

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Immobilie mit Vorkaufsrecht kaufen: Den geplanten Erwerb und das bestehende Recht zusammen klären

Ein bestehendes Vorkaufsrecht kann deinen geplanten Immobilienkauf beeinflussen. Kläre in Österreich Rechtsgrundlage, Vertragsbedingungen und Verfahrensstand, bevor du Finanzierung und Umzug verbindlich darauf ausrichtest.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Grundbuch oder in den Verkaufsunterlagen einer österreichischen Immobilie erscheint ein Vorkaufsrecht. Du möchtest trotzdem kaufen und fragst dich, ob du bereits einen Kreditabschluss oder deinen Auszug darauf ausrichten kannst. Ein solches Recht ist kein bloßer historischer Vermerk, den man aus der eigenen Planung ausblendet. Zugleich bedeutet es nicht, dass die berechtigte Person die Immobilie jederzeit zu einem frei gewählten Preis verlangen kann. Zuerst müssen Grundlage und konkreter Erwerbsvorgang zusammen gelesen werden.

Welches Recht steht überhaupt im Raum?

Dieser Beitrag behandelt das zivilrechtliche Vorkaufsrecht nach dem österreichischen ABGB. Besondere gesetzliche oder öffentlich-rechtliche Rechte werden damit nicht vollständig erklärt. Auch deutsche Vorkaufsregeln gehören nicht in diese Prüfung.

§ 1072 ABGB beschreibt den Vorbehalt, bei einem späteren Wiederverkauf die Einlösung anbieten zu müssen. § 1073 unterscheidet das grundsätzlich persönliche Recht von einer durch grundbücherliche Eintragung dinglichen Wirkung. [\[GRUNDLAGE\]](#) [\[EINTRAG\]](#) Für die Prüfung brauchst du deshalb mehr als die Überschrift im Inserat: aktuellen Grundbuchstand, zugrunde liegende Urkunde und den geplanten Kaufvertrag mit seinen Bedingungen. Unsere praktische Empfehlung ist, diese Unterlagen gemeinsam durch die rechtsberatende oder vertragserrichtende Stelle ansehen zu lassen.

Nicht nur den Kaufpreis vergleichen

Eine oberflächliche Frage lautet: Würde die berechtigte Person denselben Betrag zahlen? Das reicht als Arbeitsgrundlage nicht. § 1077 nennt grundsätzlich den von einem Dritten angebotenen vollständigen Preis und bezieht zusätzliche Bedingungen ein; bei nicht erfüllbaren und nicht durch Schätzungswert ausgleichbaren Nebenbedingungen sieht die Norm eine Grenze der Ausübung vor. [\[BEDINGUNGEN\]](#)

Sammle daher den vollständigen geplanten Vertragsinhalt. Dazu gehören etwa Zahlungszeitpunkte und gesondert beschriebene Leistungen. Die rechtliche Bedeutung lässt du beurteilen; erfinde keine Nebenleistung, um das Recht auszuschalten. Wenn sich der Vertrag während der Verhandlungen ändert, muss auch die dazugehörige Prüfung wieder auf dem aktuellen Stand sein.

Eine Frist nicht aus einem beiläufigen Gespräch berechnen

§ 1075 ABGB nennt für unbewegliche Sachen eine Einlösungsfrist von dreißig Tagen nach erfolgter Anbietung. [\[FRIST\]](#) Das ist keine Empfehlung, ab dem ersten Telefonat einen privaten Dreißigtagezähler zu starten. Welche Erklärung mit welchem vollständigen Inhalt im konkreten Fall eine wirksame Anbietung bildet und welche Vereinbarung zusätzlich zu beachten ist, gehört in die rechtliche Abwicklung.

Halte für deine Planung fest, wer den maßgeblichen Vorgang betreut, welche Fassung zugrunde liegt und welcher Nachweis über den weiteren Stand vorliegen soll. Eine Aussage wie die Person weiß schon Bescheid ist kein gleichwertiger Ersatz für eine geprüfte Erledigung. Auch ein vermutetes Desinteresse wird nicht zu deiner eigenen Bestätigung der freien Durchführbarkeit.

