AUS DEM IUSTORIA-BLOG

„Die Anzahlung verfällt.“ Wann Sie das Geld wirklich verlieren

> *Die Anzahlung wird erstattet, die Draufgabe kann verfallen, und die Reservierungsgebühr darf der Makler meist nicht behalten, nur weil Sie nicht kaufen. Wer das Geld verliert und was zu tun ist.*

TEAM IUSTORIA

5. 11. 2026 · 10 min Lesezeit

Der Käufer zahlt hunderttausend Kronen „für die Reservierung“ einer Wohnung, dann lehnt die Bank den Hypothekenkredit ab, und der Verkäufer teilt mit, das Geld sei verfallen. Ein andermal ist es umgekehrt: Der Verkäufer bekommt ein besseres Angebot und schreibt dem Käufer, er werde ihm die Anzahlung „selbstverständlich zurückgeben“. Solche Streitigkeiten sehen wir in der Kanzlei regelmäßig. Fast immer stellt sich heraus, dass sich jede Seite unter dem Wort Anzahlung etwas anderes vorgestellt hat.

Wer das Geld verliert, entscheidet weder die Bezeichnung der Zahlung noch die Frage, wer es gerade in Händen hält. Entscheidend ist, was die Parteien tatsächlich vereinbart haben und wer das Geschäft vereitelt hat. Eine Anzahlung (*záloha*) wird erstattet, eine Draufgabe (*závdavek*) kann verfallen oder wird doppelt zurückgezahlt, eine Vertragsstrafe (*smluvní pokuta*) kann das Gericht herabsetzen, und die Reservierungsgebühr (*rezervační poplatek*) beim Immobilienmakler ist ein Kapitel für sich.

Anzahlung: Geld im Voraus, das zurückfließt

Das tschechische Bürgerliche Gesetzbuch geht von einer einfachen Vermutung aus: Was eine Partei der anderen vor Vertragsschluss geleistet hat, ist eine Anzahlung (§ 1807). Mehr nicht. Die Anzahlung bestraft niemanden und sichert nichts, sie ist nur ein früher bezahlter Teil des Preises.

Kommt der Vertrag gar nicht zustande oder beendet ihn eine Partei wirksam, etwa durch Rücktritt, verliert die Anzahlung ihren Rechtsgrund. Der Empfänger muss sie als ungerechtfertigte Bereicherung herausgeben (§ 2991 Abs. 2 und § 2993 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Das gilt unabhängig davon, wer das Geschäft vereitelt hat.

Das heißt nicht, dass der Schuldige immer ungeschoren davonkommt. Wer einen geschlossenen Vertrag verletzt, ersetzt der anderen Partei den Schaden (§ 2913 Abs. 1). Schon vor der Unterschrift haftet für den Schaden die Partei, die die Verhandlungen ohne gerechten Grund zu einem Zeitpunkt abbricht, zu dem der Vertragsschluss als höchst wahrscheinlich erschien (§ 1729). Die andere Partei kann dann ihre Schadensersatzforderung gegen die Pflicht zur Rückzahlung der Anzahlung aufrechnen (§ 1982). Den Schaden muss sie aber tatsächlich haben und belegen können, etwa ein vergeblich bezahltes Gutachten oder eine Kreditgebühr. Die ganze Anzahlung zu behalten, nur weil die andere Seite „kalte Füße bekommen hat“, ist nicht zulässig.

Vorsicht bei Verträgen, in denen es heißt, die Anzahlung „verfalle“. Ein Rechtsgeschäft wird nach seinem Inhalt beurteilt, nicht nach seiner Bezeichnung (§ 555 Abs. 1). Eine Anzahlung, die verfallen soll, wenn der Leistende eine Pflicht verletzt, ist in Wirklichkeit eine Vertragsstrafe oder je nach den Umständen eine Draufgabe. Dann gelten deren Regeln. Ein anderer Fall ist ein Vertrag, nach dem der Leistende vom Vertrag zurücktreten darf und die Anzahlung dann verliert. Das ist ein Reugeld (*odstupné*, § 1992), also der Preis für einen erlaubten Ausstieg, keine Strafe für eine Pflichtverletzung, und die Regel über die Herabsetzung der Vertragsstrafe (§ 2051) gilt dafür nicht.

