



MAG. DANIEL
GISSENWEHRER
Rechtsanwalt

OGH unterbindet Umgehung des Provisionsanspruchs

Viele Immobilienmakler kennen das Problem:

Der Deal kommt zustande. Die Arbeit wurde gemacht. Und plötzlich heißt es: „Gekauft habe aber nicht ich, sondern eine andere Gesellschaft. Deshalb zahle ich auch keine Provision.“ Genau mit diesem Thema hatte sich der OGH kürzlich auseinanderzusetzen.

In einem Verfahren rund um ein Zinshauspaket im Wert von knapp 30 Mio. Euro konnten wir für unsere Mandantschaft einen Provisionsanspruch in Millionenhöhe erfolgreich durchsetzen.

Der Sachverhalt in stark verkürzter Form: Käufer des Zinshauspakets war eine Kapitalgesellschaft, an der der Auftraggeber unserer Mandantschaft bei Abschluss des Kaufvertrages nicht beteiligt war. Eine Gesellschaft, deren Alleingesellschafter der Auftraggeber war, erwarb knapp zwei Monate nach Abschluss des Kaufvertrages 34% der Gesellschaftsanteile.

Die zentrale Frage: Kann man Maklerprovisionen durch komplexe Firmenkonstruktionen oder neu gegründete Projektgesellschaften umgehen? Die klare Antwort des OGH in der Entscheidung **1 Ob 139/25k**: Nein.

Besonders relevant für die Praxis: Wer nach außen auftritt, verhandelt und abschließt, kann sich später nicht einfach hinter einer Gesellschaft „verstecken“. Entscheidend ist die wirtschaftliche Realität – nicht nur die Konstruktion am Papier.

Warum das wichtig ist: Gerade im Immobilienbereich werden Transaktionen zunehmend komplexer strukturiert. Umso wichtiger sind klare Vereinbarungen, saubere Dokumentation und rechtliche Durchsetzungskraft.

Die Entscheidung wurde mittlerweile auch in der Fachzeitschrift immolex (**immolex 2026, 175-177**) aufgegriffen und fachlich analysiert.