

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die eigene Genossenschaftswohnung kaufen: Aus dem Kaufangebot eine geprüfte Ausübungsentscheidung machen

Wie führe ich als bisheriger Mieter einer österreichischen WGG-Wohnung Kaufgrundlage, Fristen, Gesamtverpflichtung und Finanzierung vor einer bindenden Annahme zusammen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du wohnst bereits in einer Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung. Nun möchtest du kaufen oder hast schon ein Angebot erhalten. Das ist eine neue Entscheidung: Ein passendes bisheriges Zuhause beantwortet weder die gesetzliche Kaufgrundlage noch die künftige Eigentümerbelastung. Dieser Beitrag begleitet den gesamten Übergang vom geklärten Erwerbsweg zur verantwortbaren Annahme.

Beginne mit dem tatsächlichen Kaufweg

§15c WGG unterscheidet den gesetzlichen Anspruch unter seinen Voraussetzungen und den Erwerbsweg aufgrund eines verbindlichen Angebots der Bauvereinigung. [\[KAUFGRUNDLAGE\]](#) Bitte um die schriftliche Einordnung deines Vorgangs. Eine unverbindliche Verkaufsabsicht ist noch keine nach denselben Regeln zu bearbeitende Angebotslage.

Lass die Anspruchsvoraussetzungen anhand deiner Vertrags- und Objektgeschichte prüfen. Dazu gehören passende historische Unterlagen; eine heute nachgelesene Beitragsschwelle darf nicht ungeprüft auf ein anderes Abschlussjahr übertragen werden. Der Beitrag nennt bewusst keinen pauschal für jeden Vertrag gültigen Eurobetrag.

Bei älteren Mietverhältnissen ist das Übergangsrecht gesondert wichtig. § 39 Abs 37 behandelt die Anwendung der Reform 2019 auf bereits bestehende und danach abgeschlossene Verhältnisse. [\[UEBERGANG\]](#) Du solltest daher nicht allein mit der heutigen Kurzformel „nach fünf Jahren“ deinen persönlichen Erwerbskalender festlegen.

Lege die Fristen nebeneinander

Unsere redaktionelle Empfehlung: Führe getrennte Termine für einen möglichen Antrag, das erwartete Angebot, dessen Annahme und mögliche Preiseinwendungen. Notiere zu jedem Termin die tatsächliche Grundlage. Eine Rückfrage bei der Bauvereinigung oder eine noch offene Bankprüfung wird nicht als automatisch gewährte Verlängerung eingetragen.

Für das gesetzliche Verfahren sieht § 15e im beschriebenen Rahmen ein schriftliches Fixpreisangebot binnen drei Monaten vor; eine vereinbarte längere Frist darf sechs Monate nicht überschreiten. Bei ausbleibendem Angebot regelt die Norm einen gerichtlichen Weg mit weiterer Aufforderung. [\[VERFAHRENSWEG\]](#) Lege das Angebot nicht selbst durch einen erfundenen Kaufpreis fest, wenn die Antwort fehlt.

Übersetze das Angebot in deine gesamte Verpflichtung

Bitte um die genaue Zuordnung von angebotener Gegenleistung, anrechenbaren Beträgen, übernommenen Verpflichtungen und sofort zu zahlendem Geld. §15b bezieht auch die Übernahme der dort genannten Verpflichtungen und Finanzierungen ein. [\[UEBERNAHME\]](#) Ein kleiner Barbedarf allein ist deshalb keine vollständige Darstellung dessen, was du tragen sollst.

Kläre mit der Bank das konkrete neue Finanzierungsangebot und die tatsächlich vorgesehenen Übernahmen. Erfasse daneben die laufende Eigentümerbelastung und bekannte Gebäudeaufgaben. Geplante Sanierungen werden danach unterschieden, ob sie bereits beschlossen, finanziert oder noch eine offene Erwartung sind. Eine mögliche spätere Weitervermietung oder Veräußerung verlangt eine zusätzliche Nutzungsprüfung; freie Marktmiete oder unbeschränkte kurzfristige Gewinnmitnahme werden hier nicht vorausgesetzt.

