fb-bautraegerprojekt4.book Seite 1 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

I. Begriff und Rolle des Bauträgers

A. Begriff „Bauträger"

Der Begriff des „Bauträgers" und diesem nahe verwandte Begriffe finden sich gleich an mehreren Stellen in österreichischen Gesetzen und auch in der allgemeinen Wahrnehmung ist mit diesem Begriff eine sehr spezifische Rolle verbunden. Laut Wikipedia ist ein Bauträger „*ein Unternehmen, das Wohn- und Gewerbeimmobilien zum gewerbsmäßigen Vertrieb herstellt. Wesentlicher Aspekt der Bauträgertätigkeit ist, dass der Bauträger dem Erwerber das Eigentum sowohl am Grundstück (oder grundstücksgleichen Recht) als auch am darauf erstellten Gebäude verschafft*";[1] eine sehr gelungene Zusammenfassung der allgemeinen Wahrnehmung der Tätigkeit des Bauträgers.

Die gesetzliche Bedeutung des Begriffs ist jedoch nicht einheitlich, sondern unterscheidet sich stark je nach der betreffenden Rechtsnorm und divergiert insoweit auch oft von der Bedeutung im allgemeinen Sprachgebrauch. Im Folgenden werden für Zwecke der Übersichtlichkeit der Begriff „Bauträger" und diesem vergleichbare Begriffe allgemein und in den verschiedenen Rechtsordnungen dargestellt, wobei in weiterer Folge in diesem Buch unter dem Begriff „Bauträger" jeweils der Bauträger im Sinne des BTVG gemeint ist.

1. Tätigkeitsmerkmale und Verantwortung

Gewerberecht, WGG, BTVG und WEG (siehe nachfolgende Punkte) sind einander dabei inhaltlich im Wesentlichen einig, dass das typische Tätigkeitsmerkmal des Bauträgers das Organisieren des Zustandekommens eines Bauwerkes und der Ermöglichung der Benützung durch die späteren Nutzer ist, dies durch Setzen aller faktisch und rechtlich notwendigen Maßnahmen.[2] Diese **Organisations- und Managementkompetenz** ist der Kernbereich des Bauträgergeschäftes. Der Bauträger soll durch den Gesamtüberblick über das Bauvorhaben gewährleisten, dass der Projektablauf geordnet und zielentsprechend stattfindet.

Diese **Organisationskompetenz** erstreckt sich auf den **wirtschaftlichen** Bereich (Kostenberechnung, Gebarung und Buchführung sowie Finanzierung), den **planerischen und technischen** Bereich (durch Einsatz derjenigen technischen und baulichen Fachkräfte zur richtigen Zeit, die das Bauvorhaben umsetzen) sowie auch auf den **rechtlichen** Bereich (durch Setzen derjenigen Maßnahmen, die die Herstellung des ordnungsgemäßen rechtlichen Zustandes für die Benutzung des fertiggestellten Objektes durch den Nutzer zum Ziel haben).[3]

1 https://de.wikipedia.org/wiki/Bautr%C3%A4ger.
2 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
3 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 2 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

Der Bauträger muss daher über die komplexen Erfordernisse Bescheid wissen und imstande sein, die fachspezifisch notwendigen Unterstützungskräfte (Architekten, Statiker, Ziviltechniker, Baumeister, Gewerke, Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare und nicht zuletzt Banken) richtig auszuwählen und zielgerecht einzusetzen.

Bauträger ist sozusagen der professionelle Veranlasser und Organisator, der grundsätzlich neben der Aufstellung einer sachgerechten Aufbau- und Ablauforganisation und deren Verfolgung sowie Optimierung **keine fachspezifische Teilarbeit** ausführt; tut er es doch, etwa in Kombination mit einer eigenen bauausführenden Unternehmung, ist das nicht typisch und eher eine Frage der betrieblichen Zweckmäßigkeit im Zusammenhang mit der Nutzung betrieblicher Synergien.[4]

