

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mit der Wohnung sollen künftige Aufträge gebunden werden: Folgeklauseln im Erwerbsvertrag prüfen

Wie gehe ich in Österreich mit einem Wohnungserwerbsvertrag um, der auch künftige Erhaltungsarbeiten oder eine spätere Vermittlung festlegen soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Wohnkaufvertrag beschreibt nicht nur das heutige Objekt. Eine weitere Klausel soll festlegen, wer später bestimmte Arbeiten erhält oder einen künftigen Verkauf vermittelt. Du möchtest die Wohnung kaufen und liest diese Passage zunächst als unwichtige Verwaltungsfrage. Tatsächlich betrifft sie eine spätere Entscheidung, deren Bindung vor dem Erwerb verstanden werden muss.

Die zusätzliche Bindung als eigenen Vorgang herausheben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Markiere jede Passage, die über heutige Bau- oder Übergabeleistungen hinaus auf künftige Aufträge zielt. Welche Tätigkeit soll betroffen sein? Welches Unternehmen wird begünstigt und für welchen Zeitraum? Welche Person soll verpflichtet werden?

Eine Beschreibung der heute zu liefernden Ausstattung und eine Bindung zukünftiger Erhaltungs- oder Vermittlungsentscheidungen erfüllen unterschiedliche Funktionen. Lege der Beratung deshalb den vollständigen Wortlaut vor. Die Überschrift „Organisation“ bestimmt seine rechtliche Wirkung nicht.

Den besonderen Schutzrahmen des WEG beachten

§38 WEG 2002 behandelt Vereinbarungen, die zustehende Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufheben oder unbillig beschränken. Die Norm nennt unter anderem Vereinbarungen oder Vorbehalte zur Vergabe beziehungsweise Durchführung künftiger Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten sowie Vermittlungsaufträge. [\[FOLGEBINDUNG\]](#)

Daraus wird hier weder die Wirksamkeit noch die Unwirksamkeit jeder denkbaren Klausel mit einem Unternehmensnamen abgeleitet. Beteiligtenrollen, Zusammenhang und konkrete Beschränkung müssen fachlich beurteilt werden. Die Definitionen in §2 Abs6 helfen, den Erwerb als Wohnungseigentumsbewerber und die Organisatorenrolle einzuordnen. [\[BEWERBER\]](#)

Heute geschuldete Leistung nicht beiläufig verändern

Lass außerdem klären, ob die beanstandete Passage mit einer tatsächlich benötigten heutigen Leistung verbunden ist. Ein vorhandener Wartungs- oder Ausführungsbedarf wird nicht dadurch erledigt, dass eine unklare zukünftige Bindung angesprochen wird.

Der Beitrag formuliert keine Streichung und empfiehlt keinen eigenmächtigen Zahlungsverzicht. Ziel der Vertragsprüfung ist eine verständliche und rechtlich passende Abgrenzung: Was soll jetzt geliefert werden, welche spätere Bindung wird behauptet und wie ist genau diese Gestaltung zu beurteilen?

Fiktiver Fall: Die spätere freie Auswahl war nur angenommen

Ein Käufer geht davon aus, bei einer späteren Veräußerung selbst über die Betreuung entscheiden zu können. Im Erwerbsentwurf steht jedoch ein Vermittlungsauftrag für einen solchen Fall. Er hatte die Klausel zunächst nur als Beschreibung des aktuellen Verkaufsprozesses verstanden.

Vor der Unterfertigung lässt er Reichweite und rechtliche Behandlung erklären. Das Beispiel behauptet keine konkret wirksame Auftragserteilung. Es zeigt eine Differenz zwischen angenommener heutiger Leistung und tatsächlich formulierter künftiger Bindung.

Die erklärte Lösung in der maßgeblichen Fassung sichern

Wenn eine Anpassung fachlich abgestimmt wird, muss sie im vollständigen aktuellen Entwurf erkennbar sein. Eine beruhigende Nebenmail neben einer unveränderten Klausel ist kein ausreichender eigener Schluss über die spätere Wirkung.

Entscheide anhand des geprüften Gesamtvertrags. Die Wohnung selbst kann passend sein; eine zusätzlich behauptete Zukunftsbindung bleibt trotzdem erklärungsbedürftig. Sie sollte vor dem Kauf einen klaren Platz in deiner Entscheidung erhalten, statt Jahre später als überraschende Vorgabe wieder aufzutauchen.

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 / Betroffene Klauseln

Welche Passagen zielen auf künftige Aufträge? Fundstelle im Entwurf

02 / Art der Bindung

Welche Tätigkeit (Arbeiten, Vermittlung eines Verkaufs) ist betroffen?

03 / Begünstigte, Zeitraum

Welches Unternehmen wird begünstigt, für welchen Zeitraum, wer wird verpflichtet?

04 / Heutige Leistung

Was soll jetzt geliefert oder ausgeführt werden? Getrennt von der künftigen Bindung

05 / Beratung

Wer prüft Wortlaut und Rollen? Termin, Ergebnis

06 / Vereinbarte Anpassung

Ist die abgestimmte Änderung im vollständigen aktuellen Entwurf enthalten? Fassung, Datum

07 / Entscheidung

Passt der geprüfte Gesamtvertrag? Offene Punkte vor der Unterschrift

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FOLGEBINDUNG] WEG 2002 §38 – Rechtsunwirksame Vereinbarungen

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

[BEWERBER] WEG 2002 §2 Abs6 – Begriffsbestimmungen

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-P04-0043-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.