Draufgabe: Sicherheit, dass Sie das Geschäft zu Ende bringen

Die Draufgabe hat schärfere Folgen als die Anzahlung. Das Gesetz gibt ihr zwei Funktionen: Sie bestätigt, dass der Vertrag geschlossen wurde, und der Leistende gibt mit ihr Sicherheit dafür, dass er seine Schuld erfüllt (§ 1808 Abs. 1). Sie muss spätestens bei Vertragsschluss übergeben werden. Was Sie erst nach der Unterschrift zahlen, ist keine Draufgabe.

Die Folgen sind symmetrisch (§ 1808 Abs. 2):

- **Erfüllt derjenige, der die Draufgabe gegeben hat, seine Schuld nicht**, darf die andere Partei die Draufgabe behalten.
- **Erfüllt derjenige, der die Draufgabe angenommen hat, seine Schuld nicht**, kann der Leistende entweder das Doppelte der Draufgabe oder die Erfüllung des Vertrags verlangen und, wenn die Erfüllung nicht mehr möglich ist, Schadensersatz.

Ein Beispiel: Käufer und Verkäufer unterzeichnen einen Vorvertrag über den Kauf einer Wohnung (*smlouva o smlouvě budoucí kupní*) zum Preis von 5.000.000 CZK, und der Käufer zahlt bei der Unterzeichnung eine Draufgabe von 200.000 CZK. Weigert sich der Käufer ohne Grund, den Kaufvertrag zu unterschreiben, behält der Verkäufer die 200.000 CZK. Verkauft der Verkäufer die Wohnung an jemand anderen, kann der Käufer 400.000 CZK verlangen.

Entscheidend ist dabei, auf wessen Seite die Ursache der Nichterfüllung liegt. Bekommt der Käufer keinen Hypothekenkredit, liegt die Ursache in der Regel auf seiner Seite, denn um die Finanzierung kümmert er sich selbst. Der Verkäufer darf die Draufgabe dann behalten, es sei denn, der Vertrag regelt, was geschieht, wenn die Bank den Kredit nicht genehmigt.

Sie kaufen mit Hypothekenkredit? Bevor Sie eine Draufgabe zahlen, bestehen Sie darauf, dass der Vertrag regelt, was geschieht, wenn die Bank den Kredit nicht bis zu einem bestimmten Tag genehmigt. Ohne eine solche Vereinbarung trägt das Finanzierungsrisiko in der Regel der Käufer, und die Draufgabe kann verfallen. Die Lösung ist eine Bedingung, mit deren Eintritt der Vertrag erlischt und das Geld zurückfließt (§ 548 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Das Geld geben Sie besser in Treuhandverwahrung, statt es direkt an den Verkäufer zu überweisen; die Treuhandbedingungen müssen dann festlegen, an wen es ausgezahlt wird, wenn der Käufer das Geschäft vereitelt, wenn es der Verkäufer vereitelt und wenn die Bank den Kredit nicht genehmigt.
Zwei Kleinigkeiten, die in der Praxis übersehen werden. Sieht der Vertrag zugleich ein Rücktrittsrecht vor und vereinbaren Sie dafür kein Reugeld, gilt gerade die Draufgabe als Reugeld: Tritt der Leistende zurück, verliert er die Draufgabe, tritt der Empfänger zurück, zahlt er das Doppelte zurück (§ 1809). Und anders als bei der Vertragsstrafe sieht das Gesetz bei der Draufgabe nicht vor, dass das Gericht ihre Höhe herabsetzen könnte. Vereinbaren Sie sie deshalb in vernünftiger Höhe.

Unklarheiten gehen zulasten dessen, der das Geld behalten will: Ist eine Draufgabe nicht nachweislich vereinbart, handelt es sich nach § 1807 um eine Anzahlung. Streit vermeiden Sie am zuverlässigsten, wenn die Zahlung im Vertrag ausdrücklich als Draufgabe (*závdavek*) bezeichnet und auf § 1808 verwiesen wird.

