

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Haus sieht fertig aus: Die Fertigstellungsanzeige in Niederösterreich am bewilligten Vorhaben ausrichten

Den sichtbaren Bauabschluss mit dem bewilligten Projekt und den tatsächlich erforderlichen Unterlagen für die niederösterreichische Fertigstellungsanzeige verbinden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die letzten Handwerker räumen auf, und der Einzug rückt näher. Damit ist der baurechtliche Abschluss noch nicht allein durch den sichtbaren Zustand erklärt. In Niederösterreich gehört bei einem bewilligten Bauvorhaben die Fertigstellungsanzeige zu den eigenen Aufgaben des Bauherrn. Ihre Vorbereitung sollte am tatsächlich bewilligten Projekt ansetzen.

Fertigstellung und passende Unterlagen zusammen betrachten

§ 30 NÖ BO 2014 verlangt die Anzeige der Fertigstellung eines bewilligten Vorhabens. Eine Teilfertigstellung ist an die dort genannten Voraussetzungen für den selbstständig entsprechenden Teil gebunden. Die Vorschrift bestimmt Beilagen, darunter je nach Fall die bezeichneten Lage- und Ausführungsnachweise sowie vorgeschriebene Befunde. [\[FERTIG\]](#)

Fehlen ausreichende Unterlagen, sieht Absatz 3 eine Überprüfung durch einen Befugten und die Vorlage der erforderlichen Unterlagen vor. Eine unvollständige Fertigstellungsanzeige gilt nach Absatz 4 als nicht erstattet. Für die genannten Anzeigevorhaben enthält Absatz 5 eigene Regeln. [\[FERTIG\]](#) Eine beliebige Sammlung von Rechnungen ist deshalb nicht schon die vollständige Anzeige für dein konkretes Vorhaben.

Vom Bescheid aus rückwärts organisieren

Lege die tatsächliche Bewilligung mit genehmigten Unterlagen und späteren Änderungen bereit. Notiere, welches Vorhaben abgeschlossen werden soll und wer die dafür benötigten Nachweise ausstellen beziehungsweise fachlich zuordnen kann. Eine an einem anderen Objekt verwendete Checkliste darf nicht ungeprüft den Umfang bestimmen.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine Unterlagenübersicht mit Bescheidbezug, benötigtem Ergebnis, zuständiger Person und tatsächlichem Eingang. „Wird von der Baufirma gemacht“ ist als Aufgabenstand zu ungenau, wenn nicht klar ist, welches konkrete Dokument gemeint ist.

Änderungen nicht im Abschluss verschwinden lassen

Vergleiche das tatsächlich ausgeführte Projekt mit dem bewilligten Stand. Bekannte Abweichungen gehören zur fachlichen Einordnung. Sie sollten weder verheimlicht noch durch eigene Begriffe wie „nur eine Kleinigkeit“ vorweg rechtlich bewertet werden.

Eine Zeichnung kann einen früheren Entwurf zeigen, während eine Bescheinigung bereits einen anderen Stand betrifft. Diese Zuordnung muss verständlich sein. Unterschiedliche Projektfassungen werden nicht dadurch passend, dass alle Unterlagen dasselbe Bauvorhaben im Dateinamen tragen.

Bei einem nur teilweise abgeschlossenen Gebäude beschreibe die vorgesehene Teilnutzung genau. Der Wunsch, einen fertigen Bereich schon zu verwenden, ersetzt nicht die gesetzlichen Voraussetzungen einer zulässigen Teilfertigstellungsanzeige.

Einen echten Abschlusstand herstellen

Im fiktiven Beispiel hat eine Bauherrschaft alle Rechnungen bezahlt und einen Schlüssel übernommen. Bei der Abschlussmappe fehlen jedoch noch konkret benötigte Ausführungsunterlagen. Die Bauherrschaft hatte angenommen, eine kurze Nachricht mit Fotos genüge für die Anzeige.

Sie lässt den tatsächlichen Umfang mit den zuständigen Fachpersonen und der Baubehörde einordnen. Fehlende Nachweise erhalten Verantwortliche und einen nachverfolgten Stand. Erst der vollständige Vorgang wird als entsprechender Abschluss geführt; die sichtbare Bewohnbarkeit bleibt davon eine andere Beobachtung.

Dieser Beitrag gilt für Niederösterreich und bestätigt keine konkrete Nutzungsberechtigung, Vollständigkeit oder behördliche Behandlung einer Anzeige. Zivilrechtliche Abnahme, Gewährleistung, Restzahlungen und technische Sicherheit sind zusätzliche Themen. Das Ziel ist enger: Der Bauabschluss soll nicht an fehlenden oder unpassend zugeordneten Nachweisen scheitern, obwohl das Gebäude auf dem Foto bereits fertig aussieht.

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 / Bauvorhaben

Adresse, Grundstücksnummer und Bezeichnung des bewilligten Vorhabens.

02 / Bewilligung

Datum und Geschäftszahl des Bescheids. Liegen genehmigte Pläne und spätere Änderungen bei?

03 / Abzuschließender Umfang

Wird das ganze Vorhaben oder nur ein selbstständiger Teil fertiggestellt? Kurz beschreiben.

04 / Benötigte Unterlagen

Welche Nachweise und Befunde gehören laut Behörde oder Fachperson dazu? Liste sie einzeln auf.

05 / Aussteller je Unterlage

Wer stellt welches Dokument aus? Trag Namen und Stand des Eingangs ein.

06 / Bekannte Abweichungen

Wo weicht die Ausführung vom bewilligten Stand ab? Sachlich beschreiben, nicht selbst bewerten.

07 / Baubehörde

Wer ist bei der Baubehörde zuständig? Ansprechperson, Kontakt und Gesprächstermin.

08 / Nächster Schritt

Was fehlt noch, bis die Anzeige vollständig eingereicht werden kann, und wer kümmert sich?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FERTIG] NÖ BO 2014 § 30 – Fertigstellung

Rechtsinformationssystem des Bundes. 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: WX26-07-AT-018-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.