Der Bauträger ist der „**Bauherr**" oder direkter Stellvertreter des Bauherrn. Störungen in der Organisation eines Bauvorhabens fallen damit zunächst einmal ungeteilt dem Bauträger zur Last. Seine **Gesamtverantwortung** mindert sich nicht dadurch, dass er Teile seiner Aufgaben an Dritte delegiert hat. Als Organisator für das gesamte Bauwerk sind die Verantwortung und damit die Haftung des Bauträgers seinem Kunden gegenüber unteilbar.[5] Der Bauträger bleibt auf mögliche Regressansprüche zB im Bereich der Gewährleistung gegenüber dem von ihm beauftragten Unternehmen angewiesen.[6] Umstritten ist ganz allgemein das Ausmaß der Koordinierungs- und Überwachungspflichten des Bauherrn.[7]

2. Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

„Bauträger" nach BTVG ist derjenige, der sich verpflichtet, einem Erwerber den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasing, an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen einzuräumen (§ 2 BTVG). Bauträger im Sinn des BTVG kann jede natürliche oder juristische Person sein. Es wird keine Unternehmereigenschaft vorausgesetzt,[8] wobei die meisten Bauträger in der Regel Unternehmer sind.

Das gilt auch dann, wenn der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft zwar von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet (§ 2 Abs 4 BTVG).

4 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
5 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
6 Vgl etwa *Seebacher/Andrieu*, Der Regress an der Örtlichen Bauaufsicht als Solidarschuldnerin – Eine rechtsdogmatische Betrachtung, bbl 2012, 109; *Auer/Egglmeier-Schmolke*, Regressanspruch zwischen Bauaufsicht und Bauunternehmer, bbl 2013, 32.
7 Vgl *Seebacher*, Zur angeblichen Koordinierungspflicht des Bauherrn, bbl 2001, 217.
8 OGH 19.7.2023, 3 Ob 71/23x.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 3 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

Das BTVG knüpft dabei den Begriff des Bauträgers zivilrechtlich an bestimmte **vertragliche und faktische Tatbestände** an. Für die Anwendbarkeit des BTVG ist es nicht entscheidend, ob die erforderliche öffentlich-rechtliche Befugnis für die Ausübung der Tätigkeit vorliegt. Bauträger im Sinn des BTVG kann also auch durchaus jemand sein, der im Sinn der Gewerbeordnung als „Pfuscher" (also ohne Gewerbeberechtigung) Verträge mit Kunden eingeht.[9] Es kommt dabei auch nicht auf eine subjektive Absicht an, als Bauträger tätig werden zu wollen.

3. Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verwendet den verwandten Begriff „**Wohnungseigentumsorganisator**". Der Wohnungseigentumsorganisator ist sowohl der Eigentümer oder außerbücherliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder – bei bereits bezogenen Gebäuden – der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist (§ 2 Abs 6 WEG).

Trotz der diesbezüglich möglichen begrifflichen Inklusion der abwickelnden Rechtsanwaltskanzlei ist die Bestimmung wohl dahin gehend teleologisch zu reduzieren, dass eine abwickelnde **Rechtsanwaltskanzlei nur als Berater** des Wohnungseigentumsorganisators, nicht aber selbst als Wohnungseigentumsorganisator gilt.

Das WEG knüpft ähnlich dem BTVG an die **zivilrechtliche** Beziehung zwischen dem Wohnungseigentumsbewerber und dem Wohnungseigentumsorganisator an und setzt keine öffentlich-rechtliche Befugnis für die Ausübung des Gewerbes voraus.[10] Selbstverständlich entbindet diese Entkoppelung der zivilrechtlichen Folgen von der gewerberechtlichen Berechtigung den Bauträger oder Wohnungseigentumsorganisator nicht von seiner Verpflichtung zur Erfüllung der diesbezüglichen gesetzlichen Pflichten und Voraussetzungen.

4. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Das WGG normiert Rechte und Pflichten für „**gemeinnützige Bauvereinigungen**". Diese sind nach ihrem Tätigkeitsinhalt nichts anderes als gewerbliche Bauträger. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben nur im Unterschied zu Bauträgern ihre Tätigkeiten nach § 1 Abs 2 WGG im Sinne der **Erfüllung des Gemeinwohls** auf die Aufgaben der Errichtung von Neubauten und der Sanierung im Rahmen des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten. Jedoch erledigen sie auch die wirtschaftliche und technische Vorbereitung der Baulichkeiten ebenso wie die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnung

9 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
10 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 4 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

und die Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten gemäß § 2 WGG.