Reservierungsgebühr beim Immobilienmakler

Eine Reservierungsgebühr kennt das Gesetz nicht. Das tschechische Immobilienvermittlungsgesetz (Gesetz Nr. 39/2020 Slg.) verwendet das Wort Reservierung überhaupt nicht. Die Gerichte prüfen deshalb bei jedem Reservierungsvertrag, was er tatsächlich enthält.

Den entscheidenden Schritt machte der Oberste Gerichtshof mit Urteil vom 13. Juni 2023, Az. 33 Cdo 1507/2022. Die Käufer hatten dort einen dreiseitigen „Reservierungsvertrag“ mit einem Immobilienmakler und den Eigentümern eines Grundstücks unterzeichnet, dem Makler 72.600 CZK gezahlt und sich verpflichtet, einen Vorvertrag zu schließen. Dazu kam es nicht, nach den Feststellungen der Gerichte deshalb, weil der Makler die versprochene Eintragung des Grundstücks im Kataster und die Versorgungsanschlüsse nicht sichergestellt hatte. Die Käufer traten von der Reservierung zurück, und der Makler behielt die Gebühr als Vertragsstrafe ein. Der Oberste Gerichtshof kam zu dem Schluss, dass auch ein dreiseitiger Reservierungsvertrag ein Immobilienvermittlungsvertrag ist, wenn sich der Makler darin gegen Entgelt verpflichtet, dem Käufer den Kauf zu vermitteln. Deshalb gilt für ihn § 14 des Immobilienvermittlungsgesetzes, nach dem einem Interessenten, der Verbraucher ist, keine Pflicht auferlegt werden kann, einen Kaufvertrag oder einen Vorvertrag abzuschließen. Der Oberste Gerichtshof fügte hinzu, dass sich zum Abschluss eines künftigen Vertrags nur dessen künftige Parteien verpflichten können, also Käufer und Verkäufer, nicht aber ein Interessent gegenüber dem Makler. Eine Strafe für die Verletzung einer Pflicht, die es nicht gibt, entsteht nicht, und der Makler musste die Gebühr als ungerechtfertigte Bereicherung herausgeben.

Manche Makler versuchen, das Verbot des § 14 zu umgehen, indem sie die Gebühr als Provision „für die Verschaffung der Gelegenheit“ bezeichnen. Das Gesetz lässt eine solche Provision zu, wenn der Vertrag den Interessenten darüber belehrt, dass ihre Fälligkeit nicht an den Kauf gebunden ist (§ 19 Abs. 2). In einem Prager Fall sollte der Käufer jedoch die Provision für die Vermittlung des Kaufs zahlen, wenn es zum Kauf kam, und die Provision für die Verschaffung der Gelegenheit nur dann, wenn es nicht dazu kam. Die Gerichte werteten diese Vereinbarung als versteckte Strafe, die § 14 umgeht, und der Oberste Gerichtshof verwarf die Revision (*dovolání*) des Maklers mit der Begründung, dieser Schluss entspreche seiner ständigen Rechtsprechung (Beschluss vom 22. Oktober 2025, Az. 33 Cdo 2779/2024, Rn. 14). Entscheidend ist also, ob die Provision für die Gelegenheit in jedem Fall zu zahlen ist oder nur als Strafe dafür, dass Sie nicht kaufen.

Ausnahmslos gilt das allerdings nicht:

- **Das Gesetz schützt Verbraucher.** Ein Unternehmen, das eine Immobilie für seinen Geschäftsbetrieb kauft, kann sich auf § 14 nicht berufen. Doch auch ihm kann der Makler nach ständiger Rechtsprechung nicht wirksam die Pflicht auferlegen, von einem Dritten zu kaufen, denn zum Abschluss eines Vertrags können sich nur dessen künftige Parteien verpflichten. Gestritten wird dann über die Auslegung des konkreten Vertrags, nicht über ein gesetzliches Verbot.
- **Es kommt darauf an, was die Strafe sichert.** Der Oberste Gerichtshof beurteilte im Urteil vom 16. Juli 2024, Az. 33 Cdo 625/2024, einen älteren zweiseitigen Vertrag, der noch vor dem Inkrafttreten des Immobilienvermittlungsgesetzes geschlossen worden war. Die Strafe sicherte darin nicht den Kauf, sondern die Pflicht, die Tätigkeit des Maklers nicht zu vereiteln und bei ihr mitzuwirken. Der Oberste Gerichtshof hielt

dem Berufungsgericht vor, sie als Strafe für den nicht geschlossenen Kauf beurteilt zu haben, und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung an dieses zurück.

