

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vorvertrag für die Immobilie unterschreiben: Das künftige Geschäft und die heutige Bindung prüfen

Wie beurteile ich einen österreichischen Entwurf, der jetzt einen späteren Immobilienkauf festlegen soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Den Vertragsgegenstand der heutigen Erklärung verstehen

§936 ABGB behandelt die verbindliche Verabredung, künftig einen Vertrag zu schließen. Die Norm knüpft sie an bestimmte Voraussetzungen, darunter Zeit der Abschlüßung und wesentliche Vertragsbestandteile, und beschreibt Grenzen bei veränderten Umständen sowie einen zeitlichen Rahmen der Anspruchsverfolgung.

[\[VORVERTRAG\]](#)

Welche Rechtsform deine konkrete Erklärung tatsächlich hat, entscheidet sich nicht allein an der Überschrift. Bitte die Vertragsberatung, sie als Vorvertrag, bereits geschlossenes Geschäft oder andere Gestaltung einzuordnen. Der Artikel erklärt keinen beliebigen Reservierungszettel zum Vorvertrag.

Die spätere Entscheidung nicht als vollständig frei voraussetzen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass dir erläutern, welche Leistung aus der heutigen Vereinbarung verlangt werden können soll und was beim vorgesehenen späteren Termin geschieht. Welche Punkte sind bereits festgelegt, welche offen und welche Bedingungen sollen eine Rolle spielen?

Eine persönliche Notiz, du möchtest erst später über die Finanzierung entscheiden, ändert die abgegebene Erklärung nicht. Wenn diese offene Voraussetzung für dich wesentlich ist, muss sie vor der Bindung rechtlich passend behandelt werden. Der Beitrag liefert dafür keine allgemeine Klausel.

Fiktiver Fall: Eine Überbrückung enthält mehr Festlegung als erwartet

Ein Käufer wartet auf eine interne Familienentscheidung über Geldmittel. Er soll unterdessen einen Vorvertrag mit Kaufgegenstand, Preis und späterem Termin unterschreiben. Er glaubt, die spätere Unterschrift sei seine erste eigentliche Entscheidung.

Vor der Erklärung legt er der Beratung sowohl den Entwurf als auch die noch ungeklärte Geldquelle offen. Er lässt die gegenwärtige Verpflichtung und den vorgesehenen Fortgang erklären. Das Beispiel verspricht keine automatische Unverbindlichkeit bei ausbleibenden Mitteln und entscheidet nicht über einen konkreten Anspruch.

Termine und Veränderungen fachlich einordnen

Halte den vereinbarten späteren Zeitpunkt und neue Umstände nachvollziehbar fest. Der in §936 enthaltene zeitliche Rahmen ist keine Empfehlung, eine mögliche Streitfrage lange unbearbeitet zu lassen. Beginn, Bedeutung und erforderliche Schritte müssen für den Einzelfall beurteilt werden.

Wenn sich Preis, Umfang oder Zeitplan ändern sollen, lasse die Wirkung auf die bestehende Vereinbarung prüfen. Eine informelle neue Wunschplanung ersetzt nicht automatisch die frühere Bindung. Umgekehrt solltest du aus dem Gesetzestext nicht selbst jede kleine Änderung zum sicheren Auflösungsgrund erklären.

Den Fortgang bewusst organisieren

Kläre, wer welche Unterlagen bis zum nächsten Schritt benötigt und welche Vorbereitung noch offen ist. Die spätere Kaufabwicklung mit Zahlung und Eigentumseintragung bleibt ein eigener zusammenhängender Vorgang. Ein Vorvertrag erledigt diese Schritte nicht durch seine bloße Existenz.

Dein Ergebnis sollte verständlich zwischen heutiger Zusage und künftigem Geschäft unterscheiden. Erst dann kannst du beurteilen, ob die vorgeschlagene Zwischenvereinbarung zu deinem Entscheidungsstand passt. Das Wort vor beschreibt eine zeitliche Einordnung, keine allgemeine Freiheit von Verpflichtungen.

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 / Entwurf

Bezeichnung, Datum, Vertragsparteien, Objekt

02 / Schon festgelegt

Welche Punkte stehen fest? Kaufgegenstand, Preis, späterer Termin

03 / Noch offen

Welche Punkte und Bedingungen sind offen? Was ist für dich wesentlich, z. B. Finanzierung?

04 / Rechtliche Einordnung

Vorvertrag, schon geschlossenes Geschäft oder andere Gestaltung? Laut Vertragsberatung, Datum

05 / Geldquelle

Woher kommen die Mittel? Was ist gesichert, was noch ungeklärt?

06 / Termine, Änderungen

Vereinbarter späterer Zeitpunkt; neue Umstände bei Preis, Umfang oder Zeitplan mit Datum

07 / Nächster Schritt

Wer braucht welche Unterlagen bis zur Kaufabwicklung? Zuständige, Termin

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VORVERTRAG] ABGB §936 – Künftiger Vertrag

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-P04-0029-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.