



Baugrundrisiko ist Bauherrenrisiko – was Sie über Ihren Baugrund wissen sollten

Was bedeutet „Baugrundrisiko“?

Das „Baugrundrisiko“ umfasst alle (Kosten)Risiken die unerkannt im Untergrund schlummern. Mit dem Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft erwerben oder verkaufen Sie auch den dort vorhandenen Untergrund, den Baugrund, womit Zustand und Aufbau des zu bebauenden Geländes gemeint ist (daher der Begriff „Baugrundrisiko“).

Als Eigentümer einer Liegenschaft müssen Sie sämtliche mit dem Untergrundaufbau zusammenhängende Kosten tragen, auch wenn deren Ursache vorher nicht erkannt wurde. Unerwartete Erscheinungen im Untergrund bedeuten für den Bauherrn daher meist Ärger, Mehrkosten und Bauzeitverlängerung. In bestimmten Fällen, z.B. wenn der Untergrund kontaminiert ist, können diese Kosten auch den Verkäufer treffen.

Unabhängig davon ob Sie ein Grundstück zu verkaufen oder zu bebauen gedenken sollten Sie möglichst genau über die Beschaffenheit des Untergrundes Ihres Grundstücks Bescheid wissen.

Welche Informationen sind wichtig?

Grundsätzlich sollte das Grundstück weder kontaminiert noch durch Rutschungen, Muren oder Steinschlag gefährdet sein.

Weitere wichtige Punkte ergeben sich aus Ihren Vorstellungen wie die geplante Bebauung aussehen soll und der Lage des Grundstücks.

Wünschen Sie einen Keller sind z.B. in Tallagen die Lage des Grundwasserspiegels und in Hanglagen der Verlauf der Felsoberkante von Interesse.

Daneben sollten Sie wissen, wie leicht Niederschlagswasser versickern kann oder ob Sie mit Schichtwasser, instabilen Baugrubenböschungen oder ungünstigen Verhältnissen zur Fundierung Ihres Hauses rechnen müssen.

Wie kommt man zu diesen Informationen?

Wesentliche Informationen sind auch für den Laien aus den Geländeformen und/oder der ehemaligen Nutzung bzw. der Lage einer Liegenschaft abzuleiten. Wurde auf einer Liegenschaft z.B. eine

Tankstelle betrieben, sind Kontaminationen des Untergrundes durch Mineralöl wahrscheinlich.

Daneben können die Gemeinden, Bauämter aber auch Nachbarn wertvolle Informationen liefern.

Im Zweifelsfall sollte auf jeden Fall die Beratung durch einen erfahrenen Geologen in Anspruch genommen werden.

Dieser kann unter Berücksichtigung der generellen Verhältnisse und der geplanten Bebauung weitere Maßnahmen zur detaillierten Erkundung des Untergrundes vorschlagen.

Unsere Kompetenz

Unser Büro hat bisher über 500 Projekte im In- und Ausland schadensfrei und zur Zufriedenheit unserer Auftraggeber abgewickelt. Diese umfangreiche Erfahrung steht unseren Auftraggebern zur Verfügung.












Wir empfehlen bereits vor Abschluss eines Grunderwerbs die fachliche Beratung eines Geologen einzuholen. Dadurch können die Ergebnisse unserer Expertise im Kaufpreis berücksichtigt und/oder unser Honorar zwischen Käufer und Verkäufer geteilt werden.





CHECKLISTE

In der nachstehenden Liste sind einige wesentliche, für einen Laien erkennbare Indizien und leicht beschaffbare Informationen, die wertvolle Hinweise auf mögliche Risiken im Baugrund geben können, aufgelistet. Sollte auf Ihrer Liegenschaft einer der nachstehenden Punkte erfüllt sein, empfehlen wir dringend die Beratung durch einen erfahrenen Geologen in Anspruch zu nehmen:

| | |
|---|---|
|  | In einer Hanglage sind Geländekanten oder markante Aufwölbungen zu erkennen, flachere Abschnitte wechseln mit steileren, die Geländeoberfläche ist bucklig, Bäume wachsen gekrümmt oder stehen schief |
|  | Die Bebauung auf der Liegenschaft oder benachbarten Flächen hat (klaffende) Risse (besonders von den Ecken in Fenster- und Türöffnungen ausgehend) oder andere Schäden durch Setzungen (z.B. steht schief, auffällige Höhensprünge im Verputz an Bauwerksfugen), Wege oder Straßen haben Dellen, Risse oder Mulden, Zäune laufen krumm oder sind stark gespannt |
|  | Die Geländeoberfläche wurde möglicherweise großflächig verändert (erkennbar an unnatürlich gleichmäßigen Geländeneigungen, Geländekanten etc., unter Umständen wissen Gemeinden Bescheid) oder es sind Ablagerungen und Halden erkennbar |
|  | Naher der Liegenschaft oder auf der Liegenschaft selbst sind Felswände oder große Felsbrocken zu erkennen |
|  | Sie planen eine Bebauung (z.B. im Ortsgebiet), die an bestehende Bebauung anschließt und tiefer als die bestehende Bebauung in den Untergrund einbindet |
|  | Das Grundstück liegt in einem möglicherweise von (Grund)Wasser beeinflussten Gelände (z.B. nahe eines Sees, Teiches oder Flusses) |
|  | Auf dem Grundstück steht (teilweise) Wasser oder der Boden ist nass oder es wachsen für feuchte Böden typische Pflanzen in größerer Anzahl (z.B. Erlen, Weiden, Eschen, Schachtelhalme, Wollgräser, Binsen, Dotterblumen) |
|  | Das Grundstück liegt an einem Hang den Sie z.B. für die Errichtung eines Kellers angraben müssen |
|  | Sie planen die geothermische Nutzung des Untergrundes durch z.B. eine Grundwasserwärmepumpe, Tiefensonden etc. oder die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser aus einem eigenen Brunnen auf dem Grundstück |
|  | Für das Grundstück ist eine Belastung durch Schadstoffe oder eine Rutschgefährdung bekannt oder es liegt in der Nähe von derartigen Gebieten (Information bei der Gemeinde einzuholen) oder es wurde vorher als Tankstelle, für die Lagerung von Mineralöl, Dünger oder anderen gefährlichen Gütern (Gifte, Sprengstoffe) genutzt |
|  | Das Grundstück ist Teil eines (ehemaligen) Bergbaugebietes oder einer (Abfall)Deponie, einer ehemaligen militärischen Anlage oder eines Schießstandes (Information bei der Gemeinde einzuholen) |

KONTAKT:

Mag. Erhard Neubauer
office-graz@zt-neubauer.at

