

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Pflichtteil wird verlangt, das Haus soll verkauft werden: Geldanspruch und Eigentumsstellung getrennt klären

Wie ordne ich in Österreich eine Pflichtteilsforderung ein, bevor ich aus ihr einen bestimmten Hausanteil oder Verkaufszwang ableite.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Angehöriger verlangt nach einem Todesfall seinen Pflichtteil. Du möchtest das österreichische Haus verkaufen und hörst in der Familie, damit gehöre ihm automatisch ein bestimmter Teil des Hauses oder des späteren Kaufpreises. Bevor daraus eine Verkaufszusage oder Auszahlung entsteht, müssen Anspruch, Eigentum und tatsächlicher Abwicklungsstand getrennt geklärt werden.

Die Forderung in ihrem wirklichen Inhalt erfassen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle die tatsächlich vorliegende Forderung und die vorhandenen Nachlassunterlagen. Notiere, wer welchen Anspruch behauptet und auf welcher Grundlage. Eine Familienbezeichnung wie „er bekommt seinen Anteil“ lässt offen, ob Eigentum, Erbenstellung oder eine Geldforderung gemeint ist.

Der Artikel stellt weder eine Pflichtteilsberechtigung noch eine bestimmte Quote fest. Auch ein Testament oder eine Schenkung wird nicht anhand einer mündlichen Zusammenfassung abschließend eingeordnet. Diese Grundlagen gehören in die zuständige Nachlassberatung.

Was der Geldanspruch erklärt

§ 761 ABGB bestimmt die Leistung des Pflichtteils in Geld und nennt weitere mögliche Deckungsarten. Bei einer Setzung auf den Pflichtteil enthält die Norm eine Vermutung zugunsten eines Geldanspruchs statt eines Vermächtnisses. [\[ABGB-761\]](#) Ein geltend gemachter Pflichtteil wird deshalb nicht allein dadurch zu einem vom Artikel bestätigten grundbücherlichen Hausanteil.

Welche Personen tatsächlich Eigentümer sind und welche Erklärungen für einen Hausverkauf gebraucht werden, bleibt eine eigene Prüfung. Der Beitrag behauptet nicht, jede pflichtteilsberechtigte Person sei zugleich am Verkauf zu beteiligen oder niemals zu beteiligen.

Einen Zahlungszeitpunkt nicht aus dem Verkaufskalender erfinden

§ 765 ABGB unterscheidet den Erwerb des Anspruchs mit dem Tod und die dort geregelte Forderbarkeit des Geldpflichtteils grundsätzlich erst ein Jahr danach. [\[ABGB-765\]](#) Weitere Fragen, etwa besondere Vereinbarungen oder Stundung, sind damit nicht vollständig geprüft.

Lass daher die maßgeblichen Zeitpunkte am konkreten Fall bestimmen. Ein später erhoffter Hausverkauf ist keine pauschale Erklärung, eine bestehende Geldforderung könne beliebig bis dahin warten. Ebenso sagt ein früher Verkauf allein nichts über eine konkret geschuldete sofortige Auszahlung.

Ein erfundener vorläufiger Verkaufserlös

Eine Erbin möchte aus einem geplanten Erlös schon vorab Geld in der Familie verteilen. Höhe, Deckung und zeitlicher Stand einer Pflichtteilsforderung sind jedoch noch offen. Zusätzlich bestehen andere ungeklärte Nachlasspositionen.

Sie lässt deshalb Nachlass- und Verkaufsrechnung gemeinsam aufbereiten. Die Beratung bestimmt den tatsächlichen Anspruch und den Umgang damit. Eine gedankliche Teilung des Inseratspreises durch die Zahl der Geschwister wird nicht als fertige Pflichtteilsrechnung verwendet.

Den Verkauf auf geklärte Rollen stellen

Für den nächsten Schritt hältst du fest, wer verkaufen darf, welche Geldfrage offen ist und welche Mittel tatsächlich verfügbar sein sollen. Mögliche Sicherungs- oder Auszahlungsfragen werden fachlich gestaltet. So kann der Verkauf eine praktische Liquiditätsquelle sein, ohne dass aus einer Geldforderung ungeprüft Eigentum oder aus einer Verkaufshoffnung ein Zahlungsaufschub gemacht wird.

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 / Vorliegende Forderung

Wer verlangt was, seit wann und in welcher Form? Schreiben mit Datum eintragen.

02 / Nachlassunterlagen

Testament, Schenkungen, Verlassenschaftsakte: Was liegt vor und was fehlt?

03 / Eingetragene Eigentümer

Wer steht laut Grundbuch als Eigentümer des Hauses? Datum des Auszugs.

04 / Weitere Nachlasspositionen

Welche anderen Werte oder Schulden im Nachlass sind noch offen?

05 / Nachlassberatung

Wer prüft Anspruch, Höhe und Zeitpunkt? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

06 / Geklärter Anspruch

Was hat die Beratung zur Forderung festgestellt? Bis dahin als offen kennzeichnen.

07 / Verkaufsberechtigte Personen

Wer muss am Verkauf mitwirken? Laut Beratung eintragen.

08 / Geplante Mittelverwendung

Welche Mittel aus dem Verkauf sollen wofür verfügbar sein? Offene Fragen vermerken.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB-761\] ABGB § 761](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ABGB-765\] ABGB § 765](#)

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-P05-0046-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.