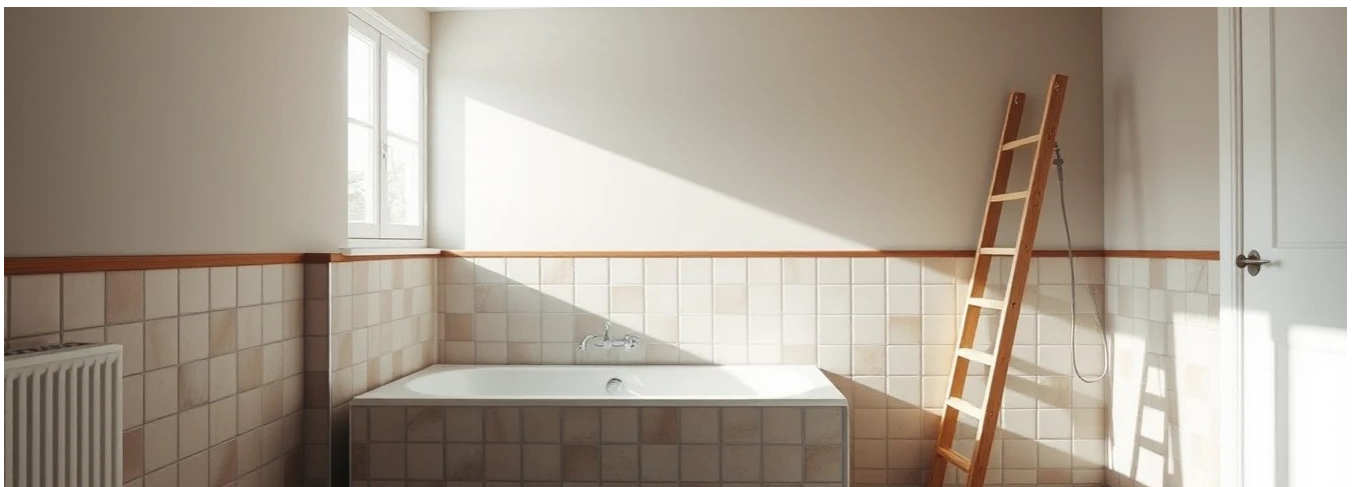


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach einer Hausreparatur verkaufen: Ansprüche gegen den Betrieb nicht mit der Rechnung allein weitergeben

Wie bereite ich in Österreich eine gewünschte Weitergabe möglicher Ansprüche aus jüngeren Arbeiten an den Hauskäufer vor.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Am österreichischen Haus wurde vor Kurzem gearbeitet. Nun verkaufst du und möchtest dem Käufer mögliche Ansprüche gegen den ausführenden Betrieb mitgeben. Du legst Rechnungen in den Übergabeordner. Damit ist die für den Käufer wichtige Frage aber noch nicht beantwortet: Welche Rechte bestehen tatsächlich, wer kann sie ausüben und was wurde bereits unternommen?

Den ursprünglichen Auftrag auffindbar machen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Ordne Auftraggeber, Betrieb, konkret erbrachte Leistung und betroffenen Gebäudeteil zusammen. Sammle Vertrag, Rechnung und vorhandene Leistungs- oder Übernahmeunterlagen. Die Rechnung allein beschreibt möglicherweise nicht sämtliche vereinbarten Eigenschaften und Bedingungen.

Kennzeichne auch einen laufenden Mangelvorgang. Welche Beobachtung wurde wann gemeldet? Was hat der Betrieb tatsächlich erklärt oder getan? Ein vereinbarter Nachtermin und eine abgeschlossene Behebung werden getrennt dokumentiert. Der Artikel bewertet keinen technischen Fehler.

