

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Einen stillstehenden Rohbau kaufen: Aus dem vorhandenen Bauzustand ein eigenes Fertigstellungsprojekt machen

Wie prüfe ich in Niederösterreich einen unfertigen Rohbau, den ich nach dem Kauf selbst fertigstellen lassen soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Grundstück mit begunnenem Haus wird verkauft. Die bisherige Bauherrschaft möchte im erreichten Zustand aussteigen; du sollst die Fertigstellung selbst beauftragen. Der sichtbare Baukörper wirkt wie ein großer Vorsprung gegenüber einem Neubeginn. Für deine Kaufentscheidung zählt aber, welcher brauchbare und rechtlich nachvollziehbare Bestand tatsächlich übernommen wird und welche vollständige Aufgabe danach bei dir liegt.

Beschreibe zuerst die angebotene Leistung

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass schriftlich zusammenführen, welche Grundstücke, vorhandenen Bauteile, Materialien und Unterlagen zum Erwerb gehören sollen. Stehen weitere Arbeiten der Verkaufsseite im Angebot oder soll ausschließlich der bezeichnete Zustand übertragen werden? Ein Bild des fertigen Hauses beantwortet diese Frage nicht.

Lass das gesamte Vertragsmodell fachlich einordnen. §2 BTVG beschreibt den Bauträgervertrag und erfasst auch bestimmte wirtschaftliche Einheiten aus Rechtserwerb bei einem Dritten und Errichtungsvertrag.

[\[VERTRAGSMODELL\]](#) Die Wörter Rohbau und Privatverkauf ersetzen keine Prüfung, welche Vereinbarungen tatsächlich zusammengehören. Der Beitrag bestätigt weder eine BTVG-Anwendung noch eine allgemeine Ausnahme für deinen Erwerb.

Lies die gesamte behördliche Vorgeschichte

Bitte um Bewilligung mit den zugehörigen Unterlagen und um weitere das Bauvorhaben betreffende Entscheidungen. Zeige der fachlichen Beratung, welche Teile tatsächlich errichtet wurden. Frage ausdrücklich nach Abweichungen, Aufträgen und noch offenen behördlichen Punkten.

§9 NÖ BO 2014 gibt den dort bezeichneten Entscheidungen eine Wirkung auch für Rechtsnachfolger und Eigentümer; er behandelt Rechte und Pflichten. **[BESCHEIDE]** Für den Kauf ist deshalb nicht allein die gewünschte Baugenehmigung relevant. Ein vorhandener Auftrag darf nicht ohne Prüfung als bloße persönliche Altangelegenheit der Verkaufsseite verschwinden.

Verbinde den erreichten Baufortschritt mit der noch möglichen Fortsetzung

§24 NÖ BO 2014 behandelt Beginn, Fertigstellung, Erlöschen und Verlängerungen der Ausführung. **[AUSFUEHRUNG]** Lege die dafür vorhandenen Nachweise mit Bescheidstand und dokumentiertem Bauablauf vor. Ein früherer Start ist keine von diesem Beitrag bestätigte unbefristete Fortsetzungsberechtigung.

Wichtig bleibt der Bezug zum wirklichen Vorhaben: Sollst du nach vorhandenen Unterlagen weiterbauen oder möchtest du Räume und Ausführung verändern? Eine mögliche neue Planung wird als eigener Klärungsbedarf geführt. Dieser Artikel berechnet keine konkrete Frist und erklärt einen Eigentümerwechsel nicht zum automatischen zeitlichen Neubeginn.

Lass den übernommenen Zustand für die Fertigstellung untersuchen

Beauftrage eine geeignete technische Fachperson mit der klaren Frage, welche vorhandenen Leistungen für deinen Fertigstellungsplan beurteilt werden können. Sammle Ausführungspläne, Fotos verdeckter Arbeiten, Prüfberichte und bekannte Abweichungen. Benenne Lücken ausdrücklich. Eine bereits bezahlte Leistung ist nicht automatisch vollständig dokumentiert oder für jede gewünschte Fortsetzung bestätigt.

