

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach der Kaufübergabe sind Arbeiten offen: Die Erledigung vom neuen Haushalt trennen

Wie bereite ich in Österreich den praktischen Ablauf vereinbarter Restarbeiten nach der Kaufübergabe für die individuelle Vertragsgestaltung vor.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Verkauf soll abgewickelt werden, eine bestimmte vereinbarte Arbeit wäre aber erst nach dem Einzug der Käuferseite möglich. Nun berühren sich die Leistung der Verkäuferseite und der neue Haushalt. Unsere redaktionellen Empfehlungen helfen, den praktischen Ablauf für die österreichische Vertragsberatung konkret zu beschreiben. Sie liefern keine Einbehaltsklausel und keinen allgemeinen Anspruch auf späteren Zutritt.

Die Restleistung präzise von einer Idee abgrenzen

Beschreibe, welche Leistung tatsächlich vorgesehen ist. Welche Stelle des Hauses betrifft sie, welches Ergebnis wird erwartet und worauf bezieht sich der aktuelle Entwurf? Ein offener Wunsch der Käuferseite ist nicht automatisch eine bereits übernommene Restarbeit.

§ 922 ABGB knüpft Gewährleistung grundsätzlich an die Vertragsentsprechung und behandelt unter anderem bedungene und beschriebene Eigenschaften. [\[ABGB-922\]](#) Was eine konkrete Vereinbarung für die spätere Arbeit und ihre Folgen bedeutet, muss gesondert geprüft werden. Ein allgemeiner Verweis auf „Restarbeiten“ beantwortet diese Frage nicht.

Die Nutzung des neuen Haushalts mitdenken

Unsere Empfehlung: Halte fest, welche Räume während der vorgesehenen Arbeit zugänglich und praktisch nutzbar wären. Werden Gegenstände umgestellt, braucht es mehrere Termine oder eine zeitliche Abstimmung mit anderen Leistungen? Technischer Ablauf und Sicherheit werden durch die zuständigen Fachleute beurteilt.

Die neue wohnende Seite sollte den beschriebenen Umfang verstehen können. Ein Termin am Vormittag kann andere Folgen haben als eine mehrtägige Einschränkung. Der Beitrag setzt kein Zutrittsrecht und keine Pflicht zur Duldung aus einer allgemeinen organisatorischen Zweckmäßigkeit voraus.

Einen erfundenen Fenstertermin konkretisieren

Im Fall ist eine bestimmte Leistung an einem Fenster vorgesehen. Das Material kommt später, und die Käufer ziehen vorher ein. Zunächst heißt es nur, die Firma werde sich danach melden. Es fehlt, wer den Auftrag führt, welche Leistung genau erwartet wird und wie der Abschluss bestätigt werden soll.

Die Beteiligten beschreiben diese Punkte für die fachliche Gestaltung. Außerdem klären sie den praktischen Terminweg, ohne die Käufer mit einer unbekannten Firma allein zu lassen. Welche Zahlung oder Sicherung dazu passt, wird individuell beraten; der Artikel nennt keinen pauschalen Prozentbetrag.

Zuständigkeit bis zur tatsächlichen Erledigung sichtbar halten

Ordne Organisation, Rückmeldungen und erforderliche fachliche Bestätigungen klar zu. Wenn eine Firma einen Termin verschiebt, muss erkennbar bleiben, wer daraus den neuen gemeinsamen Ablauf herstellt. Eine beauftragte Leistung ist noch keine nachgewiesene abgeschlossene Arbeit.

Lege fest, welche Rückmeldung den praktischen Punkt schließen kann und welche weitergehende fachliche oder rechtliche Bewertung gegebenenfalls nötig bleibt. Ein kurzes „passt“ von jemandem, der den Bereich nicht gesehen hat, sollte nicht als vollständiger Abschlussnachweis verwendet werden.

Änderungen wieder in die Beratung geben

Wenn Umfang oder Zeitpunkt von der vorgesehenen Vereinbarung abweichen, wird der neue Sachverhalt passend rechtlich und technisch eingeordnet. Der Artikel empfiehlt keine einseitige Ersatzleistung und kein selbst bestimmtes Recht, Beträge zurückzuhalten oder freizugeben.

Die Vorbereitung ist gut, wenn für die Zeit nach dem Einzug ein konkreter, fachlich abgestimmter Weg existiert. So bleibt aus einer zugesagten Restleistung nicht bloß eine alte Erinnerung, während sich das Haus und seine täglichen Abläufe längst in anderer Hand befinden.

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 / Offene Restleistung

Welche Arbeit ist vorgesehen, an welcher Stelle des Hauses und mit welchem erwarteten Ergebnis?

02 / Grundlage im Entwurf

Wo im Vertragsentwurf ist die Leistung beschrieben? Fassung und Datum eintragen.

03 / Ausführende Firma

Welche Firma führt die Arbeit aus und wer führt den Auftrag?

04 / Geplanter Termin

Wann soll die Arbeit stattfinden und wie lange sind Räume voraussichtlich eingeschränkt?

05 / Abstimmung mit Haushalt

Wer stimmt Termine mit der neuen wohnenden Seite ab und auf welchem Weg?

06 / Abschlussbestätigung durch

Wer bestätigt, dass die Arbeit erledigt ist, und in welcher Form?

07 / Fragen an die Beratung

Welche Fragen zu Zahlung, Sicherung oder Abweichungen nimmst du in die Vertragsberatung mit?

08 / Nächster Schritt

Was ist als Nächstes zu tun, von wem und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ABGB-922\] ABGB § 922](#)

RIS / Bundeskanzleramt. 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-P05-0022-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.