

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein auffällig niedriger Kaufpreis: Das Risiko einer Verkürzung über die Hälfte rechtlich prüfen

Kann ein österreichischer Immobilienkauf wegen eines extremen Wertmissverhältnisses später angegriffen werden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Haus wird dir außergewöhnlich günstig angeboten. Du möchtest schnell zusagen, bevor die Verkaufsseite den Preis überdenkt. Bevor du das Angebot als rechtlich unproblematisches Schnäppchen einplanst, gehört ein mögliches erhebliches Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung in die Beratung.

Ein niedriger Preis und ein gesetzlicher Aufhebungsfall sind nicht dasselbe

§934 ABGB sieht für zweiseitig verbindliche Geschäfte einen Aufhebungsrahmen vor, wenn eine Seite nach dem gemeinen Wert nicht einmal die Hälfte ihrer Leistung erhält. Die andere Seite kann nach der Norm das Geschäft durch Ergänzung zum gemeinen Wert aufrechterhalten. Maßgeblich ist die Wertrelation zum Zeitpunkt des geschlossenen Geschäfts. [\[MISSVERHAELTNIS\]](#)

Das ist keine Anweisung, den Angebotspreis mit einer beliebigen Online-Schätzung zu vergleichen und daraus einen sicheren Anspruch abzuleiten. Welche Gegenleistungen zählen, welcher Wert maßgeblich ist und welche weiteren Voraussetzungen bestehen, muss für das konkrete Geschäft geprüft werden. Auch für die kaufende Seite ist die Frage wichtig, weil die geplante Preisbasis betroffen sein kann.

Die vollständige Gegenleistung erfassen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere neben dem Geldpreis auch jede zusätzliche Leistung oder übernommene Verpflichtung, die im Geschäft vorgesehen ist. Lege vorhandene Wertunterlagen mit Datum und Gegenstand dazu. Ein Gutachten über einen anderen Zustand oder eine andere Rechtsposition sollte nicht ungeprüft zur heutigen Bewertungsgrundlage werden.

Lass den Anlass des niedrigen Preises erklären. Ist ein schlechterer Zustand bekannt, besteht eine weitere Belastung oder soll bewusst ein unentgeltlicher Anteil enthalten sein? Diese Punkte ändern nicht durch deine private Notiz die Rechtsfolgen. Sie gehören in die fachliche Prüfung des tatsächlich gewollten Geschäfts.

Fiktiver Fall: Die Vergleichszahl passt nicht zum Kaufgegenstand

Ein Käufer vergleicht den Preis eines belasteten Hauses mit einem Gutachten, das einen anderen rechtlichen Zustand voraussetzt. Er hält den niedrigen Preis deshalb für eindeutig unter der gesetzlichen Grenze. Umgekehrt versichert die Verkaufsseite, jeder unterschriebene Preis sei später unangreifbar.

Beide vereinfachen zu stark. Der Käufer lässt Gegenstand, Belastungen, vollständige Leistungen und Wertstichtag prüfen. Das Beispiel nennt bewusst keinen angeblich richtigen Verkehrswert. Es zeigt, dass erst passende Bewertungsgrundlagen eine rechtliche Prüfung tragen können.

Gesetzliche Grenzen nicht durch einen Standardsatz ersetzen

§935 ABGB enthält Grenzen der Anwendung, darunter bestimmte Fälle bewusster Wertakzeptanz, gemischter Schenkung und gerichtlicher Versteigerung. [\[GRENZEN\]](#) Der Artikel entscheidet nicht, ob eine dieser Ausnahmen greift, und behandelt zusätzliche unternehmensrechtliche Regeln nicht vollständig.

Eine allgemeine Entwurfsformel sollte daher nicht als garantiert wirksamer Verzicht auf jede spätere Auseinandersetzung behandelt werden. Bitte die Vertragsberatung um verständliche Einordnung der konkreten Konstellation. Das gilt besonders bei familiären oder anderweitig persönlich geprägten Geschäften.

Den Preis bewusst und nachvollziehbar beurteilen

Dein Kaufplan sollte nicht darauf beruhen, dass ein extremes Missverhältnis schon durch Eile, Überweisung oder Schlüsselübernahme bedeutungslos werde. Kläre die Frage vor der Bindung. Wenn bereits ein Streit besteht, benötigst du individuelle Beratung zu Voraussetzungen, möglichen Folgen und Fristen.

Ein günstiger Erwerb kann nach Prüfung tragfähig sein. Entscheidend ist, dass du die tatsächliche Gegenleistung und das rechtliche Risiko verstehst, statt einen bloßen Preisabstand als sicheren Vorteil zu verbuchen.

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 / Angebot

Objekt, angebotener Preis, Datum, Anlass des niedrigen Preises laut Verkaufsseite

02 / Gesamte Gegenleistung

Geldpreis plus zusätzliche Leistungen oder übernommene Verpflichtungen

03 / Wertunterlagen

Gutachten oder Schätzungen: Datum, bewerteter Zustand, passt der Gegenstand?

04 / Zustand und Belastungen

Bekannte Mängel, eingetragene Lasten, die den Preis erklären könnten

05 / Persönlicher Bezug

Familiär oder persönlich geprägtes Geschäft? Gewollte Schenkung als Teil?

06 / Vertragsberatung

Name, Termin, Einordnung des Missverhältnisses und der Entwurfsformulierungen

07 / Entscheidung

Kaufen zu diesem Preis nach Prüfung? Offene Punkte und verbleibendes Risiko

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MISSVERHAELTNIS] ABGB §934 – Verkürzung über die Hälfte

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

[GRENZEN] ABGB §935 – Grenzen des §934

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-P04-0018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.