

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein altes Wiederkaufsrecht beim Weiterverkauf: Inhalt, Berechtigten und Abwicklung prüfen

Wie gehe ich als österreichischer Verkäufer mit einem noch in den Unterlagen stehenden Wiederkaufsrecht um.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Beim geplanten Verkauf deiner österreichischen Immobilie fällt in einer alten Urkunde ein Wiederkaufsrecht auf. Vielleicht wurde das Grundstück früher unter besonderen Bedingungen erworben. Du möchtest nun wissen, ob die frühere verkaufende Person noch eine Rechtsposition hat und wie dies in den Weiterverkauf einfließt. Behandle den Begriff nicht als Synonym eines Vorkaufsrechts.

Den wirklichen Vorbehalt auffinden

§ 1068 ABGB bezeichnet das Recht, eine verkaufte Sache wieder einzulösen, als Wiederkaufsrecht. Die Norm enthält außerdem eine Ausgangsregel für einen ohne nähere Bestimmung eingeräumten Vorbehalt. [\[ABGB-1068\]](#) Ob deine Urkunde genau dieses Recht mit welchem Inhalt begründet, muss anhand ihres vollständigen Textes beurteilt werden.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle ursprünglichen Kaufvertrag, darin genannte Anlagen, Nachträge und aktuellen Grundbuchstand. Markiere die Fundstelle des Rechts und alle damit ausdrücklich verbundenen Bedingungen. Eine Zusammenfassung aus einer früheren Verkaufskorrespondenz ist dafür nur ein Hinweis, kein Ersatz der Urkunde.

Die berechtigte Person richtig zuordnen

§ 1070 ABGB begrenzt den gesetzlichen Wiederkaufsvorbehalt auf unbewegliche Sachen und grundsätzlich auf die Lebenszeit des Verkäufers; er behandelt zudem Unübertragbarkeit und die Wirkung einer Einverleibung.

[ABGB-1070] Die kurze Normenlektüre klärt nicht jede besondere Gestaltung, etwa mit juristischen Personen oder zugunsten Dritter. Sie erlaubt auch keine eigenständige Lösungsentscheidung anhand einer Familienerzählung.

Notiere daher für die Beratung, wer in der Urkunde als berechtigt genannt ist und welche belegten Veränderungen bekannt sind. Die Prüfung soll ausdrücklich beantworten, welches Recht aktuell besteht und welche Nachweise oder Erklärungen für den konkreten Verkauf nötig sind.

Inhalt und Verkaufswunsch zusammen prüfen

Im erfundenen Fall will ein Eigentümer das vor Jahren erworbene Haus weiterverkaufen. Im Vertrag findet sich eine Wiederkaufsvereinbarung, deren Bedingungen er nicht mehr sicher kennt. Er glaubt, ein möglichst hoher neuer Preis werde die Frage automatisch erledigen. Statt dies vorauszusetzen, gibt er den vollständigen Altvertrag und den vorgesehenen neuen Kaufumfang an die rechtliche Beratung.

Diese soll insbesondere erläutern, welche Ausübungsvoraussetzungen, Zahlungen und Vollzugsschritte nach der tatsächlichen Gestaltung zu beachten sind. Der Beitrag setzt keinen pauschalen Rückkaufpreis an und empfiehlt keine Gestaltung, die den Vorbehalt lediglich durch einen anderen Geschäftstitel umgehen soll.

Den Kalender erst nach der Rechtsprüfung verdichten

Aus einem alten Eintrag lässt sich nicht allein ablesen, ob ein aktueller Interessent zu einem gewünschten Termin erwerben kann. Halte die ungeklärte Position im Ablauf sichtbar. Frage die Vertragserrichtung, welche Bedingungen im vorgesehenen Geschäft berücksichtigt werden müssen und welche Ergebnisse vor den nächsten Schritten vorliegen sollen.

Ist eine Erklärung oder Bereinigung erforderlich, ordne ihre Beschaffung einer bestimmten zuständigen Person zu. „Der frühere Verkäufer kümmert sich“ beschreibt noch kein verwendbares Ergebnis. Plane auch Zeit für Rückfragen und die Prüfung eingehender Unterlagen ein, ohne dafür eine allgemeine Bearbeitungsfrist zu behaupten.

Eine belastbare Rückmeldung verlangen

Das Ergebnis sollte Urkunde, betroffene Immobilie und vorgesehenen Vorgang benennen. Es sollte erklären, was geklärt ist und was für die Abwicklung noch aussteht. Gib diesen bestätigten Stand an die tatsächlich mit dem Verkauf befassten Stellen weiter.

Damit bleibt das Wiederkaufsrecht eine konkret geprüfte Ausgangsbedingung. Du verhandelst den neuen Verkauf nicht auf Basis der Annahme, ein langer Zeitablauf oder das bloße Desinteresse einer Person habe den alten Vorbehalt bereits erledigt.

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 / Objekt und Einlage

Trag Adresse und Grundbuchseinlage der Immobilie ein.

02 / Ursprünglicher Kaufvertrag

Notiere Datum, Vertragsparteien und die Fundstelle des Wiederkaufsrechts in der Urkunde.

03 / Anlagen und Nachträge

Liste weitere Anlagen, Nachträge und den aktuellen Grundbuchauszug mit Datum auf.

04 / Genannte Bedingungen

Halte die im Vertrag mit dem Recht verbundenen Bedingungen wörtlich fest.

05 / Berechtigte Person

Notiere, wer in der Urkunde berechtigt ist, und bekannte belegte Veränderungen seither.

06 / Geplanter Weiterverkauf

Beschreib Käuferseite, Umfang und gewünschten Termin des neuen Verkaufs.

07 / Rechtliche Beratung

Trag Kanzlei oder Notariat, Ansprechperson und Übergabetermin der Unterlagen ein.

08 / Zuständig für Klärung

Halte fest, wer eine nötige Erklärung oder Bereinigung beschafft und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB-1068\] ABGB § 1068](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ABGB-1070\] ABGB § 1070](#)

RIS / Bundeskanzleramt. 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-P05-0002-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.