

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Beim Bauträger ist der Preis veränderlich: Basispreis, Kostenfaktoren und Obergrenze vor dem Kauf lesen

Wie prüfe ich einen österreichischen Bauträgerkauf, dessen Preis während der Projektzeit noch steigen können soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zuerst den geprüften Vertragsrahmen benennen

Dieser Beitrag betrifft eine Preisregelung im Anwendungsbereich des österreichischen BTVG. Ob dein konkretes Gesamtgeschäft darunter fällt oder weitere Preisvorschriften gelten, muss zuvor fachlich geklärt werden. Eine bloße Überschrift Bauträgervertrag ersetzt diese Prüfung nicht.

§4 Absatz 3 BTVG erlaubt ausgehend von einem Basispreis eine von bestimmten Kostenfaktoren abhängige Preisfestlegung. Für die Wirksamkeit nennt die Norm genau festgelegte Faktoren und eine Obergrenze oder eine entsprechende zulässige Festlegung nach dem WGG. Bei unwirksamer Vereinbarung gilt nach der Vorschrift der Basispreis. [\[PREIS\]](#)

Eine Rechenregel braucht nachvollziehbare Eingaben

Bitte die Vertragsberatung, Ausgangspreis, Faktoren, Bezugspunkte und Grenze anhand der tatsächlichen Klausel zu erklären. Welche Position darf sich aus welchem Grund verändern? Worauf wird die Veränderung angewandt? Welche Angaben oder Nachweise müssen für die Berechnung vorliegen?

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine Beispielrechnung mit genau den geprüften Vertragsbestandteilen. Ein selbst erfundener allgemeiner Baukostenaufschlag wäre keine passende Prüfung. Der Artikel bestätigt auch keinen bestimmten Index und keine bestimmte Anpassungsformel.

Fiktiver Fall: Die heutige Bankrechnung betrachtet nur den Basispreis

Ein Haushalt plant mit 350.000 Euro. Die noch zu prüfende Vertragsregel könnte zu einem höheren Gesamtpreis führen. In der Finanzierungsübersicht erscheint trotzdem nur die Ausgangszahl; ein privat gewünschter Puffer wird zugleich für Einrichtung und Preissteigerung verplant.

Vor einer bindenden Erklärung lässt der Haushalt die Klausel prüfen und den tatsächlich maßgeblichen Preisrahmen mit der Bank besprechen. Er ordnet jeden verfügbaren Betrag nur einmal zu. Die frei erfundene Ausgangszahl ist kein Marktwert und keine rechtliche Aussage über eine zulässige Erhöhung.

Sonderwünsche nicht in derselben Unklarheit verschwinden lassen

Trenne die mögliche Anpassung des vereinbarten Umfangs von zusätzlichen Leistungen, die du selbst beauftragen möchtest. Ein höherwertiger Bodenwunsch kann einen anderen Anlass haben als eine behauptete Kostenentwicklung. Für deine Rechnung muss erkennbar sein, welche Veränderung zu welcher Leistung gehört.

Lass bei jeder Änderung die passende Vertragsfassung und ihre Auswirkung auf den Preisrahmen erklären. Eine Obergrenze für eine bestimmte Formel sollte nicht ungeprüft als Deckel jeder anderen von dir zusätzlich ausgelösten Position behandelt werden. Ebenso bestätigt ein vereinbarter Basispreis allein keine beliebige Nachforderung.

Bei einer Nachforderung den Rechenweg prüfen lassen

Wenn später ein höherer Betrag verlangt wird, sichere Klausel, Rechnung, Berechnungsgrundlagen und Leistungsstand. Bitte um die konkrete Herleitung und hole fachliche Beratung ein, bevor du über Zahlung oder Zurückbehaltung entscheidest. Dieser Artikel berechtigt weder zur eigenmächtigen Kürzung noch zur pauschalen Verweigerung einer Rate.

Deine Kaufentscheidung ist tragfähig vorbereitet, wenn du den geprüften Anpassungsmechanismus und den dafür benötigten Finanzierungsrahmen verstehst. Das entscheidende Ergebnis ist kein vermeintlich sicherer kleiner Ausgangspreis, sondern eine belastbare Vorstellung der tatsächlich übernommenen Preisverpflichtung.

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 / Wohnung und Bauträger

Projekt, Einheit, Bauträger, Datum des Vertragsentwurfs

02 / Anwendungsbereich

Fällt der Vertrag unter das BTVG? Von wem geprüft, Ergebnis

03 / Basispreis

Ausgangspreis laut Entwurf und was er umfasst

04 / Anpassungsregel

Kostenfaktoren, Bezugspunkte, Obergrenze laut Klausel, von der Beratung erklärt?

05 / Beispielrechnung

Rechnung mit den geprüften Vertragsbestandteilen, höchstmöglicher Preis

06 / Finanzierung

Mit der Bank besprochener Preisrahmen, Puffer nur einmal zugeordnet

07 / Sonderwünsche

Zusätzlich beauftragte Leistungen getrennt: was, Betrag, Vertragsfassung

08 / Nachforderung

Verlangter Betrag, Rechnung, Berechnungsgrundlage, Beratung vor der Zahlung

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[PREIS] BTVG §4 – Vertragsinhalt

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. 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-P04-0020-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.