- **Die Provision selbst ist nicht verboten.** Sie wird frühestens am Tag des Abschlusses des Kaufvertrags fällig. Früher nur dann, wenn der Immobilienvermittlungsvertrag ausdrücklich darüber belehrt, dass sie nicht an den Abschluss des Kaufvertrags gebunden ist, und auch dann frühestens mit der Verschaffung der Gelegenheit zum Kauf (§ 19 Abs. 1 und 2). Ein Vorschuss auf die Provision darf bei einem Verbraucher höchstens zwei Drittel der vereinbarten Provision betragen (§ 19 Abs. 3).

Praktisch heißt das: Weigert sich der Makler, Ihnen die Gebühr zurückzuzahlen, lesen Sie nach, wofür genau er sie laut Vertrag einbehält. Ist es eine Strafe dafür, dass Sie nicht gekauft haben, sind Sie als Verbraucher in einer starken Position.

Vereinbarung direkt mit dem Verkäufer

Anders liegt es, wenn das Geld direkt an den Verkäufer geht. Käufer und Verkäufer sind die künftigen Parteien des Kaufvertrags und können sich deshalb wirksam verpflichten, ihn zu schließen, typischerweise durch einen Vorvertrag (§ 1785). Diese Pflicht lässt sich mit einer Draufgabe ebenso sichern wie mit einer Vertragsstrafe. Ist der Verkäufer aber Unternehmer, typischerweise ein Bauträger, und kaufen Sie als Verbraucher, darf der Vertrag nicht entgegen dem Gebot von Treu und Glauben ein erhebliches Missverhältnis der Rechte und Pflichten zum Nachteil des Käufers begründen (§ 1813). Eine Strafe oder ein Verfall der „Reservierungsgebühr“, die nur den Käufer trifft, ohne vergleichbare Sanktion für den Bauträger, oder die unverhältnismäßig hoch ist, hat deshalb womöglich keinen Bestand; eine missbräuchliche Klausel bleibt unberücksichtigt (§ 1815).

Aber auch hier gibt es eine wichtige Grenze. Der Oberste Gerichtshof befasste sich im Urteil vom 31. März 2026, Az. 23 Cdo 491/2025, mit einer „Vereinbarung über die Hinterlegung eines Blockierungsdepots“ (*dohoda o složení blokovacího depozita*) für ein Einfamilienhaus mit einer Vertragsstrafe von 100.000 CZK. Haben die Parteien den Inhalt des künftigen Kaufvertrags in der Vereinbarung nur allgemein festgelegt, kann der Käufer nicht dafür bestraft werden, dass er Bedingungen ablehnt, die der Verkäufer erst später ergänzt hat, etwa Zahlungsfristen oder weitere Sanktionen. Über einen Streit um solche Bedingungen hat nach dem Gesetz das Gericht zu entscheiden, das den Inhalt des Vertrags auf Antrag bestimmt (§ 1787 Abs. 1). Eine Pflichtverletzung ist es auch nicht, wenn der Käufer einen Vertrag nicht unterschreibt, in dem der Verkäufer jemand anderen als Käufer angegeben hat, etwa die Firma des Käufers (Rn. 36 und 38).

Daraus folgt ein praktischer Rat. Bevor Sie dem Verkäufer irgendetwas zahlen, lassen Sie alles Wesentliche in den Vorvertrag schreiben: Preis, Termine, Zahlungsweise, Treuhandverwahrung, Übergabe der Immobilie und die Bedingung für den Fall, dass der Kredit nicht genehmigt wird. Je weniger „später noch abzustimmen“ bleibt, desto klarer lässt sich dann erkennen, wer das Geschäft vereitelt hat.

