

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Hauspreis soll erst ein Dritter festlegen: Bewertung und bindende Preisbestimmung unterscheiden

Was muss ich in Österreich vor einem Immobilienkauf prüfen, wenn ein Sachverständiger den späteren Kaufpreis bestimmen soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Parteien sind sich über das Haus einig, beim Preis aber nicht. Eine dritte Person soll ihn festlegen. Du denkst an ein unverbindliches Gutachten und möchtest danach noch frei verhandeln. Die andere Seite geht bereits von einer bindenden Preisbestimmung aus. Dieser Unterschied gehört vor eine Zusage und vor den Bewertungsauftrag geklärt.

Den Auftrag nicht nur nach seiner Überschrift beurteilen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle zuerst fest, ob eine fachliche Wertinformation für weitere Gespräche oder eine den Vertrag ergänzende Preisbestimmung beabsichtigt ist. Ein Dokument mit dem Titel „Gutachten“ beantwortet diese Frage nicht allein.

Bitte die Vertragsberatung, die vorhandenen Erklärungen und den vorgeschlagenen Auftrag gemeinsam zu lesen. Wer soll in welcher Rolle handeln? Welcher Gegenstand und welche maßgeblichen Umstände werden zugrunde gelegt? Welche Wirkung soll das Ergebnis haben? Der Beitrag formuliert keine Preisbestimmungsklausel.

Die gesetzliche Möglichkeit kennen

§1056 ABGB erlaubt, die Preisfestsetzung einer dritten bestimmten Person zu überlassen. Setzt die dritte Person im vereinbarten Zeitraum nichts fest, gilt der Kaufvertrag als nicht geschlossen. Ist kein Zeitraum vereinbart, gilt das auch dann, wenn eine Seite vor der Preisbestimmung zurücktritt. [\[PREISDRITTER\]](#) Ob und bis wann du in deinem Fall noch aussteigen kannst, hängt also davon ab, ob eine Frist vereinbart ist und was ihr sonst geregelt habt. Lass genau das vor dem Bewertungsauftrag prüfen.

Lass Bestimmtheit, zeitlichen Ablauf und Rechtsfolgen konkret einordnen. Die Aussage „wir schauen erst einmal, was der Gutachter meint“ darf nicht neben einer bereits verbindlichen anderen Vereinbarung stehen bleiben. Gerade diese Abweichung ist für deine Entscheidung wesentlich.

Nicht mit beliebig wiederholbaren Ergebnissen rechnen

Der OGH-Rechtssatz RS0143695 behandelt das Wirksamwerden der Drittbestimmung mit Zugang sowie die Unterscheidung offenkundiger Schreib- oder Rechenfehler von weitergehenden vereinbarten Korrekturen.
[PREISWIRKUNG]

Der Artikel erklärt damit keine Preisfestsetzung für unter allen Umständen unangreifbar. Er warnt davor, ohne Prüfung ein zweites günstigeres Ergebnis oder eine neue freie Verhandlungsrunde einzuplanen. Anwendbarer Prüfungsmaßstab, mögliche Rechtsbehelfe und konkrete Wirkung müssen fallbezogen beraten werden.

Finanzierung und unbekannten Betrag ehrlich verbinden

Lege der Bank offen, dass der endgültige Betrag noch nach der vorgeschlagenen Methode bestimmt werden soll. Eine Einschätzung zu deiner eigenen Wunschsumme ist nicht automatisch eine Finanzierung jedes späteren Ergebnisses.

Frage die Vertragsberatung, wie dein tatsächlicher finanzieller Rahmen im vorgesehenen Modell berücksichtigt wird. Der Beitrag behauptet weder eine automatisch geltende Preisobergrenze noch ein späteres Ausstiegsrecht bei einer zu hohen Bewertung. Solche Annahmen dürfen nicht allein in deinem privaten Budget bestehen.

Fiktiver Fall: Zwei Parteien meinen verschiedene nächste Schritte

Eine Käuferin erwartet eine Wertschätzung und möchte danach entscheiden. Der Verkäufer versteht die bereits besprochene Regelung als bindende Preisfestsetzung. Beide verwenden denselben Namen des Sachverständigen, aber meinen einen anderen Ablauf.

Vor einer weiteren Erklärung wird dieser Unterschied offengelegt und rechtlich geklärt. Erst danach kann der passende Auftrag erteilt werden. Das Beispiel bewertet weder das Haus noch ein Gutachten. Es zeigt, dass die gemeinsame Auswahl einer Fachperson noch keine gemeinsame Vorstellung von der Wirkung ihrer Arbeit garantiert.

Auf einer erklärten Wirkung entscheiden

Am Ende musst du verstehen, wer den Betrag festlegt, worauf sich die Festsetzung bezieht und was das Ergebnis für deine Bindung bedeutet. Eine sachkundige Bewertung kann nützlich sein. Ob sie nur informiert oder den Kaufpreis gestaltet, ist eine zusätzliche Vertragsfrage.

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 / Gewollte Wirkung

Wertinformation für weitere Gespräche oder bindende Preisbestimmung? Deine Sicht und die der Gegenseite

02 / Dritte Person

Wer soll handeln, in welcher Rolle? Name, Kontakt

03 / Grundlage der Festsetzung

Welcher Gegenstand und welche Umstände werden zugrunde gelegt?

04 / Vorhandene Erklärungen

Was wurde bereits schriftlich vereinbart? Fassung, Datum

05 / Ablauf

Zeitplan der Festsetzung, Zugang des Ergebnisses, Folgen laut Vertragsberatung

06 / Finanzierungsrahmen

Dein Höchstbetrag; hat die Bank die Methode und den offenen Betrag gekannt?

07 / Auftrag

Wer erteilt den Auftrag, mit welchem Inhalt, wann – erst nach geklärter Wirkung

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[PREISDRITTER] ABGB §1056 – Preisbestimmung durch einen Dritten

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

[PREISWIRKUNG] OGH-Rechtssatz RS0143695 zu2Ob185/25g – Preisbestimmung durch Dritte

Oberster Gerichtshof / Rechtsinformationssystem des Bundes. 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-P04-0048-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.