

# VERMESSEN! ~~PLANSICHERHEIT~~

80 Prozent der Gebäudebestandpläne dürften in Österreich falsch sein. Käufer zahlen daher falsche Preise, Mieter falsche Betriebskosten. Die Katastrophe ist aber eine andere: Keiner redet darüber. AUTOR: HEIMO ROLLETT

**D**as ist schon komisch: Wir reden alle über Nachhaltigkeit und pfeifen darauf, die normalen Dinge ordentlich zu erledigen. Oder würden Sie im Supermarkt für zehn Dekagramm Wurst bezahlen, wenn Sie nur sieben bekommen haben? Oder wenn es um Millionen Euro geht: Würden Sie für 5.000 m<sup>2</sup> zahlen, wenn es nur 4.500 m<sup>2</sup> sind? Vielleicht tun Sie das aber, denn laut einer Studie von DEKRA sind 80 Prozent aller Flächenangaben falsch.

Das Seltsame dabei ist: Das scheint niemanden zu stören: Käufer, Verwaltungen, Bewerter, Facility Manager – alle schweigen das Thema um die falschen Flächen tot. Nur damit sie keine Arbeit haben. Dass auch in Österreich fast drei Viertel der Pläne falsch sind, glaubt Ziviltechniker Hanns Schubert: „Warum sollte es bei uns anders sein?“ Egal, wie viel Prozent es nun tatsächlich sind, die Fehler sind beschämend. Wie zum Beispiel bei einem globalen Markenkonzern, bei dem der Plan des Büros gleich einmal sieben Abweichungen von der Realität hat – Abweichungen, die bis zu einem Meter betragen.

## **BIG: 300.000 m<sup>2</sup> MEHR ALS ANGEGEBEN**

Auch die Bundesimmobiliengesellschaft weiß um die massiven Unterschiede zwischen Plan und Realität. Sie hatte deswegen in ihrer Gründungsphase eine eigene „Task Force“ eingerichtet, um nachzumessen, ob denn die Angaben des vom Bund übernommenen Portfolios wirklich stimmen.

Ergebnis: Ein Teil des Portfolios war mit 2,7 Millionen Quadratmeter angegeben. Das Nachmessen ergab allerdings etwas anderes, um satte 300.000 m<sup>2</sup> mehr nämlich.

Aber selbst wenn die Gesamtsumme stimmen würde, ist die Flächenaufteilung der einzelnen Räume, die Platzierung von Säulen oder Ähnlichem oft völlig falsch. Bei der Erfassung der Räume eines Gemeindeamtes in Oberösterreich, wick die Nutzfläche selbst zwar real „nur“ um 6,7 Prozent ab, die einzelnen Räume waren im Plan aber völlig falsch. Der Gang war etwa um 25 Prozent kleiner als im Plan angegeben, der Vorraum um 50 Prozent und eine Toilette überhaupt um mehr als 70 Prozent kleiner.

## **FEHLER-URSACHEN**

Wie es zu solchen Differenzen kommen kann, ist rasch erklärt. Erstens wird nicht so gebaut, wie geplant. Zweitens sind die Architektur- bzw. Planungsflächen nicht gleich definiert wie die Flächen im MRG oder WEG. Und drittens: Alte Pläne und mehrere Umnutzungen sind potenzielle Fehlerquellen. Auch Dachschrägen oder Balkone verursachen oft Fehler.

Wer nun glaubt auf der sicheren Seite zu sein, weil er ein Bewertungsgutachten in Händen hält, der irrt. Gutachter vertrauen einfach auf die vorhandenen Pläne und prüfen nicht wirklich nach, ob die Daten richtig sind. Nachdem die Fläche einen jederzeit objektiv überprüfbar Sachverhalt darstellt und Kaufpreise üblicherweise aus dem Preis je

Quadratmeter multipliziert mit der Fläche ermittelt werden, führen falsche Quadratmeterangaben zwingend zu falschen Bewertungen. Nach der Prüf- und Warnpflicht des §1168a des ABGB muss der Auftragnehmer (Sachverständige) die ihm zur Verfügung gestellten Pläne und Unterlagen fachgerecht überprüfen und – so er darin einen Mangel erkennt – den Auftraggeber unverzüglich und deutlich davor warnen.

In der Praxis findet man stattdessen im Gutachten meist den lakonischen Hinweis, dass die „beigestellten Pläne als Grundlage für die Flächenberechnung herangezogen“ wurden. Die Ausrede, das sei mit dem Auftraggeber so vereinbart worden, ist übrigens haltlos: Der Sachverständige hat nämlich gemäß §1299 (der sog. „Sachverständigen-Paragraf“) eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Ihm muss bei seiner Tätigkeit natürlich mehr auffallen als einem Bäcker – was auch durch ein OGH-Urteil unterstrichen wurde.

Aber nicht nur Bewerter scheinen das Thema gerne stillzuschweigen. Auch Facility Manager juckt es wenig. Dabei ist die Fehlerkette leicht nachzuvollziehen: Falsche Pläne bedeuten falsche Daten bedeuten falsche Bewirtschaftung. Baut das CAFM-System gar auf den Plandaten auf, wird ohnehin ein lügnerisches, nur virtuell existierendes Objekt betreut. Dass die CAFM-Hersteller, also die Softwareproduzenten nicht besonders darauf erpicht sind, auf die Wichtigkeit der Validität der Daten hinzuweisen, erklären Marktbeobachter so: 50 Prozent der Einführungskosten eines CAFM sind die Datenbeschaffung. Da bleibt für die Software selbst

nicht mehr viel über ... Was also tun? Im Nachhinein alles nachmessen lassen? Selbst messen? Das Anwenden eines Disto, also eines Laser-Maßbandes, ist nicht unbedingt ratsam. „Wer ohne vermessungstechnische Fachkenntnisse ganze Gebäude nur aus gemessenen Strecken konstruiert, handelt fahrlässig“, warnt Vermessungsprofi Schubert, der seit Jahren versucht, über das Thema aufzuklären (siehe Immobilien Magazin 05/2005).

### **BILLIGSTBIETER SIND TEURER**

Oft reagieren Unternehmen auch, indem sie eine Ausschreibung starten und den Billigstbieter nehmen. Das ist am Ende mitunter erst wieder teuer, weil die Billigen nicht unbedingt die Kompetentesten sind und alles neu vermessen. Sinnvoll gesetzte Stichproben reichen aber, um die Plausibilität der Pläne zu checken. Nur jene Räume, die zweifelhaft sind, müssen dann detailliert vermessen werden.

Die Kosten hierfür sind im Vergleich zum unausgeschöpften Flächenpotenzial und den fatalen Verlusten durch falsche Pläne mini. Im Falle des Objektes Diana Bad hatte die Raiffeisen Informatik etwa lediglich 15 Prozent genau nachmessen müssen. Die Kosten dafür belaufen sich auf ein paar Euro pro Quadratmeter – je nach Datentiefe. Auch andere große Unternehmen haben die Mauer des Schweigens gebrochen und die falschen Flächen aus der Tabuzone geholt. Als besonders positive Beispiele gelten der Wirtschaftspark IZ-NÖ-Süd und das Facility Management des Landes Oberösterreich. ■

3° Abweichung