Vertragsstrafe: wenn „verfällt“ Strafe bedeutet

Die Vertragsstrafe ist ein im Voraus vereinbarter Betrag für den Fall, dass eine bestimmte Pflicht verletzt wird. Der Gläubiger kann sie verlangen, gleichgültig, ob ihm ein Schaden entstanden ist (§ 2048 Abs. 1). Ist im Vertrag nichts anderes vereinbart, hat der Gläubiger für dieselbe Verletzung neben der Strafe keinen Anspruch auf Schadensersatz (§ 2050). Die Strafe übersteht zudem den Rücktritt vom Vertrag, wenn sie bereits fällig war (§ 2005 Abs. 2).

Eine unverhältnismäßig hohe Strafe kann das Gericht auf Antrag des Schuldners herabsetzen, jedoch nicht unter die Höhe des Schadens, der bis zur Entscheidung entstanden ist (§ 2051). Der Große Senat des Obersten Gerichtshofs hat im Urteil vom 11. Januar 2023, Az. 31 Cdo 2273/2022, ausgeführt, dass das Gericht nicht prüft, ob schon die Vereinbarung selbst unverhältnismäßig war, sondern ob der konkrete Anspruch unverhältnismäßig ist, gemessen daran, wie und unter welchen Umständen es zu der Verletzung kam (Rn. 53). Für die Situation mit der „verfallenen Anzahlung“ ist Rn. 54 wichtig: Das Recht, die Herabsetzung der Strafe zu beantragen, bleibt dem Schuldner erhalten, auch wenn der Gläubiger sie bereits durch einseitige Aufrechnung einbehalten hat.

Erhalten Sie die Nachricht „Die Anzahlung behalten wir als Vertragsstrafe“, können Sie auf Rückzahlung klagen und im Verfahren beantragen, dass das Gericht die Strafe herabsetzt. Von sich aus tut das Gericht das nicht.

Lassen Sie vor der Zahlung im Vertrag festhalten, ob es sich um eine Anzahlung, eine Draufgabe oder eine Strafe handelt und was mit dem Geld geschieht, wenn Sie das Geschäft vereiteln, wenn es die andere Seite vereitelt und wenn die Bank den Kredit nicht genehmigt.
Schreiben Sie die Reservierungsgebühr beim Makler nicht ab. Sind Sie Verbraucher und hat der Makler sie einbehalten, weil Sie nicht gekauft haben, fordern Sie sie schriftlich unter Hinweis auf § 14 des Immobilienvermittlungsgesetzes zurück.
Geben Sie das Geld für einen Immobilienkauf bei einem Anwalt, einem Notar oder einer Bank in Treuhandverwahrung, nicht auf das Privatkonto des Verkäufers. Ein Makler darf die Treuhandverwahrung nur auf Ihren schriftlichen Antrag in einer gesonderten Urkunde übernehmen (§ 4 Abs. 2 des Immobilienvermittlungsgesetzes).
Wie die anwaltliche Treuhandverwahrung funktioniert und wann der Verkäufer das Geld erhält, beschreibt der Artikel Treuhandverwahrung des Kaufpreises beim Anwalt. Bevor Sie klagen, schicken Sie eine schriftliche Aufforderung mit einer Frist zur Rückzahlung; dabei hilft das Muster einer Zahlungsaufforderung in unserem Ratgeber zur Forderungsbeitreibung (auf Tschechisch). Der Anspruch auf Rückzahlung verjährt drei Jahre nach dem Tag, an dem Sie erfahren haben, dass die andere Seite das Geld zu Unrecht behält (§ 621 und § 629 Abs. 1), in der Regel spätestens nach zehn Jahren (§ 638); wie die Fristen laufen, erläutert der Artikel Verjährung: Der stille Killer von Ansprüchen.

