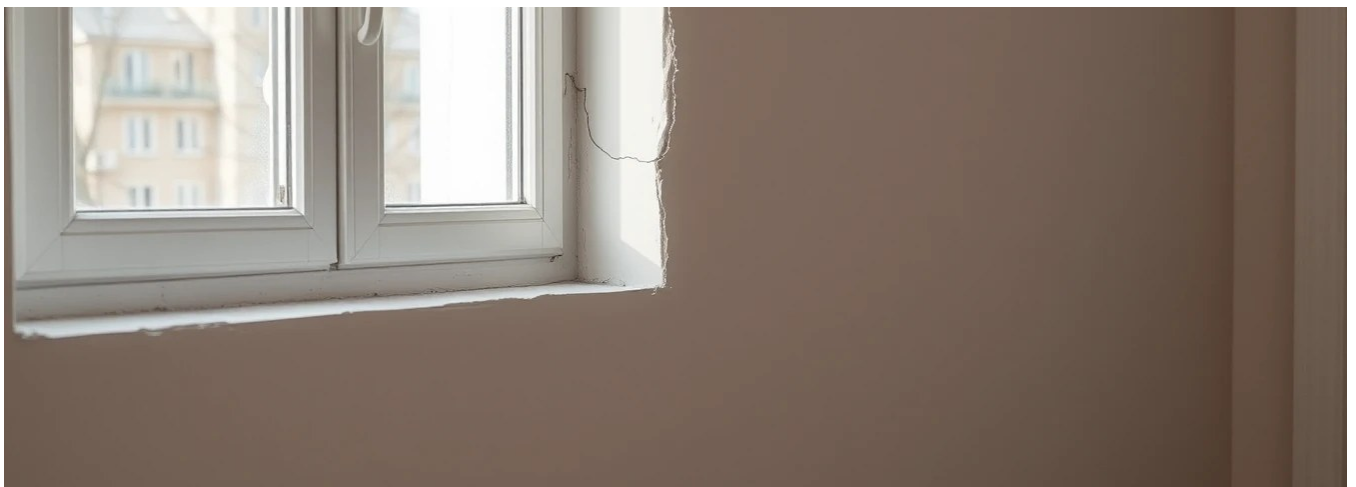


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Baumängel, aber der Bauträger ist nicht greifbar: Den möglichen Übergang von Ansprüchen prüfen

Welche Unterlagen brauche ich in Österreich, wenn Mängelansprüche gegen den Bauträger kaum durchsetzbar sind und ausführende Unternehmen bekannt sind.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach dem Erwerb treten Mängel auf. Gegen den Bauträger lässt sich die Angelegenheit nicht wie erwartet bearbeiten; ein Insolvenzverfahren oder andere erhebliche Schwierigkeiten stehen im Raum. Du kennst einzelne ausführende Unternehmen und möchtest sie unmittelbar zur Behebung auffordern. Vorher muss geklärt werden, auf welcher Anspruchsgrundlage du handeln kannst.

## Den vorgesehenen gesetzlichen Weg erkennen

§16 BTVG eröffnet unter den dort genannten Voraussetzungen ein Verlangen auf Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche wegen mangelhafter Leistung. Er beschreibt außerdem den Rechtsübergang durch Einlangen des darauf gerichteten schriftlichen Verlangens. [\[ANSPRUCH\]](#)

Das ist keine pauschale Behauptung, jeder Erwerber habe jederzeit alle Ansprüche gegen jedes auf der Baustelle tätige Unternehmen. Anwendungsbereich, vorhandene Ansprüche, Beteiligte und erforderlicher Ablauf müssen fachlich geprüft werden. Der Artikel enthält kein verwendbares Abtretungsverlangen.

## Eigene Vertragsbeziehung und fremden Auftrag auseinanderhalten

Stelle zusammen, was du selbst mit wem vereinbart hast und welche ausführenden Unternehmen nur aus den Bauträgerunterlagen bekannt sind. Eine Firmenbezeichnung auf einem Bauteil beweist noch keinen bestimmten Vertrags- oder Haftungsumfang. Auch eine Rechnung an den Bauträger ist nicht ungeprüft dein eigener unmittelbarer Auftrag.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Ordne jeden bekannten Mangel der betroffenen Leistung und den vorhandenen Unterlagen zu. Technische Ursache, verantwortlicher Leistungsumfang und rechtlicher Anspruch sind gesondert zu klären. Ein Foto allein verbindet diese Fragen nicht vollständig.

### **Fiktiver Fall: Der bekannte Betrieb lehnt eine pauschale Aufforderung ab**

Ein Erwerber findet Wasser an einer Bauteilstelle und schreibt direkt den Betrieb an, dessen Namen er aus einer alten Projektliste kennt. Er verlangt umfassende kostenlose Behebung. Ob der Betrieb die betroffene Leistung überhaupt im entsprechenden Umfang schuldete und welche Ansprüche bestehen oder übergegangen sind, wurde noch nicht geprüft.

Er lässt deshalb Befund, Bauleistungsunterlagen, Bauträgervertrag und den Stand der Durchsetzung gegen den Bauträger zusammen beurteilen. Das Beispiel entscheidet keine Verantwortlichkeit. Es zeigt, weshalb ein bekannter Firmenname die benötigte Anspruchsgrundlage nicht ersetzt.

### **Die rechtliche und technische Bearbeitung koordinieren**

Bei erheblichen Mängeln benötigst du eine passende technische Feststellung und eine rechtzeitige rechtliche Einordnung von Ansprüchen, Erklärungen und Fristen. Informiere die Beratung über bekannte Insolvenz- oder Zustellprobleme und bereits abgegebene Forderungen.

Verlasse dich nicht darauf, dass eine allgemeine Mängel-E-Mail automatisch alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt oder alle Fristen wahrt. Der konkrete Rechtsübergang und die für Dritte geltenden Regeln sind anhand des Falls zu prüfen. Auch ein übergegangener Anspruch ist nicht mit einem garantierten Zahlungserfolg gleichzusetzen.

Dein Ergebnis sollte die betroffene Leistung, den möglichen Anspruch und den tatsächlich passenden Weg verbinden. So kann beurteilt werden, ob und welche Ansprüche gegen ausführende Dritte für deinen Mängelfall nutzbar sind. Die schwierige Erreichbarkeit des Bauträgers ist der Anlass dieser Prüfung, kein selbstständiger Beweis für eine beliebige Drittverpflichtung.

## 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 / Mangel**

Was, wo, seit wann? Fotos, Befund, betroffene Leistung

**02 / Lage des Bauträgers**

Insolvenzverfahren, Zustellprobleme oder andere Schwierigkeiten? Bekanntster Stand mit Datum

**03 / Eigene Verträge**

Was hast du selbst mit wem vereinbart? Bauträgervertrag, eigene Aufträge

**04 / Ausführende Unternehmen**

Welche Betriebe sind bekannt? Für welche Leistung, laut welcher Unterlage?

**05 / Bisherige Forderungen**

Welche Mängelanzeigen oder Forderungen gingen wann an wen?

**06 / Technische Feststellung**

Wer klärt Ursache und betroffenen Leistungsumfang? Termin, Ergebnis

**07 / Rechtliche Einordnung**

Wer prüft Ansprüche, möglichen Übergang und Fristen? Ergebnis, nächster Schritt

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[ANSPRUCH] BTVG §16 – Ansprüche wegen mangelhafter Leistung

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-P04-0028-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.