Im Unterschied zu den gewerblichen Bauträgern haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen eine andere Rechtsgrundlage, soweit ihnen von der jeweiligen Landesregierung der Status der Gemeinnützigkeit zuerkannt wird. Die Voraussetzungen für die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit normiert § 1 WGG, wonach die Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft gegründet sein muss, den Sitz im Inland haben muss und die Bedingungen der Bestimmungen des WGG erfüllen muss.[11] Damit erhalten sie das Privileg der **Ertragsteuerbefreiung** für die Erträgnisse aus ihrer Geschäftstätigkeit, müssen sich aber andererseits einer laufenden Kontrolle und Prüfung durch einen gesetzlich eingerichteten Revisionsverband unterwerfen.

5. Gewerbeordnung und Immobilienmaklerverordnung (IMV)

Die Berufsgruppe der „**Bauträger**" ist nach der Gewerbeordnung ein reglementiertes Gewerbe und wird mit den Immobilienmaklern und den Immobilienverwaltern unter dem Begriff „**Immobilientreuhänder**" zusammengefasst (§ 94 Z 35 der Gewerbeordnung (GewO)). Bauträger haben daher für die Ausübung des Bauträgergewerbes einen Befähigungsnachweis zu erbringen, der in der Regel durch eine Prüfung zu erbringen ist.[12] Gewerberechtlich ist demnach derjenige Bauträger, der eine **Gewerbeberechtigung** zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder oder zumindest zur Ausübung des Gewerbes der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf das Gewerbe der Bauträger besitzt. Ein Immobilientreuhänder, der auf das Bauträgergewerbe beschränkt ist, darf dem Gewerbe des Immobilienmaklers und des Immobilienverwalters nicht nachgehen.[13]

Nach § 117 Abs 4 GewO umfasst der Tätigkeitsbereich des Bauträgers die **organisatorische und kommerzielle Abwicklung** von Bauvorhaben (Neubauten und durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch zur **Verwertung** dieser Gebäude berechtigt. Diese organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben unterscheidet sich nach der Gewerbeordnung von der Tätigkeit des Baumeisters, Zimmermeisters, Ziviltechnikers oder Architekten, da für diese Tätigkeiten eigene Regelungen bestehen. Im Ergebnis ist somit Bauträger im Sinne der Gewerbeordnung derjenige der eine Gewerbeberechtigung als Bauträger besitzt, Bauvorhaben abwickelt und keinen der oben genannten Berufe ausübt.[14]

11 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
12 Siehe Kapitel II.A.
13 *Noichl*, Der private Bauträger im österreichischen und deutschen Recht (2010) 55.
14 *WKO – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder*, Das Berufsbild des Bauträgers, https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/berufsbild-bt-2.pdf (25.5.2026).

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 5 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

Die Immobilientreuhänder-Verordnung regelt die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausübung des Gewerbes des Immobilientreuhänders. § 2 der Immobilientreuhänder-Verordnung normiert die Voraussetzungen für die Ausübung des Gewerbes des Bauträgers.

B. Berufsbild und Abgrenzungsfragen

1. Berufsbild des Bauträgers

Die rechtlichen Vorschriften und die einem steten Wandel unterliegende Wirtschafts- und Usancenentwicklung ergeben folgendes Berufsbild des Bauträgers, dessen Kenntnis und Interpretation wesentlich für die Fragen der Rechte und Pflichten des Bauträgers sind: Die „organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben" im Sinn der Gewerbeordnung, „die wirtschaftliche und technische Vorbereitung der Baulichkeit" im Sinn des WGG, die Wohnungseigentumsorganisation nach WEG oder die Bauträgertätigkeit im Sinn des BTVG haben als gemeinschaftliche Klammer ebendiesen **umfassenden Organisationsbegriff**, der für die Bauträgertätigkeit typisch ist.[15]

Im Sinn der organisatorischen und kommerziellen Gesamtzuständigkeit des Bauträgers sind folgende **Wesensmerkmale der Tätigkeit** allgemein anerkannt, die sich im Großen und Ganzen auf fünf Grundelemente („Fünf-Säulen-Prinzip"[16]) reduzieren lassen:[17]

a) Bauherrenfunktion

Der Bauträger ist **Bauherr** oder direkter **Stellvertreter** des Bauherrn.