Unterlagen und Forderungsübertragung unterscheiden

§ 1392 ABGB beschreibt die Abtretung als Übertragung einer Forderung mit Annahme und Hinzutreten eines neuen Gläubigers. § 1394 bezieht die Rechte des Übernehmers auf die bestehenden Rechte des Überträgers an der überlassenen Forderung. [\[ABGB-1392\]](#) [\[ABGB-1394\]](#)

Eine Unterlagenübergabe wird deshalb nicht einfach als geprüfte Übertragung jedes möglichen Anspruchs behandelt. Lass klären, welche Ansprüche überhaupt bestehen, übertragbar sind und wie eine gewünschte Übertragung konkret gestaltet werden kann. Der Beitrag erstellt keine Abtretungserklärung.

Keine neuen Rechte aus einem neuen Ordner ableiten

Der Käufer soll den tatsächlichen Anspruchsstand erhalten. Eine bestehende Begrenzung, ein früherer Vergleich oder eine bereits erfolgte Erledigung wird nicht durch einen neuen Eigentümernamen vergessen. Die bloße Weitergabe erzeugt keine vom Artikel bestätigte neue Gewährleistungsfrist.

Fragen zu Fristen und bereits nötigen Handlungen werden rechtzeitig fachlich geklärt. Der Beitrag nennt keine allgemeine Frist für alle Reparaturen und keine sichere Wirkung einer privaten Mängelnachricht. Bewahre die tatsächlich abgegebenen Erklärungen auf.

Ein erfundener noch offener Dachvorgang

Eine Verkäuferin hat nach einer jüngeren Arbeit eine erneute Auffälligkeit gemeldet. Der Betrieb möchte sie prüfen. Der Hauskäufer erhält zunächst nur die bezahlte Rechnung und nimmt an, er könne danach alle Rechte unverändert selbst ausüben.

Die Verkäuferin lässt den vollständigen Vorgang und die gewünschte Anspruchsweitergabe prüfen. Die Beteiligten klären anschließend, wer mit dem Betrieb auf welcher Grundlage weiterarbeitet und welche Unterlagen dafür benötigt werden. Eine schon erledigte Forderung oder eine nicht bestehende Garantie wird nicht neu versprochen.

Den eigenen Kaufvertrag gesondert beurteilen

Mögliche Ansprüche gegen den Betrieb ersetzen nicht automatisch die Prüfung der Verkäuferpflichten aus dem Hauskauf. § 922 ABGB bildet hierfür einen eigenen gesetzlichen Ausgangspunkt bei entgeltlicher Überlassung. [\[ABGB-922\]](#) Welche Vereinbarung und welcher Sachverhalt im konkreten Kauf gelten, entscheidet der Artikel nicht.

Am Ende stehen ein nachvollziehbarer Leistungsbestand und eine fachlich geklärte Rechtezuordnung. Der Käufer erhält mehr als einen Rechnungsstapel, und die Verkäuferseite verspricht weder eine ungeprüfte Übertragbarkeit noch eine pauschale Entlastung von eigenen Kaufvertragspflichten.

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 / Ausgeführte Arbeit

Welche Arbeit wurde an welchem Gebäudeteil wann ausgeführt?

02 / Betrieb und Auftraggeber

Welcher Betrieb hat gearbeitet und wer war Auftraggeber?

03 / Vorhandene Unterlagen

Vertrag, Rechnung, Übernahmeprotokoll: Was liegt mit welchem Datum vor?

04 / Gemeldete Mängel

Was wurde wann beim Betrieb gemeldet und was hat er darauf erklärt oder getan?

05 / Stand der Behebung

Nachtermin vereinbart oder Behebung abgeschlossen? Getrennt eintragen.

06 / Rechtsberatung

Wer prüft Bestehen und Übertragung der Ansprüche? Name und Termin.

07 / Vereinbarte Weitergabe

Was wurde zur Weitergabe der Ansprüche an den Käufer geklärt?

08 / Weitere Zuständigkeit

Wer arbeitet künftig mit dem Betrieb weiter und welche Unterlagen bekommt diese Person?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB-1392\] ABGB § 1392](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ABGB-1394\] ABGB § 1394](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ABGB-922\] ABGB § 922](#)

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-P05-0048-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.