchstelle und Gläubigerbank eintragen.

02 / Aktuelle Ablöseauskunft

Datum der letzten Bankauskunft, bestätigte Forderung und für welchen Zahlungszeitpunkt sie gilt.

03 / Verfügbare Abwicklungsmittel

Kaufpreis und sonstige Mittel, die laut Abwicklung tatsächlich für die Ablöse bereitstehen.

04 / Offene Differenz

Wie groß ist die Lücke zur Ablöse? Welche nachgewiesene Lösung schlägt die Verkaufsseite vor?

05 / Vorliegende Freigabeunterlagen

Welche Lösungs- oder Freigabeerklärung liegt vor, von wem und unter welchen Bedingungen?

06 / Vorschlag Zusatzzahlung

Wurde dir eine eigene Zusatzzahlung vorgeschlagen? Von wem, in welcher Form, und was sagt deine Vertragsberatung?

07 / Info an Finanzierer

Wann und wem bei deiner finanzierenden Stelle hast du den geänderten Stand vorgelegt? Rückmeldung notieren.

08 / Nächster Schritt

Was muss vor deiner Zahlung noch bestätigt werden, wer klärt es und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FREISTELLUNG] Lastenfreistellung

oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[HYPOTHEK] ABGB §469 – Erlöschen des Pfandrechts

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

[URKUNDE] GBG 1955 §32 – Einverleibungsurkunden

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-P04-0074-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.