Bauherr ist, wer auf seine **Verantwortung** und sein **Risiko** eine bauliche Anlage vorbereitet und die notwendigen Maßnahmen setzt oder setzen lässt, um sie auszuführen. Bauherr ist auch derjenige, in dessen Sphäre sich der Bauwille originär bildet, dh die Absicht, ein bestimmtes Projekt nach eigenen Vorstellungen in wirtschaftlicher und funktionaler Hinsicht zu erstellen oder erstellen zu lassen und die dafür erforderlichen Mittel einzusetzen. Fehlt das gestaltende und bestimmende Element der Bauherrenfunktion und handelt der Baubeauftragte vorwiegend nach festen Vorgaben Dritter aufgrund eines Durchführungsauftrages, liegt keine Bauherrenfunktion und damit keine Bauträgerschaft im eigentlichen Sinn vor.

Bei Bauvorhaben auf eigenen Grundstücken und auf eigene Rechnung ist der Bauträger selbst Bauherr. Bei Bauten auf fremden Grundstücken oder für fremde Rechnung und auf fremdes Risiko ist der Bauträger als Baubetreuer zwar nicht

15 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
16 https://de.wikipedia.org/wiki/Bautr%C3%A4ger.
17 *Kallinger/Gartner/Stingl*, Bauträger-Handbuch[9] (2024) 7 f, 23 ff; *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 6 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

selbst Bauherr, er vertritt aber die Interessen des Bauherrn als dessen direkter Vertreter und als Projektverantwortlicher.

b) Drittbindung

Der Bauträger ist zwar Bauherr oder Stellvertreter des Bauherrn und baut auf eigene oder fremde Rechnung in eigenem Namen und auf eigenem oder fremdem Grund; die Eigentümerschaft oder eine bestimmte Form der Verfügung über das Grundstück ist aber für die Bauträgerschaft nicht wesentlich. Entscheidend ist vielmehr, dass der Bauträger seine Baumaßnahmen in Hinblick auf eine schon bestehende oder künftige **vertragliche Beziehung zum späteren Nutzer des Bauvorhabens** setzt, mit diesem ein Rechtsverhältnis eingeht und sich diesem direkt oder indirekt verpflichtet (und von ihm Anzahlungen oder sonstige Leistungen für die Realisierung des Bauvorhabens entgegennimmt).

c) Treuhandschaft

Der Bauträger handelt ähnlich einem **Treuhänder**. Immobilientreuhänder und auch Bauträger sind keine Treuhandberufe im engeren Sinn wie Rechtsanwälte oder Notare, jedoch umfasst ihr Berufsbild treuhänderische Elemente. Die Verpflichtungen des Bauträgers gegenüber dem Vertragspartner ergeben sich aus den jeweiligen Bestimmungen des Vertrages. Für den Bauträger besteht daher keine Freiheit mehr in der Verwendung der Baugelder: In der Regel erfolgt nämlich die Realisierung während der Bauphase bereits mit Mitteln des späteren Nutzers, sei es durch direkte Geldleistung und Anzahlungen, sei es durch Haftungs- oder Darlehensübernahmen. Er ist nach Maßgabe des Innenverhältnisses zwischen den Vertragsparteien oder aus dem Bauträgervertrag und allenfalls zusätzlich aus Bestimmungen in den Finanzierungs- oder Förderungsvorschriften zur Rechenschaft verpflichtet.

Der Bauträger ist zudem dann, wenn er für eine Mehrzahl von Erwerbern tätig ist, zur **Optimierung des Bauvorhabens in technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht** im Sinne aller verpflichtet. Das gilt auch, wenn die Erwerber zunächst noch anonym sind. Zudem muss der Bauträger das Vertragsverhältnis so gestalten, dass die Rechte aller Beteiligten – und zwar sowohl der bereits vorhandenen als auch der künftigen – sichergestellt werden.

d) Gesamtverantwortung

Anders als bei der Beauftragung eines Generalunternehmers oder Generalübernehmers (Totalunternehmers) sind die Tätigkeit des Bauträgers und seine Verantwortlichkeit für die Realisierung des Bauvorhabens in allen Aspekten der Abwicklung **umfassend und unteilbar** zu sehen. Sie inkludieren sämtliche Maßnahmen und Agenden, die gemäß dem Vertragsverhältnis aus der Drittbindung und aus dem Treuhandverhältnis zur Verwirklichung des Bauvorhabens nötig sind:[18]

