



Was? Für dieses „Betriebsgebäude“ mit 2.850m² haben wir laut Kaufvertrag € 3,25 Mio bezahlt !

Einer zahlt (fast) immer drauf!

Falsche Ausgangs-Flächen bei Verkauf, Kauf und Miete von Immobilien kommen meist wesentlich teurer, als deren fachgerechte Erfassung
von Hanns H. Schubert

Entweder zahlen Sie zuviel oder Sie bekommen zuwenig

Endlos lang ist die Liste der Liegenschaftsverkäufe, die auf Grundlage fehlerhafter Flächenangaben über die Bühne gegangen sind. Schuld daran ist in erster Linie das uns lebenslang eingelehrte „blinde Vertrauen in alle Pläne“ Nur wer tagtäglich mit Plänen aus dem Bereich Immobilien, Planen, Bauen und Betreiben zu tun hat, weiss, dass gut 90% aller Bestandspläne teilweise oder gar grob falsch sind. Die Ursachen liegen meist in der langjährigen Geschichte von Liegenschaften und der Tatsache, dass einmal erstellte Pläne selbst bei gravierenden Änderungen wie Umbau, Neubau oder Zubau fast nie aktualisiert werden. Dadurch kommt es bei vielen Liegenschaften – ob unbebaute Grundstücke oder Gebäude – zu einem regelrechten Plan-Chaos. CAD hat daran in vielen Bereichen nichts geändert – ausser, dass die falschen Pläne eben viel schöner – und damit vertrauenswürdiger – aussehen.

Mogelpackung Fläche Einige Beispiele aus der Praxis

Grundstücksflächen laut Kataster oder Grundbuch
Grundsätzlich geniessen nur jene rund 12% aller Grundstücke Österreichs Vertrauensschutz, die im Grenzkataster einverleibt sind. Die restlichen ca 10 Millionen Grundstücke des Grundsteuer-Katasters können laut einer Untersuchung des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) folgenden Flächen-Fehler aufweisen:

- jedes 3. Grundstück : 3% oder mehr
- jedes 10. Grundstück : 10% oder mehr
- jedes 14. Grundstück : 250m² oder mehr

In Extremfällen können Flächendifferenzen von tausenden Quadratmetern auftreten.

15% oder 20.217m² Gebäude-Mehrfläche für die DePfa-Bankgruppe:

155.217m² neu vermessen statt 135.000m² aus Plan-Unterlagen) = +14.98% Mehrfläche

Projekt Pelikan-Viertel Hannover:

Flächen um 10% grösser als angenommen

Quelle "Facility Management" Nr 3-4 Jhg 2004

Aus eigener Erfahrung:

Bei der Bestandsaufnahme einer Niederlassung eines österreichischen Industrie-Konzerns stellte sich heraus, dass statt einer Fläche von 15.300m² laut Anlagenbuchhaltung 28.600m² in der Natur vorhanden sind – Kein Einzelfall !

Zwei Millionen Quadratmeter

Das ist jene Fläche, die die Commerzbank AG in einem Jahr neu vermessen und berechnen liess.

„Die genaue Erfassung der Gebäude und ihrer Flächen ist eine grundlegende Voraussetzung für effektive Planung und Bewirtschaftung und damit wesentlich für die Erreichung immobilienwirtschaftlicher Ziele“, so Britta Hesling, Projektleiterin von Deutschlands zweitgrösster Privatbank.

Was bei unseren Nachbarn schon lange gang und gäbe ist, beginnt sich jetzt auch schön langsam in Österreich herum zu sprechen: Die Mogelpackungen bei Bestandsflächen, verursacht durch katastrophal falsche Plan-Unterlagen, richten Millionen-Schäden im Immobilienbereich an.

Augen auf – Kauf ist Kauf: Jeder m² zählt

Was hilft bei Immobilien-Transaktionen die genaueste Due Diligence, also die sorgfältige Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen rund um die Liegenschaften, oder die noch so genaue Prüfung des Bauzustandes, wenn die Flächen nicht sachgemäss ermittelt werden.

Da werden überaltete Bau-Einreichpläne gemixt mit CAD-Plänen dubioser Herkunft ohne jede Überprüfung herangezogen, die (oft grob falschen) Flächen und Maße abgeschrieben und summiert. Das blinde Vertrauen in diese Pseudo-Nutzflächen führt zu den unglaublichsten Verlusten, vor Allem im Gewerbe-Immobilienbereich.

Eine im Magazin *Facility Management* veröffentlichte Studie des deutschen Immobilienconsulters HL-Service Management stellt fest, dass die gemessenen Flächen in der Regel um 10 bis 15 Prozent vom Planstand abweichen, wenn die Pläne überprüft werden. Auch die BIG (Bundes Immobilien Gesellschaft) kommt zu einem ähnlichen Ergebnis: Die Flächenunterschiede zwischen Plänen und Natur können durchaus um 10% differieren, so DI Herwig Teufelsdorfer.

Auch Industriebetriebe leiden unter falschen Plänen – besonders dann, wenn für eine millionenteure neue Anlage plötzlich zu wenig Platz vorhanden ist.

Was hilft eine Performance von 9%, wenn 12% Fläche fehlen

Was das Fehlen verkauf- oder vermietbarer Fläche für die Eigentümer grosser Gebäudebestände bedeutet, lässt sich leicht ausrechnen: Wird weniger Fläche verkauft oder vermietet, als die tatsächlich vorhandene Bürofläche, werden wertvolle Quadratmeter verschenkt.

Kaufe ich dagegen 10.500 m² laut Kaufvertrag und stelle Jahre später fest, dass in Wahrheit nur 9.320m² vorhanden sind, ist es für Reue zu spät.

Digitale Bestandsaufnahme und Flächenprüfung schaffen Klarheit

Für das Wiener Ingenieurbüro Vasko+Partner oder Andreas Gnesda von Inter-pool | FaciCon ist es täglich gelebte Praxis: **Traue keiner Fläche, die nicht vom Fachmann überprüft wurde.** Mussten früher noch sehr aufwändige Vermessungen vorgenommen werden, sinkt heute der Erfassungsaufwand durch die Kombination von



Theodolit und Pocket-PC mit Laser-Distanzern enorm.

So führte das im Rahmen des CAFM-Projektes „Intelligenter Planschr@nk“ entwickelte Aufnahmeverfahren zu markanten Kostenvorteilen bei Bestandsaufnahmen.

Vergleicht man das Risiko – einige wenige Tage Mietkosten für erstklassige Bestandspläne inklusive Digitales Raumbuch vom Feinsten – mit jahrelangem Mietentgang oder –zigtausende € Kaufpreis-Verlust, fällt die Entscheidung zugunsten der Digitalen Aufmass- und Flächenprüfung ganz leicht.



Dipl. Ing. Hanns H. Schubert ist Zivilgeometer in St. Pölten und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Vermessung und Geoinformation

h.schubert@schubert.at www.schubert.at