Den Vertragsfall richtig bezeichnen

Der OGH erläutert in 6 Ob179/18v die Unterscheidung zwischen einem Verkauf und anderen Veräußerungsarten sowie die Bedeutung einer besonderen Erweiterung des Vorkaufsrechts. Der Fall betraf eine Schenkung an eine Stiftung und die Frage einer Streitanmerkung; er bestätigt keine pauschale Umgehungsmöglichkeit durch die Wahl eines anderen Vertragstitels. [\[OGH\]](#) Für deinen normalen Kauf ist daraus vor allem mitzunehmen: Wortlaut und tatsächlicher Vorgang müssen juristisch zusammenpassen. Ein als Schenkung bezeichnetes Geschäft ist keine einfache Ersatzroute für eine ungeklärte Verkaufsabwicklung.

Finanzierung und Umzug bedingt planen

Unsere redaktionelle Empfehlung ist, ausstehende Schritte in einem Ablaufplan sichtbar zu halten. Was ist bereits verbindlich vereinbart, was noch zu prüfen und welche Handlung soll erst nach welchem Nachweis erfolgen? Besprich mit der Finanzierungspartnerseite, wie zeitliche Unsicherheiten im konkreten Angebot behandelt werden. Dieser Beitrag verspricht keine kostenfreie Verschiebung oder besondere Ausstiegsmöglichkeit.

Buche irreversible Umzugsleistungen nicht allein aufgrund der Erwartung, niemand werde das Recht nutzen. Dasselbe gilt für einen fest zugesagten Übergabetag gegenüber Dritten. Die Lösung liegt in einer passend gestalteten und tatsächlich abgestimmten Kaufabwicklung, nicht in einer optimistischen Randnotiz.

Ein fiktiver Kaufablauf

Eine kaufinteressierte Person erfährt von einem eingetragenen Recht zugunsten einer früheren Eigentümerin. Sie möchte zunächst nur den Kaufpreis mitteilen lassen. Nach der Unterlagenprüfung werden jedoch auch eine vereinbarte spätere Zahlung und eine besondere Nebenleistung als klärungsbedürftig behandelt. Die zuständige Stelle organisiert die rechtlich erforderlichen Schritte auf Grundlage der vollständigen Fassung.

Bis zum nachvollziehbar geklärten Stand bleiben Finanzierungsabruf und Übergabe in ihrem Ablaufplan abhängig. Das Beispiel sagt weder voraus, ob das Recht ausgeübt wird, noch entscheidet es die Wirksamkeit eines bestimmten

Schreibens. Es zeigt, welche Vorbereitung du selbst leisten kannst: vollständige Unterlagen, klare Rollen, überprüfbare Zwischenstände und eine Planung, die ein fremdes Recht nicht einfach überspringt.

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 / Objekt

Adresse, Grundbuchsdaten, Datum des aktuellen Grundbuchsauszugs

02 / Vorkaufsrecht

Zugunsten wem? Eingetragen oder nur vereinbart? Zugrunde liegende Urkunde vorhanden?

03 / Vertragsinhalt

Kaufpreis, Zahlungszeitpunkte, besondere Leistungen: aktuelle Fassung mit Datum

04 / Prüfende Stelle

Wer prüft Recht und Vertrag gemeinsam? Name, Kontakt, Termin

05 / Anbietung und Frist

Wann und mit welchem Inhalt wurde angeboten? Nachweis, Fristende laut Fachstelle

06 / Finanzierung

Was sagt die Bank zu zeitlicher Unsicherheit? Bedingungen im konkreten Angebot

07 / Umzug und Übergabe

Welche Zusagen und Buchungen hängen am Kauf? Erst nach welchem Nachweis fix machen?

08 / Aktueller Stand

Verbindlich vereinbart, noch zu prüfen, abhängig: nächster Schritt und Zuständige

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GRUNDLAGE] ABGB § 1072 – Vorbehalt des Vorkaufsrechts

RIS / Bundeskanzleramt der Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[EINTRAG] ABGB § 1073 – Persönliches und dingliches Vorkaufsrecht

RIS / Bundeskanzleramt der Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[BEDINGUNGEN] ABGB § 1077 – Preis und Nebenbedingungen

RIS / Bundeskanzleramt der Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[FRIST] ABGB § 1075 – Einlösungsfrist

RIS / Bundeskanzleramt der Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[OGH] OGH 6 Ob179/18v vom 25.10.2018

RIS / Bundeskanzleramt der Republik Österreich. 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: WX26-04-AT-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.