18 https://de.wikipedia.org/wiki/Bautr%C3%A4ger.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 7 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

- Er veranlasst die notwendigen planerischen Arbeiten sach- und zeitgerecht.
- Er holt alle nötigen behördlichen Bewilligungen ein und beauftragt die Ausführungsleistungen.
- Er leistet die Finanzierung, die rechtliche und wirtschaftliche Obsorge.
- Er besorgt die rechtliche Sicherstellung für die künftigen Nutzer.
- Er kontrolliert alle Baubelange in rechtlicher, wirtschaftlicher, kostenmäßiger und qualitativer Hinsicht.
- Der Bauträger haftet seinem Kunden gegenüber als direkter Vertragspartner uneingeschränkt für alle Belange des Baues, und zwar prinzipiell auch für Fehler, die im Bereich seiner Auftragnehmer entstanden sind (mit allfälliger Möglichkeit zum Regress).

e) Konzentrationsprinzip

Der Bauträger soll sich auf seinen **eigenen Wirkungskreis konzentrieren** und Interessenkollisionen etwa durch mehrfache Funktionen (zB als Bauausführender, Gebäudeverwaltung) möglichst vermeiden.[19]

So endet die Funktion des Bauträgers nicht unmittelbar mit der Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks an den Kunden, sondern reicht darüber hinaus: Er hat dafür zu sorgen, dass die rechtliche Ordnung hergestellt wird und seinem Kunden die vereinbarte Rechtsstellung verschafft wird, sowie insbesondere, dass die Gewährleistung ordnungsgemäß abgewickelt wird. Es besteht ein gewisses **Konfliktpotential** bei etwa gleichzeitigem Status als Bauausführender oder Gebäudeverwalter.

Die Verwertung und Vermarktung des Bauvorhabens selbst bringt keine nennenswerten Kollisionsprobleme.

2. Projektentwickler und Baumeister

Die Tätigkeiten der gelegentlich etwas inflationär gebrauchten „**Projektentwickler**“, „**Projektleiter**“ und „**Projektmanager**“ sind im Bereich der Tätigkeit der **Baumeister** anzusiedeln. Diese werden aber damit noch nicht automatisch zu Bauträgern, weil deren Tätigkeit zwar wortverwandt, aber nicht inhaltsgleich ist. Der Baumeister ist gemäß § 94 Z 5 iVm § 99 Abs 1 GewO zu folgenden Tätigkeiten berechtigt:

- Hochbauten, Tiefbauten und andere verwandte Bauten zu **planen** und zu **berechnen** (Z 1);
- Hochbauten, Tiefbauten und andere verwandte Bauten zu **leiten** und die Bauaufsicht durchzuführen (Z 2);
- Hochbauten, Tiefbauten und andere verwandte Bauten nach Maßgabe des Abs 2 auch **auszuführen** und Hochbauten, Tiefbauten und andere verwandte Bauten **abzubrechen** (Z 3);

19 Vgl *Böhm/Priglinger,* „Merkzettel“ für den Bauträgervertrag, immolex 2002, 273.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 8 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

- Gerüste aufzustellen, für die statische Kenntnisse erforderlich sind (Z 4);
- zur **Projektentwicklung, -leitung und -steuerung**, zum **Projektmanagement** sowie zur Übernahme der **Bauführung** (Z 5); und
- zur Vertretung seines Auftraggebers vor Behörden und Körperschaften öffentlichen Rechts im Rahmen seiner Gewerbeberechtigung (Z 6).

Der Baumeister ist somit gemäß § 99 Abs 1 Z 5 GewO zur „Projektentwicklung, -leitung und -steuerung, zum Projektmanagement sowie zur Übernahme der Bauführung" berechtigt. Das **Projektmanagement im Sinn der Baumeister** ist die Entwicklung und Leitung der technisch-wirtschaftlichen Belange eines Bauvorhabens aufgrund vorgegebener Pläne und von verbindlichen Vorgaben des Bauherrn, eben des Bauträgers. In der Regel wird es sich bei diesen Tätigkeiten um die **technische Planung** von Bauvorhaben und die Erstellung der **Konzeption** für die baulichen Grundlagen des Baues, die Entwicklung baulicher **Lösungen** und die Durchführung des Bauvorhabens sowie weiters um Fragen der **Optimierung** der Bauabläufe, des Einsatzes baubezogener Arbeitskräfte und die Verfolgung wirtschaftlicher Abwicklung in Bezug auf Planung und Ausführung von Bauten handeln.[20]

Der Bauträger ist im Unterschied dazu gemäß § 117 Abs 4 GewO berechtigt, die **organisatorische und kommerzielle Abwicklung** von Bauvorhaben vorzunehmen und die Gebäude zu verwerten.