Übersicht

Frage	Antwort	Vorschrift
Was ist eine Zahlung vor Vertragsschluss?	Im Zweifel eine Anzahlung	§ 1807 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Vertrag nicht zustande gekommen oder erloschen	Die Anzahlung wird erstattet; aufrechnen lässt sich nur ein nachgewiesener Anspruch, z. B. Schadensersatz	§ 2991, § 2993, § 1982 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Draufgabe, und der Leistende erfüllt nicht	Der Empfänger darf sie behalten	§ 1808 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Draufgabe, und der Empfänger erfüllt nicht	Das Doppelte oder Erfüllung, gegebenenfalls Schadensersatz	§ 1808 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Reservierungsgebühr beim Makler als Strafe dafür, dass ein Verbraucher nicht gekauft hat	Keine Strafe entsteht, die Gebühr wird erstattet	§ 14 des Gesetzes Nr. 39/2020 Slg.; 33 Cdo 1507/2022
Reservierung direkt beim Bauträger (Verbraucher)	Eine unverhältnismäßige oder einseitige Sanktion hat womöglich keinen Bestand	§ 1813, § 1815 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Vorschuss auf die Provision bei einem Verbraucher	Höchstens zwei Drittel der Provision	§ 19 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 39/2020 Slg.
Lässt sich eine Vertragsstrafe herabsetzen?	Ja, auf Antrag des Schuldners, auch wenn der Gläubiger sie schon aufgerechnet hat	§ 2051 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; 31 Cdo 2273/2022

Die andere Seite weigert sich, Ihnen die Anzahlung oder die Reservierungsgebühr zurückzuzahlen, oder Sie wollen eine Reservierung unterschreiben und wissen nicht, was Sie riskieren? Wir lesen den Vertrag, sagen Ihnen, um welche Art von Zahlung es sich handelt und wie viel davon sich zurückholen lässt, und setzen die Rückzahlung bei Bedarf durch. Reservierungen und Immobilienkäufe betreuen wir im Rahmen unserer Tätigkeit im Immobilienrecht. Schreiben Sie uns.

Fazit

Der Satz „Die Anzahlung verfällt“ entscheidet für sich genommen nichts. Ohne klare Vereinbarung handelt es sich um eine Anzahlung, und die wird erstattet; Geld verlieren Sie vor allem dann, wenn Sie eine Draufgabe oder eine Strafe vereinbart und das Geschäft selbst vereitelt haben. Die meisten Streitigkeiten ersparen Sie sich mit

zehn Minuten vor der Zahlung: Lesen Sie nach, wofür Sie das Geld überweisen und unter welchen Bedingungen es zurückkommt.

Quellen

- Gesetz Nr. 89/2012 Slg., Bürgerliches Gesetzbuch, § 548, § 555, § 621, § 629, § 638, § 1729, § 1785, § 1787, §§ 1807 bis 1809, § 1813, § 1815, § 1982, § 1992, § 2005, §§ 2048 bis 2051, § 2913, § 2991 und § 2993 (Fassung ab 1. Januar 2026).
- Gesetz Nr. 39/2020 Slg. über die Immobilienvermittlung, § 2, § 4, § 14 und § 19 (Fassung ab 1. Juli 2021).
- Urteil des Großen Senats des Obersten Gerichtshofs vom 11. Januar 2023, Az. 31 Cdo 2273/2022.
- Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 13. Juni 2023, Az. 33 Cdo 1507/2022.
- Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 16. Juli 2024, Az. 33 Cdo 625/2024.
- Beschluss des Obersten Gerichtshofs vom 22. Oktober 2025, Az. 33 Cdo 2779/2024.
- Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 31. März 2026, Az. 23 Cdo 491/2025.

Dieser Artikel dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechtsberatung. Er beschreibt die Rechtslage zum Tag der Veröffentlichung; ob es sich um eine Anzahlung, eine Draufgabe oder eine Vertragsstrafe handelt, hängt immer vom Wortlaut des konkreten Vertrags ab und davon, wer das Geschäft vereitelt hat.

„Die Anzahlung verfällt." Wann Sie das Geld wirklich verlieren

Team IUSTORIA · Veröffentlicht 5. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/de/blog/anzahlung-oder-draufgabe/

Der Text ist urheberrechtlich geschützt. Die unveränderte Weitergabe des gesamten Dokuments ist willkommen; die Übernahme von Teilen in andere Texte nur mit Quellenangabe. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.