

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor dem Zubau: Den Aktenstand und den tatsächlichen Bestand für die Planung zusammenbringen

Vor einem Zubau Planunterlagen, spätere Änderungen und den heutigen Bestand zu einer nachvollziehbaren Ausgangslage für die Fachplanung verbinden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Zubau soll zusätzliche Räume schaffen. Bevor die erste neue Wand eingezeichnet wird, braucht die Planung jedoch eine verlässliche Beschreibung des vorhandenen Gebäudes. Alte Akten, spätere Umbauten und der heutige sichtbare Zustand können unterschiedliche Informationen enthalten. Diese Unterschiede sind kein lästiger Papierrest, sondern eine konkrete Aufgabe der Vorbereitung.

Drei Ebenen auf einem Tisch

Lege vorhandene amtliche oder sonstige Planunterlagen, dokumentierte spätere Arbeiten und eine aktuelle Bestandsbeschreibung nebeneinander. Beschrifte Herkunft und Datum. Eine nachträgliche private Skizze darf hilfreich sein, sollte aber als solche erkennbar bleiben. Sie wird nicht zum bewilligten Plan, nur weil sie den heutigen Raum besser darstellt.

Der Ablauf ist eine eigene redaktionelle Empfehlung. Er entscheidet weder, welche Bewilligungen vorliegen müssten, noch welche Akteneinsichtsrechte bestehen. Dafür müssen die konkrete Liegenschaft, die örtlichen Zuständigkeiten und die tatsächlichen Unterlagen geprüft werden.

Unterschiede konkret beschreiben

Statt „Die Pläne stimmen nicht“ notierst du die erkennbare Abweichung: eine Tür an anderer Stelle, ein anders genutzter Raum oder eine nicht zugeordnete Erweiterung. Trenne sichtbare Beobachtungen von Erklärungen, die dir nur mündlich berichtet wurden. Aus einer Abweichung folgt in deiner Notiz noch keine eigenständige Bewertung ihrer rechtlichen oder technischen Bedeutung.

Bitte die planende Fachperson, diese Übersicht zu beurteilen. Welche Ergänzung wird für das neue Vorhaben benötigt, welches Aufmaß ist sinnvoll und welche Frage muss bei der zuständigen Stelle geklärt werden? Ein gefundenes Dokument kann einen Teil erklären, ohne den gesamten Bestand abschließend zu beschreiben.

Den Zubauwunsch als eigene Fassung halten

Formuliere, welche neuen Tätigkeiten oder Räume du brauchst und welche Bereiche des Bestands weitergenutzt werden sollen. Unterscheide notwendige Anforderungen von optionalen Wünschen. Die Fachplanung kann damit prüfen, welche Informationen über den Bestand für die jeweilige Idee besonders wichtig sind.

Füge deine Wunschskizze nicht unbeschriftet in den Bestandsordner ein. Sonst entsteht beim nächsten Gespräch möglicherweise eine vermeintliche Planfassung, die tatsächlich nur deine erste Vorstellung enthält. Eine einfache Bezeichnung wie „Wunschstand, noch nicht geprüft“ hält diese Ebenen auseinander.

Was im fiktiven Beispiel auffällt

Ein Haushalt möchte den Wohnbereich zum Garten erweitern. Auf dem alten Grundriss ist ein Nebenzimmer anders angeordnet; eine spätere Rechnung erwähnt Arbeiten, erklärt aber deren vollständigen Umfang nicht. Die Eigentümer sammeln beide Unterlagen und markieren den sichtbaren Unterschied. Sie beginnen keine eigenen Untersuchungen an Bauteilen.

Im Fachgespräch werden Bestandsklärung, mögliche behördliche Rückfrage und neue Entwurfsarbeit getrennt zugeordnet. Der Planungsauftrag kann danach auf einem nachvollziehbaren Ausgangsstand aufbauen. Eine alte Rechnung wird weder als vollständiger Bewilligungsnachweis noch als Beweis fehlender Bewilligung behandelt.

Das nützliche Ergebnis

Am Ende steht ein kleines Bestandsdossier mit eindeutigem Planbezug, beschriebenen Abweichungen und offenen Prüfaufgaben. Es muss nicht jede Antwort vorwegnehmen. Es soll zeigen, welche Aussage belegt ist und wer die nächste Frage klärt.

Die Vorbereitung ersetzt keine technische Untersuchung, statische Beurteilung oder baurechtliche Beratung. Sie verhindert aber, dass der neue Entwurf an einem nur angenommenen Bestandszustand beginnt und wichtige Unklarheiten erst während der Ausführung sichtbar werden.

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 / Gebäude

Adresse und Grundstücksbezeichnung des Hauses, das erweitert werden soll.

02 / Vorhandene Pläne

Welche Planunterlagen gibt es? Notiere Herkunft, Datum und Art der Unterlage.

03 / Spätere Arbeiten

Welche Umbauten sind belegt, etwa durch Rechnungen? Notiere Datum und beschriebenen Umfang.

04 / Erkannte Abweichungen

Wo weicht der heutige Zustand von den Plänen ab? Beschreibe jede Abweichung konkret.

05 / Gewünschter Zubau

Welche Räume brauchst du, welche Bereiche des Bestands bleiben? Als Wunschstand kennzeichnen.

06 / Planungsfachperson

Wer beurteilt dein Bestandsdossier? Name, Kontakt und Termin.

07 / Offene Prüfaufgaben

Welche Fragen sind noch offen, etwa Aufmaß oder Rückfrage bei der Behörde, und wer klärt sie?

08 / Nächster Schritt

Auf welchem geklärten Ausgangsstand soll der Planungsauftrag beginnen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Dieser Beitrag beschreibt einen eigenen organisatorischen Ablauf. Länderspezifische Rechtsregeln, technische Grenzwerte oder aktuelle Förderbedingungen werden damit nicht vorgegeben.

Die allgemeinen Vorgehensweisen und Beispiele sind eigene redaktionelle Empfehlungen. Die Beispiele sind fiktiv.

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: WX26-07-AT-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.