Der Prüfauftrag soll seinen tatsächlichen Umfang und notwendige weitere Untersuchungen erklären. Aussehen, Standzeit und eine allgemeine Versicherung der Verkaufsseite werden nicht durch diesen Beitrag zu einer technischen Freigabe. Ebenso werden vorgelegte Restkosten nicht ohne Abgleich mit dem untersuchten Bestand übernommen.

Baue aus offenen Leistungen einen beauftragbaren Umfang

Ordne verbleibende Arbeiten, fehlende Nachweise und benötigte Fachrollen gemeinsam. Welche Unternehmen haben noch laufende Aufträge, welche Leistungen sollen neu vergeben werden und welche etwaigen Ansprüche sollen rechtlich übertragen werden? Kläre die jeweilige Beziehung, statt jeden bisherigen Vertrag als automatisch mitgekauft zu führen.

Wenn ein Bauführerwechsel erforderlich ist, hilft der vorhandene niederösterreichische Spezialartikel beim eigenen Rollenübergang. Für die Kaufentscheidung muss darüber hinaus erkennbar sein, wer das ganze Fertigstellungsprojekt mit dir vorbereiten und durchführen soll. Fehlende Leistungspakete erhalten keine frei erfundene günstige Pauschale.

Fiktiver Fall: Ein Restangebot passt zu einem anderen Bestand

Ein Paar erhält zum Rohbau ein früheres Angebot für die restlichen Gewerke. Es wurde erstellt, bevor eine Ausführung geändert wurde; für einen inzwischen verdeckten Bereich fehlt zudem der Nachweis. Zunächst behandelt das Paar den damaligen Gesamtbetrag als heutigen Fertigstellungspreis.

Vor der Kaufbindung lässt es Bestand, Unterlagen und Leistungsumfang zusammenführen. Die Fachseite erläutert den noch zu prüfenden Bereich und aktualisiert die Grundlage der verbleibenden Arbeiten. Erst dieses Ergebnis fließt in Finanzierung, Zeitplan und eigene Kaufentscheidung ein. Der vorhandene Rohbau bleibt ein möglicher Vorteil, dessen tatsächlicher Wert für das Vorhaben nachvollziehbar geprüft werden muss.

Dieser Beitrag gilt für Österreich, baurechtlich ausschließlich Niederösterreich. Er entscheidet keinen konkreten Bescheid oder Vertrag und gibt keine Bauarbeiten frei. Sein Ergebnis ist die belastbar vorbereitete Übernahme eines unfertigen Bestands samt eigener Fertigstellungsaufgabe.

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 / Angebotener Umfang

Grundstücke, vorhandene Bauteile, Materialien, Unterlagen; weitere Arbeiten der Verkaufsseite?

02 / Vertragsmodell

Welche Vereinbarungen gehören zusammen? Einordnung laut Vertragsberatung

03 / Behördliche Unterlagen

Bewilligung mit Unterlagen, spätere Entscheidungen, Aufträge, offene Punkte

04 / Ausführungsstand

Baubeginn, Bescheidstand, dokumentierter Bauablauf; Fortsetzung laut Beratung möglich?

05 / Planung

Nach vorhandenen Unterlagen weiterbauen oder Räume und Ausführung ändern?

06 / Technische Prüfung

Fachperson, Pläne, Fotos verdeckter Arbeiten, Prüfberichte, Lücken, Ergebnis

07 / Restleistungen

Offene Arbeiten, laufende Aufträge, neu zu vergebende Leistungen, Angebote mit Datum

08 / Finanzierung, Zeitplan

Geprüfte Restkosten, Reserve für offene Punkte, geplanter Fertigstellungstermin

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BESCHEIDE\] NÖ Bauordnung 2014 §9 – Dingliche Wirkung](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUSFUEHRUNG\] NÖ Bauordnung 2014 §24 – Ausführungsfristen](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERTRAGSMODELL\] BTVG §2 – Begriffsbestimmungen](#)

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-P04-0066-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.