

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Im Kaufanbot steht eine Vertragsstrafe: Den Auslöser und die Folgen vor der Zusage verstehen

Kann ich einen österreichischen Immobilienkauf einfach gegen Zahlung der genannten Vertragsstrafe abbrechen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Klausel an die tatsächliche Pflicht hängen

§1336 ABGB behandelt die Konventionalstrafe für nicht, nicht gehörig oder zu spät erfüllte Versprechen. Der gesetzliche Ausgangspunkt ist ausdrücklich, dass die verpflichtete Person mangels besonderer Vereinbarung durch Zahlung nicht das Recht erhält, sich von der Erfüllung zu befreien. [\[STRAFE\]](#)

Lass deshalb erklären, welche Pflicht die Klausel sichern soll. Betrifft sie etwa eine Zahlung, einen Termin oder die Nichtdurchführung des gesamten Erwerbs? Welcher konkrete Vorgang soll den Betrag auslösen? Eine isolierte Zahl ohne ihren Auslöser hilft dir nicht, die eigene Verpflichtung zu bewerten.

Betrag und rechtlicher Umfang sind verschiedene Fragen

Die Norm regelt auch eine richterliche Mäßigung bei erwiesener Übermäßigkeit und enthält Vorgaben zum darüber hinausgehenden Schaden, einschließlich einer besonderen Verbraucherregel. [\[STRAFE\]](#) Das ist keine Zusage, du könntest jeden verlangten Betrag nach eigenem Ermessen kürzen oder die Klausel vorläufig ignorieren.

Die Vertragsberatung muss Wirksamkeit, Reichweite und weitere im Fall relevante Regeln anhand der gesamten Vereinbarung prüfen. Dieser Artikel ersetzt weder eine Klauselkontrolle noch eine Beurteilung besonderer unternehmensrechtlicher Fälle. Entscheidend für deine Vorbereitung ist, vor der Bindung nicht mit einer sicheren späteren Herabsetzung zu rechnen.

Fiktiver Fall: Ein erwarteter Ausstieg wird zum ungeklärten Risiko

Ein Käufer möchte ein Anbot abgeben, obwohl seine konkrete Finanzierung noch offen ist. Eine Strafklausel nennt 12.000 Euro. Er plant, notfalls diesen Betrag zu zahlen und damit vollständig frei zu sein. Eine ausdrückliche Vereinbarung über dieses von ihm angenommene Lösungsrecht wurde jedoch noch nicht geprüft.

Statt die Zahl als Risikodeckel zu behandeln, legt er Anbot und Finanzierungsstand der Beratung vor. Er fragt nach den Folgen, wenn die Finanzierung ausbleibt, und nach dem Zusammenspiel mit der Klausel. Der beispielhafte Betrag ist frei erfunden und keine Empfehlung für die Höhe einer Vertragsstrafe.

Termine auf dieselbe Fassung beziehen

Wenn sich Kaufpreis, Fälligkeit oder sonstige Bedingungen ändern, lass die Strafklausel mitprüfen. Eine noch auf einen alten Termin bezogene Regelung sollte nicht unbemerkt in der nächsten Fassung stehenbleiben. Dein eigener Kalender verleiht einer Vertragsänderung keine Wirksamkeit.

Halte für das Gespräch den vollständigen Entwurf und die betroffenen Anlagen bereit. Markiere, welche Leistung du bereits verlässlich zusagen kannst und welche Voraussetzung noch ungeklärt ist. Die Beratung soll eine passende Gestaltung erläutern; ein selbst hinzugefügter Halbsatz ist keine gesicherte Lösung.

Bei einer Forderung keine spontane Anerkennung erklären

Wird später eine Vertragsstrafe verlangt, sichere Forderung, Vertragsfassung und den tatsächlichen Ablauf und hole zeitnah individuelle Beratung ein. Aus diesem Artikel folgt weder ein pauschales Zahlungsverweigerungsrecht noch die Empfehlung, zur Beruhigung sofort zu zahlen.

Vor dem Kauf ist dein Ziel einfacher: Du verstehst, welche Pflicht gesichert wird, welcher Auslöser vereinbart sein soll und ob daneben weitere Ansprüche oder Erfüllung im Raum stehen. Erst mit dieser Erklärung kannst du das Risiko deiner verbindlichen Zusage bewusst bewerten.

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 / Dokument

Kaufanbot oder Entwurf, Fassung mit Datum, Fundstelle der Strafklausel

02 / Betrag und Auslöser

Welcher Betrag, bei welchem Vorgang: Zahlung, Termin, Nichtdurchführung?

03 / Gesicherte Pflicht

Welche deiner Pflichten soll die Klausel sichern? Laut Beratung

04 / Eigener Stand

Was kannst du verlässlich zusagen? Finanzierung bestätigt oder offen?

05 / Lösungsrecht

Gibt es ein ausdrücklich vereinbartes Recht zum Ausstieg? Von wem geprüft?

06 / Vertragsberatung

Name, Termin, Ergebnis zu Wirksamkeit, Folgen und weiteren Ansprüchen

07 / Änderungen

Neue Fassung mit geänderten Terminen oder Preisen: Klausel erneut geprüft am

08 / Spätere Forderung

Forderung erhalten am, Betrag, Unterlagen gesichert, Beratung bei wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[STRAFE] ABGB § 1336 – Konventionalstrafe

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-P04-0014-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.