

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Kein Treffer im Altlastenportal: Beim Grundstücksverkauf keine Schadstofffreiheit daraus machen

Wie ordne ich als österreichischer Verkäufer eine Altlastenabfrage ein, wenn ich zur früheren Grundstücksnutzung nur lückenhafte Angaben habe.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest ein österreichisches Grundstück verkaufen. In einer Onlinekarte erkennst du keine einschlägige Fläche und würdest im Exposé gern „altlastenfrei“ schreiben. Zur früheren Nutzung weißt du aber wenig. Ein fehlender Treffer ist für eine solche Aussage keine ausreichende Grundlage. Der folgende Ablauf bereitet eine sachliche Klärung vor, ohne eine Bodenuntersuchung oder rechtliche Einzelfallprüfung zu ersetzen.

Was die Abfrage überhaupt abbildet

Das Altlastenportal erläutert, dass seit 1. Jänner 2025 kein Verdachtsflächenkataster mehr besteht und sich der veröffentlichte Flächenbestand geändert hat. Ein leerer Kartenausschnitt bedeutet nicht, dass dort keine entsprechenden Standorte existieren. [\[ALTLAST-ABFRAGE\]](#) Eine alte Anleitung zur früheren Abfrage sollte daher nicht ungeprüft als Beschreibung des heutigen Informationsstands verwendet werden.

Die FAQ stellt ausdrücklich klar, dass ein Grundstück ohne dargestelltes Polygon nicht schon deshalb als nicht kontaminiert angesehen werden kann. Sie nennt Nutzungsgeschichte und Untersuchungen als andere Grundlagen der Klärung. [\[ALTLAST-FAQ\]](#) Der Artikel hat keine Abfrage für ein bestimmtes Grundstück durchgeführt.

Den eigenen Erkenntnisstand präzise beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte Quelle, Abrufdatum, genaue Grundstückszuordnung und das tatsächlich sichtbare Ergebnis auseinander. Eine Adresse kann auf einen Bereich hinweisen; für die Beratung sollte der konkrete Gegenstand eindeutig sein. Kennzeichne, welche Aussage nur die Kartenansicht betrifft.

Schreibe intern zum Beispiel auf, dass bei einer bestimmten Abfrage keine bezeichnete Fläche angezeigt wurde. Erweitere dies nicht selbst um die unbewiesene Aussage, der gesamte Untergrund sei schadstofffrei. Welche öffentliche Beschreibung auf deinem konkreten Stand angemessen ist, wird bei Bedarf fachlich und rechtlich abgestimmt.

Frühere Nutzungen mit Belegen sammeln

Welche bekannten Tätigkeiten gab es auf dem Grundstück, an welchen Stellen und in welchem Zeitraum? Sammle vorhandene Pläne, behördliche Unterlagen, ältere Befunde und nachvollziehbare Hinweise. Eine Familienerzählung wird als solche markiert und nicht zu einer sicheren Kontaminationsdiagnose.

Im erfundenen Fall kennt eine Verkäuferin nur die jüngere Gartennutzung. Ein älterer Plan weist auf einen früher gewerblich verwendeten Bereich hin. Sie lässt diesen Hinweis gezielt fachlich einordnen, statt aus einer leeren Karte eine umfassende Entwarnung abzuleiten. Der Plan allein beweist umgekehrt noch keine bestimmte Verunreinigung.

Eine Untersuchung auf die richtige Frage ausrichten

Wenn eine fachliche Klärung erforderlich ist, beschreibe geplanten Verkauf, bekannte frühere Nutzungen und offene Fragen. Die zuständigen Fachleute bestimmen, welche Untersuchung für die tatsächlich benötigte Aussage geeignet ist. Dieser Beitrag nennt weder Probenplan noch Grenzwerte oder Sanierungspreise.

Frage nach untersuchtem Bereich, Datum und verbleibender Grenze eines Ergebnisses. Ein Befund zu einem Teilbereich wird nicht ohne fachliche Grundlage als Bestätigung jeder anderen Fläche benutzt. Ebenso ersetzt ein allgemeiner Baugrundbericht nicht automatisch jede spezielle Kontaminationsfrage.

Das geprüfte Ergebnis in den Verkauf übernehmen

Gib relevante neue Erkenntnisse vollständig an die passende Vertragsberatung und sachlich zuständige Verkaufsbetreuung. Dort wird der konkrete Umgang mit Beschreibung, Nachweisen und offenen Fragen festgelegt. Der Artikel bestimmt keine allgemeine Haftungsfreiheit durch einen Disclaimer.

So bleibt die Karte ein nützliches Informationsmittel mit erkennbarem Umfang. Du musst aus einem fehlenden Treffer weder eine Freigabe noch aus einem einzelnen historischen Hinweis eine fertige Schadensdiagnose machen. Die Beschreibung folgt dem tatsächlich geklärten Stand.

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 / Grundstücksbezeichnung

Trag Katastralgemeinde und Grundstücksnummer eindeutig ein.

02 / Abfrage im Portal

Welche Quelle hast du wann abgefragt und was wurde tatsächlich angezeigt?

03 / Bekannte frühere Nutzungen

Welche Tätigkeiten gab es wo und in welchem Zeitraum? Belege oder Erzählung kennzeichnen.

04 / Vorhandene Unterlagen

Pläne, behördliche Unterlagen, ältere Befunde: Was liegt mit welchem Datum vor?

05 / Offene Hinweise

Welche Hinweise auf eine frühere gewerbliche oder sonstige Nutzung sollen fachlich eingeordnet werden?

06 / Beauftragte Fachleute

Wer prüft die offene Frage? Name, Auftrag und Termin.

07 / Untersuchungsergebnis

Welcher Bereich wurde wann untersucht und welche Grenze nennt das Ergebnis?

08 / Abstimmung der Beschreibung

Wer stimmt die Formulierung im Exposé ab und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ALTLAST-FAQ\] FAQ des Altlastenportals](#)

Umweltbundesamt / Altlastenportal Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[ALTLAST-ABFRAGE\] Abfrage von Flächen](#)

Umweltbundesamt / Altlastenportal Österreich. 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-P05-0034-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.