

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Mehrfamilienhaus erstmals einzeln verkaufen: Die geplanten Eigentumswohnungen vor der Werbung prüfen

Welche getrennten Vorprüfungen brauche ich in Österreich, bevor ich Wohnungen eines bisher nicht entsprechend aufgeteilten Hauses einzeln anbiete.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein österreichisches Mehrfamilienhaus soll künftig in einzelnen Eigentumswohnungen verkauft werden. Die Räume werden schon heute als getrennte Wohnungen genutzt. Das ist aber noch keine von diesem Artikel bestätigte rechtliche Einzelverkaufsgrundlage. Für die Vorbereitung werden tatsächlicher Bestand, gewünschte Rechtsgestaltung und wirtschaftlicher Ablauf getrennt untersucht.

Den heutigen Zustand zuerst feststellen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle aktuellen Grundbuchstand, vorhandene Erwerbsurkunden, Bauunterlagen und bestehende Nutzungsverträge zusammen. Beschreibe, welche Einheiten tatsächlich vorhanden sind und was ihre Abgrenzung belegt. Verschiedene Klingeln oder Stromzähler entscheiden die rechtliche Einordnung nicht.

Gib der Beratung ausdrücklich an, ob bereits Wohnungseigentum besteht oder erst begründet werden soll. Ein heute gemeinsam gehaltenes Haus sollte nicht nur durch neue Inseratsnummern in vermeintlich fertige Einzelobjekte verwandelt werden.

Die rechtliche Gestaltung eigenständig prüfen

§ 3 WEG 2002 nennt Grundlagen und Beschränkungen für die Begründung von Wohnungseigentum. Er behandelt unter anderem die schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer als eine Grundlage und schließt die Begründung an allgemeinen Teilen aus. [WEG-3] Welche Gestaltung, Nachweise und weiteren Schritte im konkreten Bestand erforderlich sind, muss fachlich geklärt werden.

Der Beitrag beschreibt weder eine vollständige Nutzwertberechnung noch ein Grundbuchverfahren. Er erklärt auch keine bereits baulich getrennte Fläche ohne nähere Prüfung zum zulässigen Wohnungseigentumsobjekt.

Bauliche und bestehende Nutzungsfragen getrennt bearbeiten

Lass den tatsächlichen baulichen und genehmigten Stand mit der geplanten Aufteilung vergleichen. Welche Unterlagen und zuständigen Stellen dafür nötig sind, hängt vom Objekt und örtlichen Recht ab. Die gewünschte rechtliche Aufteilung bestätigt keine allgemeine baurechtliche Zulässigkeit.

Bestehende Miet- und sonstige Nutzungsverhältnisse erhalten einen eigenen Prüfauftrag. Der Artikel behauptet weder eine automatische Beendigung durch Aufteilung noch einen bestimmten Zeitpunkt freier Verfügbarkeit. Die Verkaufsbeschreibung folgt den tatsächlich geklärten Nutzungsbedingungen.

Ein erfundener unpassender Kellerplan

Ein Eigentümer möchte neben den heutigen Wohnungen einen Kellerbereich als eigene Einheit anbieten. Die Fläche wird bisher von mehreren Haushalten für verschiedene Zwecke genutzt. Er nimmt zunächst an, eine neue Tür reiche für einen Einzelverkauf.

In der Vorbereitung werden tatsächliche Nutzung, Unterlagen und gewünschte Zuordnung offengelegt. Rechts- und Bau fachberatung sollen klären, was überhaupt gestaltet werden kann. Der Eigentümer lässt keine Anzeige mit einer bereits fertigen selbständigen Einheit veröffentlichen, solange diese Voraussetzung offen ist.

Den wirtschaftlichen Vergleich vollständig führen

Für die Variante Einzelverkauf gehören noch erwartete Aufwendungen, zeitliche Voraussetzungen und laufender Bestand in die Planung. Vergleiche sie mit einem konkret beschriebenen Gesamtverkauf auf denselben Grundlagen. Ein größerer addierter Wunschpreis beweist nicht, welcher Weg nach Aufwand und Unsicherheit besser wäre.

Setze offene Beträge und Termine nicht als bestätigt an. Welche steuerlichen und finanziellen Folgen entstehen, wird individuell geprüft. Dieser Artikel nennt keine allgemeine Marge für eine Aufteilung.

Am Ende brauchst du eine fachlich geprüfte Beschreibung der herzustellenden Einzelobjekte und einen tragfähigen Ablauf zu diesem Ergebnis. Erst darauf kann die Vermarktung aufbauen. Eine neue Aufteilung ist ein eigenständiges Vorhaben und keine bloße Umbenennung der bisherigen Hausräume.

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 / Heutiger Grundbuchstand

Wer ist laut Grundbuch Eigentümer und besteht bereits Wohnungseigentum? Datum des Auszugs eintragen.

02 / Vorhandene Einheiten

Welche Wohnungen gibt es heute tatsächlich und welche Unterlagen belegen ihre Abgrenzung?

03 / Bau- und Genehmigungsunterlagen

Welche Pläne und Bescheide liegen vor und welche fehlen noch?

04 / Bestehende Mietverhältnisse

Welche Einheiten sind vermietet oder anders genutzt? Je Einheit Vertrag und Stand notieren.

05 / Geplante Aufteilung

Welche Einzelobjekte möchtest du anbieten, auch Keller oder Nebenflächen?

06 / Rechts- und Baufachberatung

Wer prüft Gestaltung und baulichen Stand? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

07 / Vergleich der Varianten

Aufwand, Zeitbedarf und offene Punkte für Einzelverkauf und Gesamtverkauf nebeneinander eintragen.

08 / Freigabe der Werbung

Ab wann und auf welcher geprüften Grundlage dürfen einzelne Wohnungen beworben werden?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[WEG-3] WEG 2002 § 3 – Begründung von Wohnungseigentum

RIS / Bundeskanzleramt. 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-P05-0039-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.