

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Schaden ist bei der Besichtigung sichtbar: Gewährleistung vor dem österreichischen Kauf gezielt besprechen

Kann ich bei einem deutlich sichtbaren Schaden davon ausgehen, dass er nach dem Kauf noch von der Verkaufsseite behoben werden muss.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Bad fehlt eine Fliese, an der Terrassentür ist eine beschädigte Stelle zu sehen. Du möchtest das Haus trotzdem kaufen und gehst davon aus, bekannte Schäden später über die Gewährleistung regeln zu können. Gerade bei erkennbaren Mängeln ist diese Erwartung vor dem Kauf mit der Vertragsberatung zu besprechen.

Warum Sichtbarkeit rechtlich wichtig werden kann

§ 928 ABGB enthält einen besonderen Rahmen für in die Augen fallende Mängel sowie aus öffentlichen Büchern ersichtliche Lasten. Die Norm nennt Ausnahmen bei arglistigem Verschweigen oder einer ausdrücklichen Zusage der Freiheit von Fehlern und Lasten; für haftende Schulden und Rückstände enthält sie eine zusätzliche Regel.

[\[OFFENKUNDIG\]](#)

Aus dieser Vorschrift folgt keine redaktionelle Diagnose, dass jede sichtbare Verfärbung ein rechtlich offenkundiger Feuchtigkeitsschaden sei. Was erkennbar war, was zugesagt wurde und welche Bedeutung der konkrete Vertrag hat, muss anhand des Falls beurteilt werden. Der Gesetzestext ist gerade ein Grund, die Erwartung „Das lasse ich später automatisch bezahlen“ nicht ungeprüft in die Kaufrechnung einzubauen.

Beobachtung, Ursache und Erklärung getrennt halten

Notiere zunächst nur, was du tatsächlich wahrgenommen hast. Eine fehlende Fliese ist sichtbar. Ob hinter der Fläche ein weiterreichender Schaden besteht, ist eine zusätzliche technische Frage. Halte ebenso fest, welche Erklärung die verkaufende Person abgegeben hat und ob dafür ein nachvollziehbarer Nachweis vorliegt.

Wenn der Punkt deine Entscheidung oder dein Budget wesentlich beeinflusst, veranlasse vor der Bindung eine geeignete fachliche Prüfung. Bitte um eine Einschätzung des konkreten Untersuchungsumfangs und verbleibender Grenzen. Eine Besichtigung mit einer sachverständigen Person ist kein Versprechen, alle verdeckten Zustände erkannt zu haben.

Ein fiktiver Fall mit zwei unterschiedlichen Erwartungen

Ein Interessent sieht einen beschädigten Bodenstreifen und erhält die Erklärung, dies sei ein alter, behobener Schaden. Er möchte sofort unterschreiben und später vorsorglich einen vollständigen Austausch verlangen. Für seine Entscheidung sind mindestens drei Fragen offen: Welcher Zustand ist technisch feststellbar, welche Zusage wurde tatsächlich gemacht und wie soll der bekannte Zustand im Kauf rechtlich behandelt werden?

Die bessere Reihenfolge beginnt mit der Klärung dieser Fragen. Der Interessent dokumentiert die Stelle, bittet um vorhandene Unterlagen zur behaupteten Behebung und bespricht die Vertragsfolgen. Das Beispiel sagt weder, dass ein Anspruch besteht, noch dass er ausgeschlossen ist. Es zeigt, weshalb eine spätere Forderung keine sichere Finanzierung einer heute unklaren Maßnahme darstellt.

Das gewünschte Ergebnis in den Vertrag bringen lassen

Möchtest du den heutigen Zustand übernehmen, eine konkrete Behebung vereinbaren oder zunächst weitere Prüfung abwarten? Sage der Vertragsberatung ausdrücklich, welche Variante du deiner Preisentscheidung zugrunde legst. Eine beiläufige Gesprächsnotiz und eine rechtlich geprüfte Leistungsvereinbarung sind verschiedene Arbeitsschritte.

Lass dir insbesondere erklären, wie individuelle Zusagen, bekannte Zustände und etwaige Ausschlussformulierungen im konkreten Vertrag zusammenwirken. Dieser Artikel erklärt keinen pauschalen Gewährleistungsausschluss für wirksam und liefert keine Formulierung zur Beschränkung gesetzlicher Rechte. Bei Unternehmen und Verbrauchern können zusätzliche Regeln relevant sein, die hier nicht vollständig dargestellt werden.

Vor dem Kauf entscheiden, nach dem Fund beraten lassen

Tritt nach dem Kauf ein unerwarteter Zustand auf, sichere die Beobachtung und hole rechtzeitig individuelle Beratung zu Rechten, Fristen und sinnvollen nächsten Maßnahmen ein. Aus diesem Überblick lässt sich weder eine Frist noch ein eigenmächtiger Zahlungsabzug ableiten.

Für die Kaufvorbereitung bleibt der praktische Nutzen: Behandle sichtbare Auffälligkeiten als konkrete Entscheidungsgegenstände. Kläre technische Reichweite und vertragliche Erwartung, bevor du den Erwerb auf eine unbestätigte spätere Ersatzleistung stützt.

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 / Sichtbare Schäden

Was genau, wo? Datum der Besichtigung, Fotos

02 / Erklärungen

Was hat die verkaufende Person dazu gesagt? Nachweis zur behaupteten Behebung

03 / Fachliche Prüfung

Wer prüft, welcher Umfang, Ergebnis, verbleibende Grenzen?

04 / Kosten

Geschätzter Aufwand laut Fachperson, Auswirkung auf deinen Preis

05 / Gewünschte Variante

Heutigen Zustand übernehmen, Behebung vereinbaren oder weitere Prüfung abwarten?

06 / Vertragsberatung

Name, Termin, Fragen zu Zusagen, bekanntem Zustand und Ausschlussformulierungen

07 / Nach dem Kauf

Neuer Fund: Datum, Beschreibung, Fotos, Beratung bei wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[OFFENKUNDIG] ABGB § 928 – Offenkundige Mängel

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. 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-P04-0006-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.