

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Verkäufer will noch reparieren: Den versprochenen Übergabezustand vor der Kaufentscheidung konkret machen

Wie vergleiche ich einen österreichischen Bestandskauf mit zugesagter Verkäuferreparatur mit einem Kauf im heutigen Zustand.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Fenster schließt schlecht. Die verkaufende Person bietet an, es vor der Übergabe richten zu lassen. Nun stehen zwei unterschiedliche Kaufvorstellungen im Raum: Du kaufst im heutigen Zustand und organisierst die Arbeit selbst, oder du erwartest einen bestimmten verbesserten Zustand. Beides braucht eine eigene Entscheidungsgrundlage.

Dieser Beitrag ist eine redaktionelle Arbeitshilfe für Bestandskäufe in Österreich. Er erklärt keine gesetzlichen Gewährleistungsansprüche und liefert keine Vertragsklauseln. Technische Beurteilung und rechtliche Absicherung werden als gezielte Prüfaufgaben behandelt.

Aus „wird gemacht“ eine prüfbare Leistung beschreiben

Beginne beim beobachteten Problem. Welches Fenster in welchem Raum ist betroffen und was wurde bei der Besichtigung bemerkt? Trenne die Beobachtung von einer möglichen Ursache. Ein schwergängiger Griff ist eine andere Beschreibung als eine von dir vermutete notwendige Erneuerung des gesamten Elements.

Frage anschließend nach der angebotenen Arbeit: Soll etwas eingestellt, ein Bauteil ersetzt oder das ganze Fenster erneuert werden? Wer soll die Leistung beurteilen und wodurch wird der erreichte Zustand erkennbar? Überlasse die geeignete technische Lösung der zuständigen Fachperson. Eine kurze Demonstration im Verkaufsgespräch ist keine technische Diagnose.

Die beiden Kaufvarianten vollständig vergleichen

Bei einer Verkäuferreparatur stehen Termin, Ausführung und spätere Kontrolle im Mittelpunkt. Bei einem Kauf im heutigen Zustand brauchst du eine eigene belastbare Einschätzung von Aufwand und möglichem Folgebedarf. Ein beliebiger Preisabschlag ersetzt weder eine fachliche Kostenschätzung noch die Entscheidung, ob du die Arbeit überhaupt übernehmen möchtest.

Vergleiche deshalb denselben Umfang. Ist in einer Variante nur die unmittelbar sichtbare Funktionsstörung enthalten, in der anderen aber zusätzlich eine gewünschte Modernisierung? Dann sind die Zahlen und Erwartungen nicht ohne Weiteres vergleichbar. Schreibe Erweiterungswünsche getrennt auf.

Fiktiver Fall: Repariert und trotzdem nicht erwartet

Eine Käuferin versteht unter „Fenster wird gerichtet“ ein neues Fenster. Der Verkäufer plant lediglich einen Einstelltermin. Beide glauben, sich einig zu sein. Am Übergabetag funktioniert der Griff besser; die Käuferin ist dennoch enttäuscht, weil sie mit einem neuen Element gerechnet hat.

Die vermeidbare Lücke liegt hier bereits in der Leistungsbeschreibung. Vor der Entscheidung hätte die Käuferin die angebotene Reparatur mit ihrem eigentlichen Wunsch nach Erneuerung vergleichen können. Anschließend wäre zu klären gewesen, welches Ergebnis tatsächlich Vertragsinhalt werden soll. Der Artikel entscheidet keinen späteren Streit über die mündliche Zusage.

Zeitbedarf und Ausweichfall mitdenken

Frage, wann der Fachbetrieb Zugang erhält, welche Vorarbeiten benötigt werden und wann du den Zustand vor der vorgesehenen Übernahme prüfen kannst. Für deinen Umzug ist relevant, ob der betroffene Raum währenddessen nutzbar bleibt. Dazu brauchst du eine objektspezifische Antwort; pauschale Reparaturdauern helfen wenig.

Besprich mit der Vertragsberatung, wie der versprochene Zustand rechtlich beschrieben wird und was bei nicht rechtzeitiger oder abweichender Ausführung vorgesehen ist. Ein Kaufpreiseinbehalt oder eine eigenmächtige Kürzung ist keine aus dieser Arbeitshilfe folgende Befugnis. Auch ein unverbindlich geplanter Termin wird durch deine private Liste nicht verbindlich.

Die Entscheidung vor der Unterschrift abschließen

Formuliere dein Ergebnis: Welche Variante möchtest du, worauf beruht die Aufwandseinschätzung und welche Ausführung erwartest du bei Übergabe? Wenn keine klare Beschreibung möglich ist, bleibt die Zusage ein offener Punkt. Lass sie prüfen, bevor du einen Kaufpreis akzeptierst, der bereits eine für dich wesentliche Reparatur voraussetzt.

Auf diese Weise wird aus einer freundlichen Zusage eine konkrete Entscheidungsfrage. Du kannst beurteilen, ob du einen verlässlich beschriebenen Zustand kaufen möchtest oder bewusst selbst ein abgegrenztes Vorhaben übernimmst.

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 / Beobachtetes Problem

Welches Bauteil in welchem Raum? Was hast du bei der Besichtigung bemerkt?

02 / Angebotene Arbeit

Einstellen, Teil ersetzen oder erneuern? Wer führt aus, wer beurteilt das Ergebnis?

03 / Dein Wunsch

Welcher Zustand ist dir wichtig? Modernisierungswünsche getrennt notieren

04 / Variante selbst machen

Fachliche Kostenschätzung, Aufwand, möglicher Folgebedarf, von wem?

05 / Termine

Zugang für den Betrieb, Ausführung bis wann, Kontrolle vor der Übernahme am

06 / Vertragliche Beschreibung

Wie wird der zugesagte Zustand beschrieben? Was gilt bei Abweichung? Laut Beratung

07 / Entscheidung

Gewählte Variante, erwartetes Ergebnis bei Übergabe, offene Punkte vor der Unterschrift

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Keine externen Tatsachen als recherchiert ausgegeben. Eigenständig entwickelte redaktionelle Empfehlung mit ausdrücklich fiktivem Beispiel; rechtliche, technische und wirtschaftliche Objektfragen bleiben Prüfaufgaben.

Abläufe und Beispiele sind eigene redaktionelle Empfehlungen; alle beschriebenen Personen und Fälle sind fiktiv. Quellen liefern ausschließlich zugeordnete Fakten, keine übernommenen fremden Artikeltexte oder Fotos.

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-P04-0005-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.