

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Betrieb und Immobilie zusammen verkaufen: Eine Schuldübernahme nicht als automatische Verkäuferentlassung behandeln

Warum muss ich beim österreichischen Verkauf eines Betriebs samt Grundstück die Gläubiger- und Schuldensituation gesondert klären.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest in Österreich einen Betrieb samt betrieblicher Immobilie übertragen. Im Gespräch heißt es, der Erwerber übernehme ohnehin alles, einschließlich der Schulden. Für deine eigene Abschlussplanung reicht dieser Satz nicht. Zuerst müssen Gegenstand, bestehende Verpflichtungen und Wirkung gegenüber den jeweiligen Gläubigern geklärt werden.

Den tatsächlich geplanten Erwerbsbestand festlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe Immobilie, Betrieb und weitere übertragene Vermögenspositionen mit ihren tatsächlichen Rechtsträgern. Ein Gesellschafter verkauft nicht schon deshalb persönlich das Grundstück, weil er die Verkaufsverhandlungen führt. Ebenso ist ein Anteilsgeschäft nicht ohne Weiteres dieselbe Übernahme wie die Veräußerung einzelner Vermögenspositionen.

Der Artikel bestätigt keine Vermögens- oder Unternehmensübernahme allein anhand einer großen Immobilienposition. Ob § 1409 ABGB auf den konkreten Vorgang anwendbar ist, wird individuell geprüft. Ein isolierter privater Hausverkauf wird hier nicht pauschal darunter gestellt.

Was der gesetzliche Ausgangspunkt erkennen lässt

§ 1409 ABGB beschreibt bei einer dort erfassten Vermögens- oder Unternehmensübernahme eine Verpflichtung des Übernehmers gegenüber bestimmten Gläubigern unter den gesetzlichen Voraussetzungen. Die Norm lässt dabei die fortdauernde Haftung des Veräußerers ausdrücklich unberührt und enthält weitere Grenzen und Sonderregeln. Gläubigernachteilige Gegenvereinbarungen der Parteien sind nach Absatz 3 diesen gegenüber unwirksam. [\[ABGB-1409\]](#)

Eine private Formulierung „der Käufer bezahlt künftig“ ist daher keine allgemeine fachlich bestätigte Entlassung der Verkaufsseite aus jeder Schuld. Welche Rechte und Pflichten tatsächlich fortbestehen, beurteilt die Beratung am gesamten Geschäft und gegebenenfalls an weiteren Regeln.

Die Schuldenseite genauso konkret wie den Objektbestand erfassen

Welche Verbindlichkeit gehört zu welchem Rechtsträger und welchem Vorgang? Welche Zahlung ist noch offen, welche wird bestritten, welche ist bereits erfüllt? Gib die vorhandenen Vertrags- und Forderungsunterlagen vollständig weiter. Der Beitrag trifft keine abschließende Entscheidung über die Zugehörigkeit einer bestimmten Schuld.

Trenne bestehende Sicherheiten und persönliche Verpflichtungen in der Beschreibung. Ein grundbücherlicher Lastenfreistungsweg beantwortet nicht automatisch jede weitere Gläubigerfrage eines Betriebs. Die richtige Gestaltung muss die tatsächlichen Verpflichtungen zusammenführen.

Ein erfundener übersehener Lieferantenposten

Eine Verkäuferin sieht den geplanten Kaufpreis und die vereinbarte Übernahme bestimmter Verpflichtungen als vollständigen Abschluss. In einer anderen Akte liegt jedoch ein noch offener, dem Betrieb zugeordneter Lieferantenvorgang.

Sie gibt den gesamten Bestand zur rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung. Die Beratung klärt, welche Wirkung die Gestaltung gegenüber dem Gläubiger hat und welcher Erledigungsweg konkret benötigt wird. Der Vorgang wird nicht allein deshalb aus ihrer Abschlussrechnung entfernt, weil der Erwerber die künftige Bearbeitung zugesagt hat.

Mit einem nachvollziehbaren Abschluss weitergehen

Nach der Prüfung wird für jede relevante Position festgehalten, welcher Stand bestätigt und was noch offen ist. Der Artikel liefert keine Haftungshöchstsumme für deinen Fall und keinen Vertragstext. Er hilft, einen Betrieb samt Immobilie mit seiner realen Schuldenseite zu betrachten, statt einen Eigentumswechsel als universelle Schuldbefreiung zu verstehen.

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 / Übertragene Werte

Immobilie, Betrieb, weitere Positionen: Was wird übertragen und wem gehört es jeweils?

02 / Art des Geschäfts

Verkauf einzelner Positionen oder Anteilsgeschäft? Was ist vorgesehen?

03 / Offene Verbindlichkeiten

Welche Schulden gehören zu welchem Rechtsträger? Offen, bestritten oder erfüllt?

04 / Bestehende Sicherheiten

Welche Sicherheiten und persönlichen Verpflichtungen bestehen? Getrennt auflisten.

05 / Zugesagte Übernahme

Welche Verpflichtungen soll der Erwerber übernehmen? Wortlaut der Zusage festhalten.

06 / Rechts- und Wirtschaftsberatung

Wer prüft das Gesamtgeschäft? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

07 / Stand je Position

Was ist nach der Prüfung je Position bestätigt und was ist noch offen?

08 / Nächster Schritt

Welcher Erledigungsweg ist für offene Gläubigerfragen vorgesehen und wer kümmert sich?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB-1409\] ABGB § 1409](#)

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-P05-0050-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.