Somit hat der Gesetzgeber eine Differenzierung normiert, wonach auf der einen Seite die Projektentwicklung und Projektleitung und auf der anderen Seite die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben steht. Ein weiterer Unterschied zwischen diesen beiden Begriffen ist in der technischen Abwicklung des Bauvorhabens gegeben, da der Bauträger für die technische Ausführung nicht zuständig (aber dem Kunden gegenüber verantwortlich) ist.[21]

Bei dem Tätigkeitsbereich eines Baumeisters in Bezug auf ein Bauträgerprojekt handelt es sich daher um **delegierte Aufgaben**, die der Bauträger nicht erfüllen kann, da bautechnisches Fachwissen vorausgesetzt wird und er diesen Bereich nach der Gewerbeordnung auch nicht abdecken darf. Diese bautechnischen Tätigkeiten könnten auch durch einen Ziviltechniker erbracht werden.

Die Unterscheidung ist insofern wichtig, weil sich ansonsten bei der Realisierung eines Bauvorhabens Baumeister und Bauträger in Idealkonkurrenz gegenüber dem Nutzer befänden, der einen Bauträgervertrag abgeschlossen hat. Wäre der Baumeister Bauträger, also Gesamtorganisator, entstünde eine zumindest faktische oder eventuell konkludente Rechtsbeziehung zum Erwerber über seinen eigentlichen Aufgabenbereich hinaus, die eine dramatische **Ausdehnung seines**

20 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
21 *Noichl*, Der private Bauträger im österreichischen und deutschen Recht (2010) 51 f.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 9 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

Haftungsumfanges bewirken könnte (nicht zuletzt, da auf den Kunden häufig das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) anwendbar ist).[22]

Ähnliches gilt auch für Sonderformen der Baumeistertätigkeit, wie den Generalunternehmer, den Generalplaner oder den Generalübernehmer/Totalunternehmer. Diese Funktionen, die sich insbesondere in Deutschland in sehr verfeinerter Form herausgebildet haben, definieren zum Teil sehr weitgehende Leistungsinhalte der Ausführung und Umsetzung von Bauvorhaben, die bis zur eigenständigen Planung oder sogar zur Grundstücksbeschaffung gehen können, denen aber trotzdem ein Wesensmerkmal des Bauträgers fehlt: die Bauherreneigenschaft als originäre, umfassende Funktion im Verhältnis zum Nutzer und die sich daraus ergebenden gesamthaften Rechtsbeziehungen zwischen dem Bauherrn als (zumindest wirtschaftlichem) Eigentümer des Gebäudes und dem Nutzer als Gesamt- und Teilnutzer eben dieses Gebäudes aufgrund des Nutzungsvertrages, welcher Rechtsform auch immer. Diese Bauherreneigenschaft ist also das zentrale Moment. Für Generalunternehmer, Generalplaner oder Generalübernehmer ist diese Bauherreneigenschaft genauso wenig gegeben wie für Ziviltechniker, die im Rahmen ihrer Befugnis durchaus auch als technisch-wirtschaftliche Treuhänder die Gesamtabwicklung von Bauvorhaben übernehmen dürfen.[23]

3. Generalunternehmer

Der Generalunternehmer ist derjenige, der die Ausführung eines Bauvorhabens zur Gänze übernimmt; das bedeutet: hinsichtlich aller **Ausführungsleistungen**. Er schuldet daher dem Bauherrn die **schlüsselfertige Übergabe** des Bauobjekts. Der Generalunternehmer führt in der Regel nicht alle Ausführungsleistungen selbst durch, sondern beauftragt Subunternehmer und Fachfirmen mit der Ausführung von bestimmten Leistungen, die er selbst nicht erbringen kann oder möchte. Der Generalunternehmer schließt diesbezüglich, unter Heranziehung der Vorgaben des Bauherrn, mit den Subunternehmern Ausführungsverträge ab. Dabei bleibt der Generalunternehmer allein dem Bauherrn für die Gesamtleistung verpflichtet und trägt das wirtschaftliche und organisatorische Risiko bezüglich Mängeln, Terminvereinbarungen und Qualitäten für seine eigenen erbrachten Leistungen und auch für jene jedes Subunternehmers.[24]

