

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach der Kaufzusage fällt ein Irrtum auf: Falsche Vertragsannahme und geänderten Wunsch unterscheiden

Wie bereite ich in Österreich eine rechtliche Prüfung vor, wenn ich nach meiner Kaufzusage eine entscheidende Annahme für falsch halte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach der Zusage bemerkst du, dass eine für dich wichtige Annahme nicht stimmt. Vielleicht hast du eine Erklärung anders verstanden; vielleicht hat sich aber nur dein persönlicher Plan geändert. Bevor du daraus einen sicheren Ausstieg ableitest, braucht die Rechtsberatung den genauen Unterschied. Die Bezeichnung „Irrtum“ allein beantwortet weder die Bindung noch mögliche Ansprüche.

Zuerst die damalige Erklärung sichern

Bewahre die tatsächlich abgegebenen und erhaltenen Erklärungen in ihrer jeweiligen Fassung auf. Dazu gehören relevante Nachrichten und Unterlagen, auf die im Gespräch Bezug genommen wurde. Schreibe gesondert auf, was du bei der Zusage angenommen hast und worauf diese Annahme beruhte.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte diese damalige Annahme von deiner heutigen Bewertung getrennt. „Ich ging davon aus, dass die bezeichnete Sache einen bestimmten Zustand hat“ und „ich möchte mittlerweile lieber anders wohnen“ beschreiben unterschiedliche Ausgangspunkte. Ob rechtlich ein erheblicher Irrtum vorliegt, entscheidest du damit noch nicht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen nicht verkürzen

§871 ABGB behandelt einen Irrtum über den Erklärungsinhalt, der die Hauptsache oder eine wesentliche Beschaffenheit betrifft, unter weiteren Voraussetzungen. Genannt werden unter anderem Veranlassung durch den anderen Teil, ein offenbar auffallen müssender Irrtum oder rechtzeitige Aufklärung. Abs2 betrifft Umstände, über die nach geltendem Recht aufzuklären gewesen wäre. [\[IRRUM\]](#)

Die Norm erlaubt keinen pauschalen Schluss, jede enttäuschte Erwartung beseitige einen Immobilienkauf. Teile der Beratung mit, wer welche Aussage wann abgegeben hat und was der anderen Seite über deine Annahme bekannt war. Behaupte dabei keine Aufklärungspflicht, deren Bestehen noch gar nicht geprüft wurde.

Persönliche Beweggründe ausdrücklich benennen

§901 ABGB unterscheidet bei Beweggrund und Endzweck insbesondere danach, ob die Parteien diese ausdrücklich zur Bedingung gemacht haben. **[MOTIV]** Ob eine konkrete Vereinbarung diese Wirkung hat, bedarf der rechtlichen Einordnung.

Ein erwarteter Arbeitsplatzwechsel, eine Familienplanung oder ein erhoffter späterer Nutzen darf deshalb nicht nachträglich stillschweigend zu einer vereinbarten Bedingung umgedeutet werden. Suche die konkrete Erklärung, auf die du dich stützen möchtest. Wenn sie nur in deinen Gedanken bestand, muss auch das offen in die Beratung eingehen.

Fiktiver Fall: Zwei Unzufriedenheiten benötigen verschiedene Fragen

Eine Käuferin entdeckt nach ihrer Zusage eine Abweichung zwischen einer erhaltenen Beschreibung und dem tatsächlichen Kaufgegenstand. Gleichzeitig sagt ihr Arbeitgeber eine erhoffte Versetzung ab. Sie fasst beides zunächst als „mein Kaufirrtum“ zusammen.

Für die Prüfung trennt sie die Unterlagen zur Objektbeschreibung von ihrem beruflichen Beweggrund. Sie dokumentiert jeweils, was vor der Zusage erklärt und vereinbart wurde. Erst die Beratung beurteilt, ob und welche rechtlichen Folgen sich daraus ergeben. Der Fall setzt weder eine Anfechtung noch einen Rücktritt voraus.

Die rechtliche Reaktion rechtzeitig abstimmen

Hole fallbezogene Beratung ein, bevor du verbindliche Erklärungen zur Vertragsbeendigung oder neue Zahlungszusagen abgibst. Lass auch einschlägige Fristen und den weiteren Umgang mit fälligen Verpflichtungen prüfen. Dieser Beitrag formuliert keine wirksame Anfechtung und keine Aufforderung, Zahlungen eigenmächtig auszusetzen. Sein Ergebnis ist eine nachvollziehbare Darstellung deiner ursprünglichen Annahme und ihres möglichen rechtlichen Zusammenhangs.

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 / Erklärungen

Abgegebene und erhaltene Erklärungen mit Fassung und Datum, relevante Nachrichten und Unterlagen

02 / Damalige Annahme

Was hast du bei der Zusage angenommen und worauf beruhte das?

03 / Festgestellte Abweichung

Was stimmt tatsächlich nicht? Beleg, Datum der Entdeckung

04 / Wer sagte was

Wer hat welche Aussage wann gemacht? Was wusste die andere Seite von deiner Annahme?

05 / Persönliche Gründe

Geänderte Pläne (Beruf, Familie) getrennt notieren: wurde dazu etwas ausdrücklich vereinbart?

06 / Fällige Verpflichtungen

Anstehende Zahlungen und Termine; Fristen laut Beratung

07 / Beratung

Wer prüft? Termin, vorgelegte Unterlagen, Ergebnis, nächster Schritt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[IRRTUM] ABGB §871 – Irrtum

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

[MOTIV] ABGB §901 – Bewegungsgrund

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-P04-0032-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.