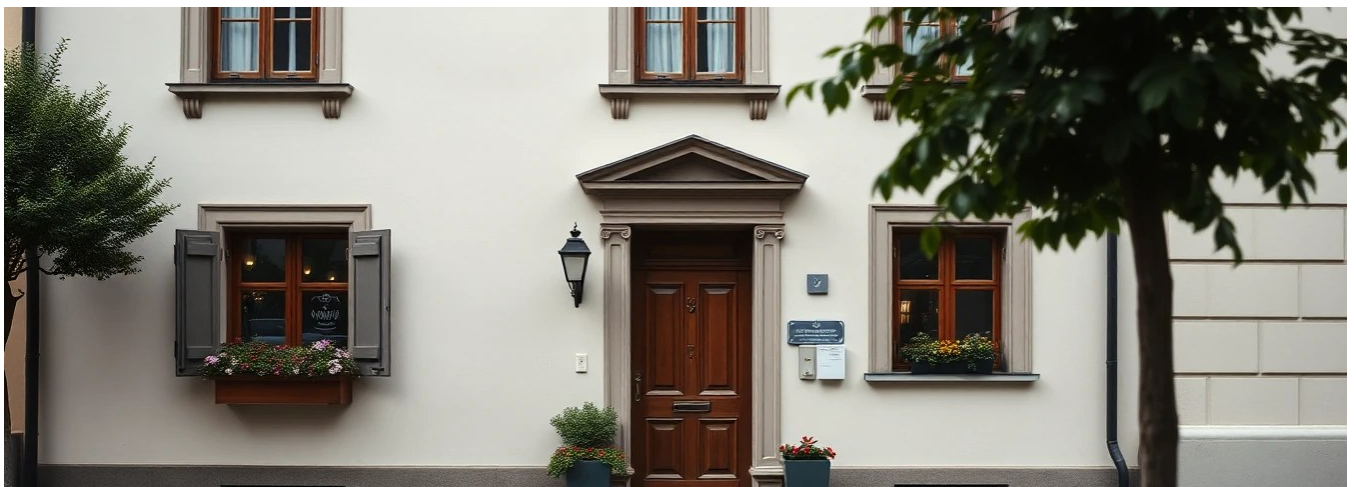


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Immobilienkauf wird nicht durchgeführt, die Provision wird verlangt: Den österreichischen Forderungsgrund klären

Wie prüfe ich eine Vermittlungsforderung in Österreich, wenn ich die Immobilie am Ende nicht erwerbe.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der vorgesehene Immobilienkauf wird nicht wie geplant durchgeführt. Trotzdem erhältst du eine Forderung der Vermittlung. Die bloße Aussage „Ich habe die Immobilie nicht bekommen“ erklärt noch nicht, ob nie ein rechtswirksames Geschäft zustande kam, ob ein bestehender Vertrag später nicht ausgeführt wurde oder ob eine andere Vereinbarung geltend gemacht wird.

Den tatsächlichen Ablauf vor die Rechnung stellen

Sammele Vermittlungsvereinbarung, Kaufanbot, Annahmeerklärungen, Bedingungen und Korrespondenz zum weiteren Verlauf. Was ist sicher bekannt, was noch rechtlich ungeklärt? Die Überschrift gescheitert kann sehr unterschiedliche Vorgänge zusammenfassen.

Bitte die Rechtsberatung, den Vertragsstand zu beurteilen und die Forderung genau diesem Ablauf zuzuordnen. Eine spätere Nachricht über eine fehlende Finanzierung ist nicht von sich aus die vollständige Erklärung sämtlicher zuvor abgegebener Verpflichtungen. Der Artikel entscheidet keinen konkreten Finanzierungsvorbehalt.

Rechtswirksamkeit und spätere Ausführung unterscheiden

§7 MaklerG knüpft das Entstehen des Provisionsanspruchs an die Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Die Norm regelt außerdem den Entfall bei feststehender Nichtausführung aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen; für den Leistungsverzug des Dritten enthält sie einen zusätzlichen Nachweisrahmen.

