

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Kaufpreis kommt nicht wie vorgesehen: Erfüllung, Nachfrist und Rücktritt fachlich ordnen

Wie gehe ich als österreichischer Verkäufer mit einer ausbleibenden Kaufpreisleistung um, bevor ich einen zweiten Verkauf beginne.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der österreichische Immobilienverkauf ist vereinbart, doch die erwartete Kaufpreisleistung bleibt aus. Du möchtest das Haus wieder anbieten. Vorher muss geklärt werden, welcher Vertrag aktuell besteht, was tatsächlich fällig und welcher rechtliche Weg eröffnet ist. Ein ausbleibender Kontoeingang beendet den Vorgang nicht allein durch deinen Wunsch.

Zahlungsstand und Auszahlungserwartung auseinanderhalten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Vertrag, vereinbarte Voraussetzungen, Zahlungsmitteilungen und tatsächliche Belege nebeneinander. Ein erwarteter Zufluss auf deinem eigenen Konto ist möglicherweise von einem anderen Abwicklungsschritt zu unterscheiden. Lass die zuständige Vertrags- oder Treuhandstelle den konkreten Stand bestätigen.

Der Artikel bestimmt keine individuelle Fälligkeit. Eine fehlende Voraussetzung, eine streitige Leistung und eine verspätete Zahlung werden nicht mit demselben Etikett versehen. Auch ein Überweisungsauftrag wird nicht automatisch als tatsächliche Zahlung behandelt.

Den gewünschten Rechtsweg bewusst klären

§ 918 Absatz 1 ABGB beschreibt bei nicht gehöriger Erfüllung eines entgeltlichen Vertrags grundsätzlich die Wege Erfüllung und Schadenersatz wegen Verspätung oder Rücktritt unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Nachholung. Absatz 2 behandelt teilbare Leistungen. [\[ABGB-918\]](#)

Ob dieser Ausgangspunkt im konkreten Fall greift, welche Besonderheiten gelten und welche Erklärung passt, prüft deine Rechtsberatung. Dieser Beitrag nennt weder eine stets ausreichende Nachfrist noch eine fertige Rücktrittsformulierung. Auch andere vertragliche oder gesetzliche Voraussetzungen werden nicht pauschal ausgeschlossen.

Ein erfundener sofortiger zweiter Interessent

Ein Verkäufer wartet auf Geld und erhält gleichzeitig ein neues Kaufinteresse. Er möchte dem zweiten Interessenten sofort verbindlich zusagen, weil er den ersten Vorgang für erledigt hält.

Er gibt stattdessen den vollständigen Vertrags- und Zahlungsverlauf zur Beratung. Dort wird geklärt, welchen Weg er im ersten Geschäft gehen kann und welchen Stand eine wirksame Beendigung oder Fortsetzung tatsächlich hat. Eine neue Zusage wird nicht als Mittel verwendet, eine ungeklärte alte Bindung praktisch verschwinden zu lassen.

Erklärungen und Fristen nicht nebenbei verändern

Halte erhaltene und abgegebene Erklärungen in ihrem tatsächlichen Wortlaut mit Zeitpunkt fest. Eine verlängerte Zahlungsabrede oder sonstige Änderung gehört ebenfalls in die Prüfung. Die eigene spätere Zusammenfassung ersetzt nicht den tatsächlichen Inhalt.

Stimme weitere Kommunikation mit der Beratung ab. Verschiedene Beteiligte sollen nicht gleichzeitig Erfüllung, sofortige Beendigung und einen neuen Ablauf als bereits beschlossen darstellen. Der Beitrag entscheidet nicht, ob eine einzelne Äußerung im konkreten Fall schon eine wirksame Erklärung war.

Erst mit geklärtem Stand weiterplanen

Nach der Prüfung wird festgehalten, welcher Weg verfolgt wird, welche Voraussetzung offen ist und welcher nächste Schritt bestätigt wurde. Mögliche Kosten oder Ersatzansprüche bleiben gesonderte Prüfungsfragen.

Damit bekommt ein späterer Neustart eine belastbare Grundlage. Er beginnt mit dem tatsächlich geklärten Vertragsstand und nicht allein mit der Enttäuschung über einen ausgebliebenen Betrag.

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 / Vertrag und Datum

Welcher Kaufvertrag besteht und wann wurde er unterzeichnet?

02 / Vereinbarte Voraussetzungen

Welche Voraussetzungen für die Zahlung stehen im Vertrag?

03 / Tatsächlicher Zahlungsstand

Was ist wo eingegangen? Belege und Bestätigung der Treuhand- oder Vertragsstelle eintragen.

04 / Erhaltene Erklärungen

Welche Mitteilungen der Käuferseite gibt es? Wortlaut und Datum festhalten.

05 / Abgegebene Erklärungen

Was hast du selbst wann mitgeteilt? Wortlaut und Datum festhalten.

06 / Rechtsberatung

Wer prüft den weiteren Weg? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

07 / Gewählter Weg

Welchen Weg verfolgst du nach der Beratung und welche Voraussetzung ist noch offen?

08 / Weitere Interessenten

Welche neuen Anfragen gibt es? Erst nach Klärung des ersten Vertrags zusagen.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB-918\] ABGB § 918](#)

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-P05-0044-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.