

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zwei Vermittler verlangen Provision für denselben Kauf: Die österreichische Mehrfachforderung klären

Mehrere beteiligte Vermittler bedeuten beim selben österreichischen Kauf nicht automatisch mehrere volle Provisionen. Ordne Vertrag, Tätigkeiten und Forderungen, damit die gesetzliche Zuordnung sachgerecht geprüft werden kann.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast eine Immobilie in Österreich gekauft. Zwei Vermittler schicken jeweils eine Provisionsforderung und beide verweisen auf ihren Beitrag zum Abschluss. Welche Rechnung zuerst gekommen ist, löst die Zuordnung nicht. Bevor du zahlst oder einen neuen Vergleich unterschreibst, braucht es eine gemeinsame Betrachtung desselben Geschäfts. Dieser Beitrag behandelt österreichisches Maklerrecht beim Kauf, keine deutschen Regeln und keine Provisionsberechnung für eine Wohnraummiete.

Die zentrale Regel schützt nicht vor jeder beliebigen Rechnung

§ 6 Absatz 5 MaklerG regelt den Fall, dass für ein vermitteltes Geschäft bei mehreren Vermittlern die Provisionsvoraussetzungen vorliegen: Der Auftraggeber schuldet die Provision gleichwohl nur einmal. Entscheidend ist zunächst also, ob es tatsächlich um dasselbe Geschäft und tatsächlich um begründete Ansprüche geht.

[\[MEHRFACH\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Markiere auf jeder Forderung den behaupteten Auftrag, das konkrete Kaufobjekt und den Abschluss, auf den sie sich bezieht. Eine gesonderte vereinbarte Leistung wird nicht allein durch das Wort „Provision“ automatisch mitentschieden. Zwei Rechnungsnummern sind umgekehrt kein Beleg für zwei voneinander unabhängige Immobilienkäufe.

Wer hat welchen tatsächlichen Beitrag geleistet?

Nach § 6 Absatz 1 kommt es auf die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit an, durch die das Geschäft mit einem Dritten zustande gekommen ist. Die genaue Bewertung kann rechtlich anspruchsvoll sein. Insbesondere enthält Absatz 2 für die bloße Namhaftmachung einen Vorbehalt für abweichenden Branchengebrauch; die pauschale Internetregel „Eine Adresse zählt nie“ wäre daher falsch. [\[MEHRFACH\]](#)

Ordne die tatsächlichen Schritte chronologisch: erstes konkretes Angebot, erhaltene Unterlagen, besprochene Bedingungen, Besichtigungen und entscheidende Vermittlungsschritte. Nutze vorhandene Nachrichten und Vereinbarungen. Der zeitlich erste Kontakt muss nicht automatisch den größten Vermittlungsbeitrag darstellen. Auch die Länge einer nachträglichen Tätigkeitsliste ersetzt keine Prüfung ihres tatsächlichen Zusammenhangs mit dem Kauf.

Ein gemeinsamer Anspruch wird nicht durch zwei volle Überweisungen gelöst

Das Gesetz ordnet die Provision dem Vermittler zu, dessen Verdienstlichkeit eindeutig überwiegt. Ist ein solches Überwiegen nicht feststellbar, ist nach dem jeweiligen Verdienst aufzuteilen, im Zweifel zu gleichen Teilen. Daraus folgt keine freie Wahl, wem du die gesamte Summe nach Sympathie zuschieben kannst. [\[MEHRFACH\]](#)

Bitte beide Fordernden um eine nachvollziehbare Erläuterung ihrer jeweiligen Grundlage und weise sachlich auf die weitere Forderung zum selben Geschäft hin. Übersende bei Bedarf gezielt die einschlägigen Angaben; persönliche Daten anderer Beteiligter gehören nicht wahllos in eine breite Nachrichtenrunde. Bleibt die Zuordnung strittig, braucht die Prüfung die vollständigen Verträge und den tatsächlichen Vermittlungsablauf.

Ein erfundener Kauf mit zwei unterschiedlichen Beiträgen

Im fiktiven Fall lernt Elena eine Wohnung über Büro A kennen. Später organisiert Büro B einen weiteren Termin und führt Verhandlungen über einen bisher offenen Vertragsbestandteil. Nach dem Kauf verlangen beide die jeweils behauptete volle Provision. Elena schließt daraus weder, dass Büro A wegen des ersten Inserats automatisch allein berechtigt sei, noch dass Büro B wegen des letzten Gesprächs alles erhalten müsse.

Sie führt die vorhandenen Vereinbarungen und Tätigkeitsnachweise zusammen und lässt die Anspruchszuordnung gemeinsam klären. Das Ergebnis kann die Berechtigung eines Beteiligten, eine Aufteilung oder bereits das Fehlen behaupteter Voraussetzungen betreffen. Welche Variante für Elena gilt, lässt sich aus dieser erfundenen Kurzbeschreibung nicht entscheiden.

Schon bezahlt? Die gesetzlichen Bedingungen genau ansehen

§ 6 Absatz 5 enthält auch eine Entlastungsregel bei einer ohne grobe Fahrlässigkeit erfolgten Überzahlung an einen von mehreren Beteiligten. Die Befreiung gegenüber den anderen betrifft den Überzahlungsbetrag; verkürzte Vermittler können untereinander Ausgleich verlangen. Diese Voraussetzungen machen aus der ersten Zahlung gerade keinen universellen Schutz vor jeder weiteren Forderung. [\[MEHRFACH\]](#)

§ 7 Absatz 1 knüpft das Entstehen des Provisionsanspruchs an die Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts und schließt einen Vorschussanspruch aus. [\[ZEIT\]](#) Der Artikel ersetzt keine Prüfung der konkreten Fälligkeit, Vertragsbedingungen oder Streitfristen. Bei bereits erfolgter Zahlung sichere Zahlungsbeleg und damaligen Kenntnisstand und hole vor weiteren bindenden Erklärungen geeignete Beratung. So wird eine tatsächliche Mehrfachforderung gezielt geprüft, statt sie durch zwei ungeprüfte Vollzahlungen zu verschärfen.

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 / Kauf

Objekt, Datum des Kaufvertrags, Wirksamkeit des Geschäfts laut Unterlagen

02 / Forderung Vermittler 1

Büro, Rechnungsdatum, Betrag, behaupteter Auftrag und Bezug auf genau diesen Kauf

03 / Forderung Vermittler 2

Büro, Rechnungsdatum, Betrag, behaupteter Auftrag und Bezug auf genau diesen Kauf

04 / Ablauf der Tätigkeiten

Chronologisch: erstes Angebot, Unterlagen, Besichtigungen, Verhandlungen, von wem?

05 / Vereinbarungen

Welche Maklerverträge oder Zusagen hast du mit wem? Datum, Fundstelle

06 / Rückfragen

Wann hast du beide um Erläuterung gebeten und auf die andere Forderung hingewiesen? Antworten

07 / Bereits bezahlt

Zahlung an wen, Betrag, Datum, Beleg, damaliger Kenntnisstand

08 / Beratung

Wer prüft die Zuordnung vor weiteren Zahlungen oder Erklärungen? Termin, Ergebnis

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MEHRFACH\] MaklerG § 6 – Provision](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZEIT\] MaklerG § 7 – Entstehen des Provisionsanspruchs](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / 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: WX26-04-AT-014-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.