



Wohnungseigentum – Aufgaben der Geodäten

Condominium – Tasks of surveyors

Dietrich Kollenprat, Klagenfurt und Jean-Yves Pirlot, Brüssel

Kurzfassung

Durch den länderübergreifenden Vergleich der Vermessung und Bewertung von Wohnungen und Geschäfte im Mehrparteiengebäude (Condominiums; euREAL¹⁾) wurde festgestellt, dass die Festlegung des Immobilien-Eigentums in den meisten Ländern grundsätzlich durch eine Schlussvermessung *nach* der Baufertigstellung und *vor* der Übergabe an die neuen Eigentümer, aber z.T. auch *bei* Eigentümerwechsel, zu erfolgen hat. Allein die Bewertung von Wohnungseigentum wird in der endgültigen Bearbeitung in der Regel aus der vorläufigen Bewertung (Phase 1) übernommen.

In manchen Ländern hat es sich bereits durchgesetzt, dass ein Vermessungsbüro nach dem Bau und einer abschließenden Flächenvermessung an Hand bestehender oder geläufiger Bewertungen auch die grundbuchs-fähige Urkunde (Phase 2) eigenverantwortlich erstellt.

Schlüsselwörter: Immobilieneigentum, Mehrparteiengebäude, 3D-Kataster

Abstract

Through the cross-border comparison of the measurement and evaluation of condominiums (apartments and shops in multi-party buildings; euREAL), it was found that the final determination of real estate ownership is generally based on a final measurement after completion of the building and before handover to the new owners, but also during change of ownership. Only the evaluation of the condominiums is usually taken from the preliminary evaluation in the final processing.

In some countries, it has already become established that the land surveying office, after the final or updated area measurement, also draws up the final deed, which is the basis for the entry in the land register, on its own responsibility, based on customary or common assessments.

Keywords: euREAL – Measurement Code for the Floor Area of Buildings, ILMS - International Land Measurement Standards, IPMS, Real Estate Measurement, Condominium, multi-party buildings

1. Einleitung

Die freiberuflichen Geometer, die in der Gruppe IG-PARLS²⁾ vertreten sind – eine Untergruppe von CLGE³⁾ – praktizieren die Eigentumsvermessung an Grund und Boden in vergleichbarer Weise, wie die Zivilgeometer in Österreich. Der englische Begriff „property-surveyor“ verdeutlicht bereits, dass die Eigentumsvermessung, sowohl an Grundstücken, als auch an Eigentumswohnungen und -geschäften, ohne diese zu unterscheiden, dem Zuständigkeitsbereich der Katastergeometer zugeordnet wird.

Mit der Zunahme der Globalisierung, den transnationalen Kontakten und länderübergreifenden Geschäftsverbindungen, war auch eine Diskussion über einheitliche Standards, nicht nur in der ka-



Abb. 1: IG-PARLS: Interessensgemeinschaft der freiberuflichen Geometer

1) euREAL: European Real Estate Area Label (It. Hannover Deklaration 2012)

2) IG-PARLS: Interest Group of Publicly Appointed and Regulated Liberal Surveyors

3) CLGE: Council of European Geodetic Surveyors bzw. Comité de Liaison des Géomètres Européens

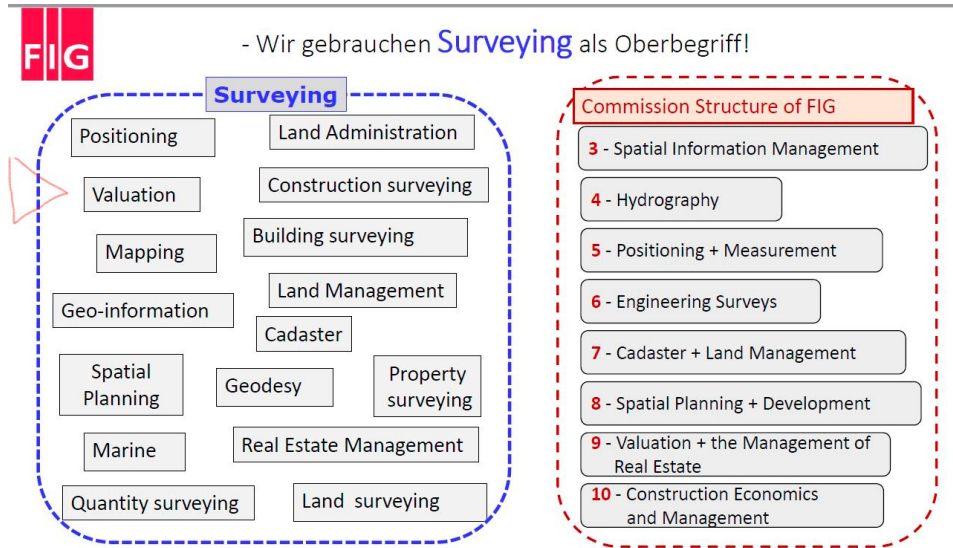


Abb. 2: Quelle FIG-Gliederung, Präs. R. Staiger

tastralen Vermessung von Grundstücken, sondern auch bei jener von *Immobilien* naheliegend. Das führte dazu, dass man auf internationaler Ebene bemüht ist, Standards für „Landvermessung“ ILMS (International Land Measurement Standard) und für „Immobilien“ IPMS (International Property Measurement Standard) einzuführen. Zuvor hatte CLGE europaweit schon den Standard euREAL (European Real Estate Area Label) entwickelt und so maßgebend den Weg für IPMS geebnet.