[\[PROVISION\]](#)

Ob dein Fall diese Voraussetzungen erfüllt, ist gesondert zu prüfen. Der Überblick verspricht weder eine stets entfallende Provision noch eine pauschale Zahlungspflicht bei jedem abgebrochenen Vorgang. Verantwortlichkeit, Inhalt der Erklärungen und Gründe der Nichtdurchführung sind nicht durch die Rechnungsüberschrift geklärt.

Eine andere Bezeichnung schafft noch keinen anderen Rechtsgrund

§15 MaklerG enthält einen begrenzten Rahmen für besondere Vereinbarungen bei fehlendem zurechenbarem Vermittlungserfolg. **[SONDERFALL]** Wird statt Provision eine Entschädigung oder ein Aufwandsersatz verlangt, muss deshalb die konkrete Vereinbarung mit ihrem geltend gemachten Auslöser geprüft werden. Weitere Verbraucherschutzvorgaben sind dabei individuell zu berücksichtigen.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Frage nach der bezeichneten Grundlage und der nachvollziehbaren Berechnung. Sammle die Antwort für die Beratung. Eine eigene allgemeine Erklärung, jede Aufwendung sei wegen des ausgebliebenen Kaufs bedeutungslos, wäre ebenso voreilig wie die Anerkennung jeder verlangten Pauschale.

Fiktiver Fall: Eine gemeinsame Vertragsaufhebung wird als automatische Gebührenlösung verstanden

Ein Käufer und die Verkaufsseite möchten ihren Vorgang beenden. Der Käufer geht davon aus, ihre Einigung erledige gleichzeitig jede Vermittlungsforderung. Die entsprechende Vereinbarung und die bisherige Rechtswirksamkeit wurden dazu noch nicht geprüft.

Er legt die vorgesehene Lösung deshalb vor ihrer Erklärung auch zur Prüfung möglicher weiterer Forderungen vor. Das Beispiel sagt nicht, dass eine Forderung bestehen bleibt. Es zeigt, weshalb zwei Beteiligte nicht ungeprüft davon ausgehen sollten, ihre eigene Abwicklung beantworte zugleich jede Rechtsbeziehung zu einer weiteren Stelle.

Forderungen rechtzeitig und ohne vorschnelle Anerkennung bearbeiten

Halte Zahlungsfristen und den Eingang weiterer Schreiben fest und hole bei einer erheblichen oder streitigen Forderung zeitnah individuelle Beratung. Dieser Text ist kein Musterwiderspruch und keine Zahlungsfreigabe. Auch eine bloße Nachfrage hält eine Frist nicht automatisch an.

Dein Ergebnis sollte den behaupteten Anspruch mit Vertragsgrundlage, tatsächlichem Verlauf und konkretem Auslöser verbinden. Erst diese Zuordnung erlaubt eine sachliche Beurteilung der Rechnung. Der ausgebliebene Immobilienerwerb ist der Anlass der Prüfung, nicht schon deren vollständiges Ergebnis.

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 / Vorhandene Unterlagen

Vermittlungsvereinbarung, Kaufanbot, Annahmen, Bedingungen, Korrespondenz – was liegt vor?

02 / Tatsächlicher Ablauf

Was ist wann passiert? Sicher Bekanntes und rechtlich Ungeklärtes getrennt

03 / Forderung

Betrag, Bezeichnung (Provision, Entschädigung, Aufwandsatz), Datum, Absender

04 / Grundlage, Berechnung

Welche Grundlage nennt die Vermittlung? Wie wurde der Betrag berechnet?

05 / Grund des Abbruchs

Warum kam der Kauf nicht zustande? Wer hat was erklärt, mit welchem Nachweis?

06 / Zahlungsfrist

Frist laut Schreiben, Eingang weiterer Schreiben mit Datum

07 / Beratung

Wer prüft die Forderung? Termin, übergebene Unterlagen, Ergebnis, nächster Schritt

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

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

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

[\[SONDERFALL\] MaklerG §15 – Fehlender Vermittlungserfolg](#)

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-P04-0027-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.