

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Für zwei alternative Wohnungen ein Anbot abgeben: Die gleichzeitige Bindung vor der nächsten Zusage prüfen

Wie vermeide ich, in Österreich für zwei Kaufobjekte gleichzeitig gebunden zu sein, obwohl ich nur eines erwerben möchte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest eine von zwei Wohnungen kaufen. Für die erste hast du bereits eine Erklärung abgegeben, die Rückmeldung steht aus. Nun droht die zweite Wohnung anderweitig vergeben zu werden. Ein weiteres Anbot klingt wie die Sicherung einer Auswahl; tatsächlich muss geklärt werden, ob dadurch mehrere Verpflichtungen gleichzeitig entstehen können.

Aus der persönlichen Alternative wird nicht automatisch eine Vertragsalternative

§861 ABGB knüpft den Vertrag an übereinstimmenden Willen mit gültiger Annahme. §862 regelt unter anderem die Bindung während der Annahmefrist. [\[VERTRAG\]](#) [\[BINDUNG\]](#) Deine private Absicht, am Ende nur eine Wohnung zu wählen, ist damit noch keine geprüfte Bedingung deiner abgegebenen Erklärungen.

Bitte die Rechtsberatung, den tatsächlichen Stand des ersten Vorgangs zu beurteilen. Welche Fassung wurde abgesandt, welche Bedingungen enthält sie und welche Antworten liegen vor? Eine freundliche Gesprächsabsage oder das bloße Schweigen der anderen Seite ist nicht ohne Prüfung derselbe Status wie ein erledigtes bindendes Anbot.

Alle offenen Erklärungen in eine gemeinsame Übersicht bringen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Erfasse pro Objekt deine Erklärung, Versand, bestätigte Empfänger, Annahmefrist und Antworten. Trenne organisatorische Angebotsfristen von der rechtlichen Bindung deiner konkreten Erklärung. Markiere eine rechtlich noch nicht geklärte Zeile als offen.

Die Übersicht soll keine eigene Rechtsentscheidung vorwegnehmen. Sie hilft, der Beratung alle gleichzeitig relevanten Vorgänge vorzulegen. Wer nur den zweiten Entwurf prüft, kennt die bereits bestehende mögliche Bindung aus dem ersten Geschäft möglicherweise nicht.

Fiktiver Fall: Zwei positive Nachrichten am selben Tag

Ein Käufer kann nur eine Wohnung finanzieren. Er gibt für zwei Objekte Anbote ab, weil er jeweils nur geringe Erfolgchancen vermutet. Anschließend erhält er zu beiden positive Nachrichten. Seine private Chancenrechnung war jedoch kein vertraglicher Vorbehalt.

Jetzt muss fachlich geprüft werden, welchen Inhalt die Nachrichten haben und welche Bindungen entstanden sind. Der Beitrag entscheidet keinen konkreten Vertragsschluss. Das Beispiel zeigt, weshalb geringe erwartete Annahmewahrscheinlichkeit kein brauchbarer Schutz gegen eine zweite Verpflichtung ist.

Vor der weiteren Erklärung einen bewussten Weg wählen

Lass beurteilen, ob zunächst der Status des ersten Vorgangs erledigt werden muss oder welche wirksame Gestaltung des weiteren Vorhabens möglich ist. Der Artikel liefert dafür keine Alternativklausel und verspricht keinen jederzeitigen Rückzug aus dem ersten Geschäft.

Beziehe deine Finanzierung auf die tatsächlich mögliche Verpflichtung. Eine Bankrechnung für genau eine Wohnung darf nicht still als Deckung mehrerer parallel möglicher Erwerbe dienen. Auch ein erwarteter späterer Weiterverkauf eines unerwünschten Objekts ist keine bestätigte Lösung.

Erledigte Vorgänge nachvollziehbar abschließen

Bewahre die fachlich eingeordnete Erledigung des nicht weiterverfolgten Vorgangs auf. Vermerke, welche Erklärung betroffen ist und auf welcher Grundlage der Status feststeht. Eine bloße Änderung deiner Favoritenliste beendet keine Vertragsbindung.

Das Ziel ist keine möglichst lange Liste gesicherter Optionen. Du brauchst eine Wahl, bei der persönliche Kaufabsicht, rechtliche Erklärung und Finanzierung zusammenpassen. Wenn ein alter Vorgang offen ist, gehört seine Klärung vor die nächste verbindliche Zusage.

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 / Erste Wohnung

Deine Erklärung: Fassung, Versanddatum, Empfänger, Annahmefrist, bisherige Antworten

02 / Zweite Wohnung

Geplante oder abgegebene Erklärung: Fassung, Empfänger, Annahmefrist, Antworten

03 / Enthaltene Bedingungen

Welche Bedingungen stehen tatsächlich in den Erklärungen? Was war nur deine private Absicht?

04 / Fristen getrennt

Angebotsfrist der Gegenseite und Bindung deiner Erklärung getrennt notieren; Ungeklärtes als offen markieren

05 / Finanzierung

Für wie viele Erwerbe reicht die Finanzierung? Bankrechnung bezieht sich auf welches Objekt?

06 / Rechtsberatung

Wer prüft beide Vorgänge? Termin, vorgelegte Unterlagen, Ergebnis

07 / Erledigter Vorgang

Nicht weiterverfolgte Wohnung: betroffene Erklärung, Grundlage des Abschlusses, Nachweis

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERTRAG\] ABGB §861 – Vertragsschluss](#)

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

[\[BINDUNG\] ABGB §862 – Annahmefrist](#)

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-P04-0023-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.