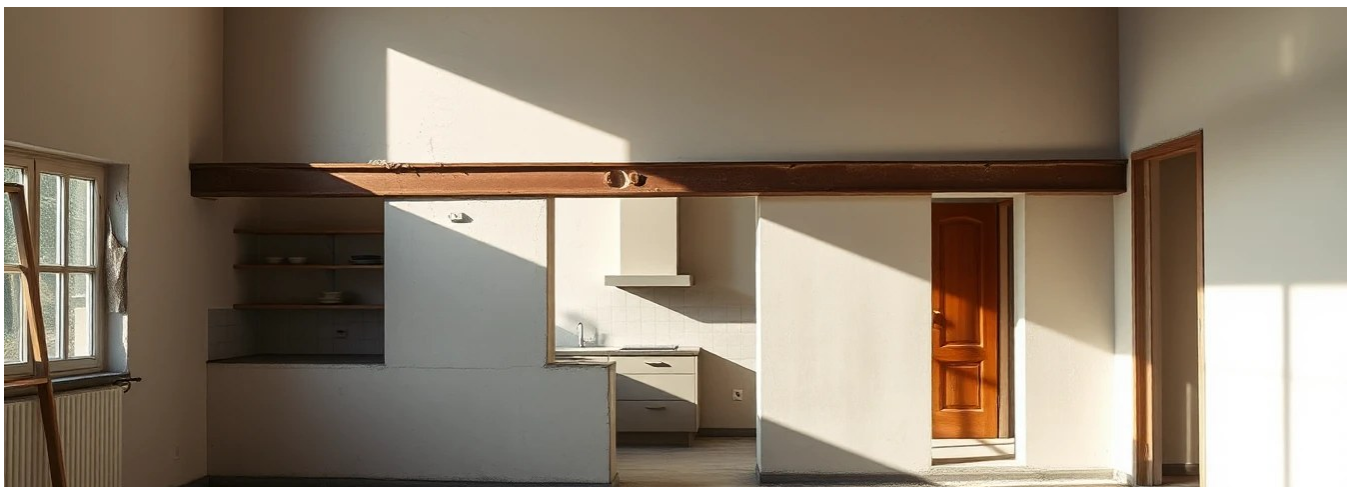


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Kostenvoranschlag für den Hausumbau wird überschritten: Preisgrundlage und zusätzliche Wünsche auseinanderhalten

Bei angekündigten Mehrkosten eines österreichischen Hausumbaus erkennen, welche Preisgrundlage vereinbart war und ob dieselbe Leistung oder ein zusätzlicher Wunsch betroffen ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Hausumbau läuft, dann kommt eine Nachricht: Die vereinbarten Arbeiten würden deutlich teurer. Kurz darauf wird über zusätzliche Steckdosen gesprochen, die du selbst gewünscht hast. Beides führt zu Geldfragen, ist aber nicht automatisch derselbe Vorgang. Für eine brauchbare Klärung muss zuerst sichtbar werden, welche Leistung zu welcher Preisgrundlage gehört.

Ein Kostenvoranschlag kann unterschiedlich verbindlich sein

§ 1170a Absatz 1 ABGB regelt den Kostenvoranschlag mit ausdrücklicher Gewährleistung seiner Richtigkeit. Dann kann der Unternehmer für die veranschlagten Arbeiten auch bei unerwartet höherem Aufwand keine Erhöhung verlangen. Bei einem dem Vertrag zugrunde gelegten Unternehmer-Kostenvoranschlag gilt im Anwendungsbereich des § 5 KSchG dessen Richtigkeit als gewährleistet, sofern nicht ausdrücklich das Gegenteil erklärt wurde. [ABGB, VERBRAUCHER]

Praktisch brauchst du daher den angenommenen Kostenvoranschlag zusammen mit Auftrag, Anlagen und relevanten Erklärungen. Eine spätere Bezeichnung als „bloße Schätzung“ ist nicht allein deshalb schon die geklärte vertragliche Grundlage. Umgekehrt sollte aus dem Betrag auf einem ersten unverbindlichen Gesprächszettel nicht ohne Prüfung ein garantiertes Gesamtpaket abgeleitet werden.

Die Leistung darf beim Vergleich nicht wechseln

Im fiktiven Fall umfasst der ursprüngliche Auftrag die Sanierung vorhandener Räume. Später wünscht die Auftraggeberin zusätzliche Elektroanschlüsse. Daneben meldet der Betrieb einen unerwarteten Mehraufwand für eine bereits veranschlagte Arbeit.

