

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Eine geförderte Wohnung in Niederösterreich verkaufen: Alte Darlehensart und mögliche Übernahme zuerst zuordnen

Wie kläre ich vor einem niederösterreichischen Wohnungsverkauf, ob eine vorhandene Förderung überhaupt auf den Käufer übergehen kann.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du verkaufst eine Eigentumswohnung in Niederösterreich. In der Abrechnung ist noch ein Förderdarlehen angeführt. Der Interessent möchte es übernehmen. Bevor du dies als Vorteil in die Preisverhandlung einrechnest, muss feststehen, welche Förderung überhaupt besteht und ob der vorgesehene Übernahmeweg für sie offen ist.

## Die ursprüngliche Förderungsakte vorlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle Zusicherung, Darlehensbezeichnung, vorhandene Änderungen und den aktuellen belegten Stand. Ordne Grundbuchseinträge ihrer tatsächlichen Grundlage zu. Eine monatliche niedrige Zahlung erklärt nicht allein die Förderungsart und ihre Verkaufsfolgen.

Die Information des Landes Niederösterreich zum Wohnungserwerb beschreibt die Förderungsübernahme als Vorgang mit nachzuweisenden Voraussetzungen. Für den Vertrag nennt sie den Eintritt in Verpflichtungen aus der Zusicherung und die Schuldübernahme; bei bestimmten Förderdarlehen mit Landeshaftung zusätzlich das Einvernehmen mit der Bank. [NOE-FOERDERUEBERNAHME]

## Eine ältere Förderung nicht automatisch für übernehmbar halten

Die Behördenseite bezeichnet insbesondere Darlehen des Wohnbauförderungsfonds für Niederösterreich mit Pfandrecht samt Vorkaufsrecht, die bis zum 31. Dezember 1980 bewilligt wurden, als nicht übernehmbar und beim Verkauf zurückzuzahlen. [NOE-FOERDERUEBERNAHME]

Das bedeutet nicht, dass jedes alte Darlehen allein wegen seines Alters gleich behandelt werden kann. Die tatsächliche Darlehensart muss zugeordnet werden. Weitere auf der Seite genannte Sonderfälle werden ebenfalls nicht durch eine pauschale Annahme über die eigene Wohnung ersetzt.

### Ein erfundener vermeintlicher Finanzierungsvorteil

Eine Verkäuferin erläutert den Interessenten bisher nur die noch offene Summe und die laufende Rate. Ein Interessent möchte diese Summe unverändert übernehmen und entsprechend weniger neues Geld aufnehmen. In der alten Akte steht jedoch eine bisher ungeklärte Fondsbezeichnung.

Die Verkäuferin lässt den Bestand deshalb vor einer Zusage bei der zuständigen Förderungsstelle und der Vertragserrichtung prüfen. Der Interessent erhält einen als offen bezeichneten Vorgang. Eine erhoffte Übernahme wird nicht schon als gesicherter Bestandteil seiner Finanzierung dargestellt.

### Zwei Rechnungsvarianten vorbereiten

Erst die geklärte Antwort zeigt, ob und welcher Übernahmeweg vorgesehen werden kann oder welcher Rückzahlungs- und Freistellungsablauf nötig ist. Unsere eigene Ordnungsmethode: Halte Kaufpreis, bestehende Verpflichtung und geplante Abwicklung getrennt. Der Artikel berechnet keinen Ablösebetrag und bestätigt keine grundbücherliche Löschung.

Die Förderungsstelle nennt für Eigentumsübertragungen grundsätzlich einen Zustimmungsbedarf mit bestimmten Ausnahmen. [NOE-FOERDERUEBERNAHME] Der gewöhnliche Verkauf wird nicht ohne Prüfung einer fremden Ausnahme zugeordnet. Ein privates Einverständnis beider Kaufparteien ersetzt keine tatsächlich erforderliche Entscheidung.

### Die Verkaufsbeschreibung nach der Klärung korrigieren

Erkläre anschließend nur den bestätigten Förderungs- und Zahlungsstand. Käuferbezogene Voraussetzungen gehören in die individuelle Prüfung. Dieser Beitrag betrifft das bezeichnete niederösterreichische Wohnungssegment und ist kein allgemeiner österreichischer Förderungsleitfaden. Die vorhandene Förderung wird damit als konkrete Abwicklungsaufgabe behandelt, statt als unesehen mitverkaufter Finanzierungsvorteil.

## 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 / Bezeichnung des Förderdarlehens**

Wie heißt das Darlehen laut Zusicherung oder Abrechnung?

**02 / Förderungsakte**

Zusicherung, Änderungen, aktueller Stand: Was liegt mit welchem Datum vor?

**03 / Grundbucheinträge**

Welche Einträge stehen zur Förderung im Grundbuch?

**04 / Offener Betrag und Rate**

Trag die belegte offene Summe und die laufende Rate ein.

**05 / Wunsch des Interessenten**

Möchte der Interessent das Darlehen übernehmen? Was genau wurde besprochen?

**06 / Auskunft der Förderstelle**

Was hat die Förderungsstelle zu Übernahme oder Rückzahlung mitgeteilt? Mit Datum.

**07 / Vertragserrichtung**

Wer errichtet den Vertrag und wurde der Förderstand dort geprüft?

**08 / Korrektur der Beschreibung**

Was änderst du an der Verkaufsbeschreibung nach der Klärung und bis wann?

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[S1] NOE-FOERDERUEBERNAHME: Erwerb einer Wohnung – Übernahme der Förderung

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung. 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-P05-0049-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.