

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 1.000 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.

KONTAKT:

Mag. Alexander Kubicek
office-graz@zt-neubauer.at