Die Auftraggeberin legt beide Punkte getrennt vor: Was war schon Bestandteil des übernommenen Auftrags? Was wurde später neu gewünscht? Welche zusätzliche Leistung wurde tatsächlich vereinbart? Der garantierte Voranschlag für einen bestimmten Umfang ist keine beliebig erweiterbare Wunschliste. Dieser Beitrag entscheidet nicht, ob eine konkrete Nachtragsforderung besteht; er macht den Unterschied für die Prüfung sichtbar.

Sammle Änderungen mit Datum und genauem Inhalt. Eine eigene Zusammenfassung kann widersprüchliche Erinnerungen ordnen, ersetzt aber keinen fehlenden Nachweis einer Vereinbarung. Wenn unklar ist, ob nur über eine Möglichkeit gesprochen oder schon eine Änderung beauftragt wurde, bleibt genau das als Streitpunkt erkennbar.

Was bei einem nicht gewährleisteten Voranschlag wichtig wird

§ 1170a Absatz 2 enthält für eine unvermeidliche beträchtliche Überschreitung eine eigene Regel: Der Unternehmer muss sie unverzüglich anzeigen; unterbleibt dies, verliert er den dort bezeichneten Mehrarbeitsanspruch. Der Besteller kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen gegen angemessene Vergütung bereits geleisteter Arbeit zurücktreten. [\[ABGB\]](#)

Daraus folgt keine von diesem Artikel vorgegebene feste Prozentgrenze. Auch ist ein Rücktritt nicht mit der Behauptung gleichzusetzen, sämtliche bisherige Leistung müsse kostenlos bleiben. Lass erklären, weshalb die Überschreitung unvermeidlich sein soll, seit wann sie erkennbar war und welche Information du dazu erhalten hast. Die rechtliche Bewertung braucht den konkreten Auftrag und Ablauf.

Die Nachricht beantworten, ohne vorschnell eine neue Preisgrundlage zu schaffen

Fordere eine verständliche Aufstellung der betroffenen Positionen und ihrer Ursachen an. Trenne vorhandene Unterlagen von bloßen Einschätzungen und halte fest, welche Arbeiten als Nächstes vorgesehen sind. Bei erheblichem Streit ist rasche rechtliche Unterstützung sinnvoll, bevor neue Erklärungen abgegeben oder einschneidende Schritte veranlasst werden.

Auch für die Erstellung eines Kostenvoranschlags selbst enthält § 5 Absatz 1 KSchG eine Regel zum vorherigen Hinweis auf eine Zahlungspflicht. [\[VERBRAUCHER\]](#) Diese Frage ist von der späteren Überschreitung des Werkpreises zu unterscheiden.

Eine gut geordnete Akte erklärt am Ende drei Dinge: ursprünglichen Leistungsumfang, maßgebliche Preisgrundlage und den tatsächlichen Änderungsverlauf. Sie ersetzt keine Einzelfallentscheidung, verhindert aber, dass jede neue Rechnung ungeprüft unter dem Sammelbegriff „unerwartete Mehrkosten“ behandelt wird.

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 / Auftrag

Firma, Auftragsdatum und beauftragter Leistungsumfang des Umbaus.

02 / Kostenvoranschlag

Datum und Gesamtbetrag. Steht darin etwas zur Verbindlichkeit? Wortlaut übernehmen.

03 / Gemeldete Überschreitung

Wann und wie hat die Firma die Mehrkosten mitgeteilt, und für welche Positionen?

04 / Begründung der Firma

Welche Ursache nennt die Firma, und seit wann soll sie erkennbar gewesen sein?

05 / Eigene Zusatzwünsche

Welche Leistungen hast du später zusätzlich gewünscht? Mit Datum und Inhalt auflisten.

06 / Beauftragte Änderungen

Welche Zusatzwünsche wurden tatsächlich vereinbart, und wie ist das belegt?

07 / Rechtliche Unterstützung

Wer berät dich bei Streit? Name, Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Welche Aufstellung forderst du an, bevor du neue Erklärungen abgibst?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB\] ABGB § 1170a – Kostenvoranschlag](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERBRAUCHER\] KSchG § 5 – Kostenvoranschläge](#)

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-025-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.