

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor dem Hauskauf probewohnen: Nutzungsphase und Kauf auf Probe rechtlich auseinanderhalten

Wie kläre ich in Österreich ein angebotenes Probewohnen, bevor ich daraus ein freies späteres Kaufentscheidungsrecht ableite.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du darfst ein Haus einige Zeit ausprobieren und möchtest erst danach entscheiden. Der Verkäufer bezeichnet das als „Kauf auf Probe“. In einer anderen Nachricht ist aber von einem bereits festen Kauf und einer frühen Schlüsselübergabe die Rede. Vor dem Einzug muss geklärt werden, welche Vereinbarung tatsächlich vorgesehen ist. Eine angenehme Probephase ist keine eigenständige Rechtsqualifikation.

Drei mögliche Vorstellungen offen benennen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sage ausdrücklich, ob du nur vorübergehend nutzen, einen schon bindenden Kauf vorzeitig praktisch übernehmen oder erst nach einer Prüfung über den Kauf entscheiden möchtest. Bitte die Vertragsberatung, die tatsächlichen Erklärungen genau einzuordnen.

Diese Unterscheidung entscheidet auch, welche Unterlagen benötigt werden und wie die spätere Entscheidung behandelt wird. Der Artikel bestätigt keine der angebotenen Gestaltungen als wirksam und enthält weder einen Nutzungsvertrag noch eine fertige Bedingung für einen Immobilienkauf.

Was der gesetzliche Begriff Kauf auf Probe beschreibt

§1080 ABGB behandelt den Kauf auf Probe mit einer Genehmigungsbedingung und regelt die Bindung im beschriebenen Rahmen. [\[PROBEKAUF\]](#) Daraus folgt für ein konkret so bezeichnetes Hausgeschäft noch nicht ohne Prüfung, dass es genau dieser Regel unterliegt.

Lege deshalb sämtliche vorgesehenen Erklärungen vor, einschließlich Anbot, Zahlungsregelung und Nutzungsvereinbarung. Frage, ob und wie dein noch offener Kaufentschluss rechtlich abgebildet ist. Eine mündliche Zusage „du kannst noch überlegen“ darf neben einer anders lautenden Erklärung nicht ungeklärt bleiben.

Übergabe und Schweigen können wichtig werden

§1081 regelt beim dort beschriebenen bereits zur Besichtigung oder Probe übergebenen Gegenstand eine Genehmigungswirkung des Schweigens nach Ablauf der Probezeit. §1082 behandelt eine nicht vereinbarte Probezeit und die Möglichkeit angemessener Fristsetzung. [\[SCHWEIGEN\]](#) [\[PROBEZEIT\]](#)

Plane daher nicht mit einem unbestimmten, folgenlosen Schwebezustand. Lass Beginn, Ende und rechtlich erforderliche Erklärung anhand deiner konkreten Vereinbarung bestimmen. Dieser Beitrag nennt keinen persönlichen Endtermin und keine pauschale Frist für jedes Hausgeschäft.

Die Nutzung selbst braucht eine passende Grundlage

Unabhängig von der Kaufentscheidung müssen erlaubter Nutzungsumfang, Kosten, Umgang mit Schäden und das Ende der vorübergehenden Nutzung geklärt werden. Eigenmächtige Umbauten oder Weitergabe von Schlüsseln passen nicht in eine bloß angenommene Probephase.

Frage nach dem bestätigten Zustand für Versicherung und Versorgung, soweit dies für deinen Aufenthalt erforderlich ist. Welche Regelung hier trägt, ist anhand des konkreten Modells zu prüfen. Ein Schlüssel allein erklärt weder Eigentum noch alle laufenden Verpflichtungen.

Fiktiver Fall: Der Haushalt möchte einfach nicht mehr antworten

Ein Haushalt hat das Haus bereits bezogen und bemerkt, dass es doch nicht passt. Er möchte die Schlüssel später zurückgeben und ansonsten nichts erklären. Ob das zum vereinbarten Modell und zur maßgeblichen Probezeit passt, ist ihm nicht bekannt.

Er lässt den Stand rechtzeitig klären und die erforderliche Reaktion abstimmen. Das Beispiel bestätigt keine Genehmigung und keinen freien Ausstieg. Es zeigt, weshalb gerade beim bereits begonnenen Wohnen die rechtliche Bedeutung von Zeitablauf und Erklärung vorab verständlich sein muss.

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 / Dein Ziel

Nur vorübergehend nutzen, festen Kauf früher übernehmen oder erst nach der Probe entscheiden?

02 / Vorliegende Erklärungen

Anbot, Zahlungsregelung, Nutzungsvereinbarung, Nachrichten – jeweils mit Datum

03 / Einordnung

Welche Vereinbarung liegt laut Vertragsberatung tatsächlich vor? Datum, Ergebnis

04 / Probezeit

Beginn, Ende und nötige Erklärung zur Kaufentscheidung laut Beratung

05 / Nutzungsregeln

Erlaubter Nutzungsumfang, Kosten, Umgang mit Schäden, Ende der Nutzung

06 / Versicherung, Versorgung

Bestätigter Stand für deinen Aufenthalt: wer zuständig, Nachweis

07 / Schlüssel und Zustand

Übergabedatum, Anzahl Schlüssel, Zustand bei Einzug (Fotos, Protokoll)

08 / Entscheidung

Kaufen oder nicht? Erklärung abgestimmt mit Beratung, abgegeben am ...

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[PROBEKAUF\] ABGB §1080 – Kauf auf die Probe](#)

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

[\[SCHWEIGEN\] ABGB §1081 – Übergabe zur Besichtigung oder Probe](#)

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

[\[PROBEZEIT\] ABGB §1082 – Fehlende Probezeit](#)

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-P04-0047-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.