Preisprüfung und Finanzierbarkeit getrennt entscheiden

Ein Angebot kann für deinen Haushalt zu teuer sein, ohne dass damit bereits seine rechtliche Unangemessenheit feststeht. §15d regelt Einwendungen wegen offenkundiger Unangemessenheit innerhalb von sechs Monaten nach schriftlichem Fixpreisangebot und den gerichtlichen Festsetzungsrahmen. [\[PREISEINWENDUNG\]](#)

Wenn eine entsprechende Prüfung nötig erscheint, lege die vollständigen Preis- und Objektunterlagen zeitnah einer geeigneten Beratung vor. § 15e Abs 3a enthält für rechtzeitige Einwendungen eine besondere Folge für die Erklärungsfristen. [\[VERFAHRENSWEG\]](#) Daraus darfst du keine ungeprüfte Fristverlängerung durch jede beliebige Beschwerde ableiten.

Fiktiver Fall: Die Bankantwort und das Kaufdatum passen noch nicht zusammen

Ein Mieter erhält ein Angebot mit einer überschaubar wirkenden Sofortzahlung. Erst bei der Bankbesprechung erkennt er, dass zusätzlich erhebliche Verpflichtungen übernommen werden sollen. Zugleich möchte er den Preis prüfen lassen und glaubt, eine allgemeine Rückfrage halte alle Termine offen.

Er führt nun die tatsächlichen Fristen, die vollständige Gegenleistung und den Finanzierungsstand zusammen. Die Rechtsberatung klärt eine eventuell nötige Preiseinwendung; die Bank beurteilt die konkrete Geld- und Verpflichtungsübernahme. Erst wenn der Stand verstanden ist, entscheidet er über die passende Erklärung. Das Beispiel spricht weder eine Kaufempfehlung noch eine Preisbeanstandung aus.

Die Annahme als verbindlichen Schritt vorbereiten

§15e beschreibt die schriftliche Erklärung im geregelten Verfahren und die weitere Stellung als Wohnungseigentumsbewerber nach Erfüllung der bezeichneten Zahlungspflichten. [\[VERFAHRENSWEG\]](#) Eine Annahme sollte deshalb nicht beiläufig als unverbindliche Platzsicherung abgegeben werden. Kläre den anschließenden rechtlichen Vollzug mit der Vertragserrichtung.

Als Ergebnis hältst du fest: kaufen auf vollständig geprüfter Grundlage, weitere Klärung innerhalb der gesicherten Fristen oder Angebot nicht ausüben. Maßgeblich ist deine begründete Entscheidung über das konkrete Angebot. Die lange Mietdauer allein zwingt zu keinem hier empfohlenen Erwerb.

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 / Wohnung und Bauvereinigung

Trag Adresse der Wohnung, Bauvereinigung und Datum deines Nutzungsvertrags ein.

02 / Dein Kaufweg

Notiere, ob du einen Antrag gestellt hast oder ein Angebot der Bauvereinigung vorliegt, mit Datum.

03 / Termine im Verfahren

Halte getrennte Termine für Antrag, erwartetes Angebot, Annahme und mögliche Preisprüfung fest.

04 / Angebotene Gegenleistung

Trag Kaufpreis, anrechenbare Beträge, übernommene Verpflichtungen und die sofort fällige Zahlung ein.

05 / Finanzierung und Bank

Notiere Bank, Ansprechperson und den Stand des Finanzierungsangebots samt vorgesehener Übernahmen.

06 / Laufende Eigentümerkosten

Liste erwartete laufende Belastungen und bekannte Gebäudearbeiten mit Stand auf.

07 / Preisprüfung

Halte fest, ob du den Preis prüfen lässt, durch wen und wann die Unterlagen übergeben werden.

08 / Deine Entscheidung

Trag ein, ob du kaufst, weiter klärst oder nicht ausübst, und den Termin deiner Erklärung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[KAUFGRUNDLAGE\] WGG §15c – Anspruch auf nachträgliche Übertragung](#)

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

[\[UEBERNAHME\] WGG §15b – Nachträgliche Übertragung](#)

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

[\[VERFAHRENSWEG\] WGG §15e – Antrag auf nachträgliche Übertragung](#)

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

[\[PREISEINWENDUNG\] WGG §15d – Preis bei nachträglicher Übertragung](#)

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

[\[UEBERGANG\] WGG § 39 Abs 37 – Übergang zur Reform 2019](#)

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-P04-0150-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.