Der Unterschied zwischen der Tätigkeit als Bauträger und jener als Generalunternehmer besteht darin, dass der Generalunternehmer nur nach Vorgaben des Auftraggebers handelt. Im Vergleich fehlt dem Generalunternehmer daher vollständig die Bauherreneigenschaft, da er an die Vorgaben gebunden ist.[25]

22 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
23 *Kallinger*, Definition, Rechte und Pflichten des Bauträgers, immolex 2002, 259.
24 *Kallinger/Gartner/Stingl*, Bauträger-Handbuch[9] (2024) 10 f.
25 *Kallinger/Gartner/Stingl*, Bauträger-Handbuch[9] (2024) 10.

fb-bautraegerprojekt4.book Seite 10 Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

Der Generalunternehmer stellt dem Auftraggeber für die Tragung dieses erweiterten Risikos zumeist einen Generalunternehmerzuschlag in Rechnung, welcher gewöhnlich einen Prozentsatz der Auftragssumme darstellt. Aufgrund dieser höheren Kosten für den Auftraggeber kann die Beauftragung eines Generalunternehmers dann zielführend sein, wenn etwa bei einem einfachen Bauvorhaben die jeweiligen Gewerke mittels **Einzelausschreibung** und **Einzelvergabe** beauftragt werden können. Das Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) ist zu beachten. Jedoch ist die Beauftragung eines Generalunternehmers bei solchen Projekten zu empfehlen, bei denen für die technische und wirtschaftliche Abwicklung eines Bauvorhabens eine erfahrene Baufirma notwendig ist, die alle Gewerbe koordiniert und überwacht. Gleiches gilt bei strikten, pönalisierten Zeitvorgaben, die bei Einzelgewerkvergabe nur schwer durchsetzbar sind.

4. Generalplaner

Im Vergleich zum Bauträger ist der Generalplaner, wie der Generalunternehmer, an die Vorgaben des Auftraggebers gebunden und weist daher keine Bauherreneigenschaft auf.[26]

Der Generalplaner übernimmt in seiner Verantwortung zusätzlich zu den Aufgaben des **Generalunternehmers** auch die **planerische Gestaltung** des Bauvorhabens. Der Tätigkeitsumfang des Generalplaners kann sehr weit reichen, da er sich auch auf die architektonische Gestaltung des Bauvorhabens erstreckt und somit die Nutzung und Grundrissgestaltung des Bauvorhabens beeinflussen kann. Der Generalplaner übernimmt nicht nur das wirtschaftliche Risiko für die Bauausführung, sondern auch das kommerzielle Risiko, welches sich aus der Gestaltung des Projekts ergibt. Die Gestaltungsfreiheit des Generalplaners ist jedoch eingeschränkt durch ein wirtschaftliches Erfolgskonzept, welches ihm vom Auftraggeber vorgegeben wird. Mit dem vorgegebenen Erfolgskonzept sollen ein gewisser qualitativer Mindeststandard und ein Nutzflächenminimum sowie auch die wirtschaftlichen Zielwerte gewährleistetwerden. Für die Übernahme dieses hohen Risikos des Generalplaners wird auch ein höherer Zuschlag zu der Auftragssumme verrechnet.[27]

5. Totalunternehmer

Der Totalunternehmer erbringt sämtliche **Planungs- und Bauausführungsleistungen** für den Bauherrn, übernimmt zusätzlich die **Verwertung** der zu schaffenden Objekte und allenfalls auch die **Finanzierung**. Daraus resultiert, dass der Totalunternehmer einen sehr großen Spielraum in der Gestaltungsmöglichkeit des Bau-

26 *Kallinger/Gartner/Stingl*, Bauträger-Handbuch[9] (2024) 11 f.

27 *WKO – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder*, Das Berufsbild des Bauträgers, https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/berufsbild-bt-2.pdf (25.5.2026).