

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Ein Wiederkaufsrecht soll bestehen bleiben: Den Hauskauf mit einem möglichen Rückerwerb zusammendenken

Wie prüfe ich einen österreichischen Hauskauf, wenn die Verkaufsseite ein Wiederkaufsrecht behalten möchte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die verkaufende Person bietet einen Preisnachlass an, möchte das Haus unter bestimmten Bedingungen aber wieder zurückkaufen können. Für dich ist das keine gewöhnliche freie Wiederverkaufsplanung. Du musst verstehen, welchen Vorbehalt du übernehmen sollst und wie er zu deinen Investitionen, deiner Finanzierung und deinem Wohnhorizont passt.

## Den Begriff vom Vorkaufsrecht unterscheiden

§ 1068 ABGB bezeichnet das Recht zur Wiedereinlösung einer verkauften Sache als Wiederkaufsrecht. § 1070 regelt unter anderem den persönlichen gesetzlichen Rahmen und die Wirkung eines eingetragenen Rechts gegenüber einem Dritten. [\[WIEDERKAUF\]](#) [\[DRITTWIRKUNG\]](#) Diese Vorschriften sind der Ausgangspunkt einer individuellen Prüfung, keine vollständige Beschreibung jedes kommunalen oder besonderen Vertragsmodells.

Ein Vorkaufsrecht und ein Wiederkaufsrecht sollten daher nicht als austauschbare Begriffe durch die Verhandlung laufen. Lass die Vertragsberatung den tatsächlichen Wortlaut erläutern: Welche Person erhält welches Recht, an welche Voraussetzungen wird seine Ausübung geknüpft und welche Wirkung soll eine Eintragung entfalten? Dieser Beitrag entscheidet keine Sonderkonstellation mit juristischen Personen oder Drittbegünstigten.

## Deinen geplanten Lebenszyklus danebenlegen

Schreibe auf, weshalb du gerade dieses Haus kaufst und welche Veränderungen du planst. Möchtest du längerfristig wohnen, umfassend umbauen oder einen späteren Verkauf offenhalten? Diese Wünsche sind keine rechtlichen Hindernisse an sich. Sie zeigen aber, welche Folgen des Vorbehalts du vor der Zusage erklärt bekommen musst.

Besonders wichtig ist die Behandlung deiner geplanten Investitionen. Frage, welche Vereinbarung dafür vorgesehen ist und wie sie im möglichen Wiederkaufsfall wirkt. Rechne nicht ungeprüft damit, dass jede selbst finanzierte Verbesserung später vollständig zusätzlich vergütet wird. Auch der angebotene Preisnachlass allein erklärt keine solche Verrechnung.

## Fiktiver Fall: Der Nachlass verbraucht sich in der Planung

Eine Käuferin möchte nach dem Erwerb ein größeres Modernisierungsprojekt beginnen. Die Verkaufsseite bietet dafür einen niedrigeren Ausgangspreis, verlangt aber einen Wiederkaufsvorbehalt. Die Käuferin bewertet nur die heutige Ersparnis und nimmt an, ein späterer Rückkauf werde ohnehin zum dann aktuellen Marktwert erfolgen.

Für diese Annahme hat sie noch keine geprüfte Grundlage. Im Beratungsgespräch muss deshalb geklärt werden, wie Rückerwerb, Preisbestimmung, durchgeführte Arbeiten und weitere Kosten im konkret vorgeschlagenen Vertrag zusammenhängen. Erst danach kann sie beurteilen, ob der vermeintlich günstige Kauf zu ihrem Umbauplan passt.

## Auch die Finanzierung braucht die vollständige Fassung

Lege deiner Bank den vorgesehenen Vorbehalt offen. Bitte um eine auf genau diese Vertrags- und Grundbuchlage bezogene Prüfung. Eine ältere Finanzierungseinschätzung ohne den Vorbehalt beantwortet nicht, welche Sicherheit die Bank im nun geplanten Geschäft akzeptiert.

Lass außerdem erläutern, welche Abstimmung zwischen Kaufvertrag, Eintragung und finanzierender Stelle erforderlich ist. Der Artikel behauptet weder, dass eine Finanzierung ausgeschlossen ist, noch dass ein bestimmter Rang stets ausreicht. Eine solche Zusage kann nur aus der konkreten Prüfung stammen.

## Eine Entscheidung über das Gesamtangebot treffen

Vergleiche nicht allein „mit Vorbehalt billiger“ gegen „ohne Vorbehalt teurer“. Vergleiche geklärte Vertragsfolgen und deine realen Vorhaben. Kannst du den möglichen Rückerwerb mittragen? Sind die wirtschaftlichen Folgen verständlich? Welche Voraussetzungen bleiben offen?

Wenn eine für dich wesentliche Folge ungeklärt bleibt, kennzeichne sie vor deiner bindenden Erklärung. Ein persönliches Vertrauen in die Verkaufsseite kann die fachliche Erklärung des Rechts ergänzen, aber nicht ersetzen. Ziel ist ein Kauf, dessen Vorbehalt du bewusst bewertest, einschließlich des Falls, dass er tatsächlich ausgeübt wird.

## 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 / Haus und Angebot**

Adresse, Kaufpreis, angebotener Preisnachlass, verkaufende Person

**02 / Vorbehalt im Wortlaut**

Wer erhält welches Recht? Voraussetzungen der Ausübung, geplante Eintragung

**03 / Dein Wohnhorizont**

Wie lange willst du wohnen? Umbau oder späterer Verkauf geplant?

**04 / Geplante Investitionen**

Was willst du investieren? Wie wird es im Wiederkaufsfall laut Vertrag behandelt?

**05 / Preis im Rückkauf**

Wie wird der Rückkaufpreis bestimmt? Arbeiten und weitere Kosten berücksichtigt?

**06 / Bank**

Vorbehalt offengelegt am, Prüfung zur konkreten Vertrags- und Grundbuchlage, Ergebnis

**07 / Vertragsberatung**

Name, Termin, erklärte Folgen, noch offene Fragen vor der Zusage

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[\[WIEDERKAUF\] ABGB § 1068 – Wiederkauf](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[DRITTWIRKUNG\] ABGB § 1070 – Grenzen und Drittwirkung](#)

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-P04-0007-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.