Dies ist nun auch der Hintergrund, weshalb die Länder, die in IG-PARLS⁴⁾ zusammenarbeiten (Abbildung 1), sich zum Ziel gesetzt haben, die Aufgaben und Vorgangsweisen im Vermessungswesen für Wohnungs- bzw. Geschäftseinheiten in Mehrparteiengebäuden (Condominiums) untereinander zu vergleichen⁵⁾. Diese Vergleiche erfolgten 2019 – 2021, zuletzt zufolge der Covid-Pandemie in Videokonferenzen mit der Präsentation von PPT-Vorträgen.

Die beiden Autoren haben es übernommen, daraus eine auf österreichische Verhältnisse bezogene Zusammenfassung zu erstellen.

4) Teilnehmer sind Belgien BE, Bulgarien BG, Dänemark DK, Deutschland DL, Frankreich FR, Kroatien HR, Luxemburg LB, Österreich AT, Schweiz CH, Slowenien SI

5) Es trifft sich dabei gut, dass auch auf europäischer Ebene die Initiative des Neuen Europäischen Bauhauses, in Zusammenarbeit mit der Vertretung der Europäischen Kommission in Wien und dem Interreg-Projekt „Grenz-überschreitendes Kompetenznetzwerk Architekturwettbewerbe“ veranstaltet wird.

2. Auswertung des Ländervergleichs, Stand 2021

Für die abschließende Auswertung des Ländervergleichs wurden die 9 teilnehmenden Länder verglichen und beurteilt.

Die Kriterien der Beurteilung waren dabei jene Aufgaben, die von befugten Vermessungsingenieuren bei Wohnungseigentumsprojekten auszuführen sind. Das sind die Vermessung der Grundstücksgrenzen, jene der Gartenanteile und der KFZ-Stellplätze, weiters die Vermessung der Zugänge und Zufahrten, der Gebäudeumrisse, der Wohnungen und Geschäfte, der Allgemeinflächen, der Zubehörfächen, teils in 3D. Dann die Bewertung der einzelnen Räume bzw. TOPs und die Verfassung eines endgültigen Nutzwertgutachtens bis zur Übergabe an den Notar.

Die vorliegende Statistik zeigt, dass in Dänemark, in Luxemburg, in Slowenien und im Kanton Genf die Gesetzeslage die freiberuflichen Geodäten in die Lage versetzt, die kompletteste Condominium-Bearbeitung umzusetzen, knapp gefolgt von Belgien, der restlichen Schweiz und Kroatien. Österreich ist dabei vergleichsweise schon etwas abgeschlagen; erstaunliches Schlusslicht in der geodätischen Condominium-Kompetenz ist aber Deutschland.

Woher kommen diese Unterschiede und die Positionierung Österreichs, wo doch in der internationalen FIG-Übersicht der Tätigkeitsfelder des

Vermessungswesens die Immobilienbeurteilung als typisch geodätische Leistung beschrieben wird (siehe Abbildung 2).

In der Gliederung der Tätigkeitsfelder der FIG, Fédération Internationale des Géomètres, ist u.a. auch die *Bewertung* (Valuation) eine Leistung im Zusammenhang mit Immobilien (*Real Estate*), die international dem Berufsfeld der Geodäten zugeschrieben ist und für die eine eigene *Commission Nr. 9* eingerichtet wurde.

3. Problemzonen der Immobilien-Vermessung

Bereits 1983 wurden von M. Eckharter, W. Meinhart, F. Rollwagen, E.K. Hauswirth⁶⁾ in „Die Nutzfläche im Wohnrecht“ die Details der Nutzflächenbestimmung fundiert beschrieben, was 2018 zu einer 4. Auflage durch W.M. Böhm, M. Eckharter, E.K. Hauswirth, P. Heindl (Abbildung 3) mit Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Novellierungen führte.

Hier werden die Fragen von Nischen, verjüngenden Wandstärken, Treppen, Podeste u.ä. beschrieben, aber es wird auch auf die Erfassung von gekrümmten Wänden eingegangen. Wenn sich mittels Naturmaßen der Radius, die Sehnenlänge und die Pfeilhöhe ermitteln lassen, kann über die Kreisbogenformel direkt die Fläche des Segmentes oder des Sektors ermittelt werden. Die Genauigkeitsabschätzung für Rundungsfehler, systematische oder unregelmäßige Fehler erfolgt hier noch auf der Basis der VermV BGBL 181/1976, was heute wohl einer Anpassung bedürfte.

Die gängige Praxis sieht hierzulande vor, dass die Nutzflächen auf 2 Nachkommastellen (!) anzugeben sind. Das setzt einerseits geometrisch einfache und eindeutige Räume (z.B. Rechtecke) und andererseits bei gekrümmten Raumbegrenzungen hochentwickelte Messverfahren (z.B. Laserscans) voraus, was für beides eher unrealistische Ansätze in der gelebten Praxis sind. Bei modernen Planungen sind unregelmäßige Grundrisse, Bogenelemente und andere komplizierte Grundrisse vorzufinden (siehe Abbildung 4 und 5), die zur Flächenkontrolle eine dem heutigen Standard entsprechende Vermessungstechnik erfordern. Auch ist die Toleranzgrenze im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit 3 vH für heutige Ansprüche sehr hoch gewählt; siehe dazu im Folgenden.

6) Eckharter und Hauswirth waren Ing.-Konsulenten für Vermessungswesen



Abb. 3: Literatur Österreich

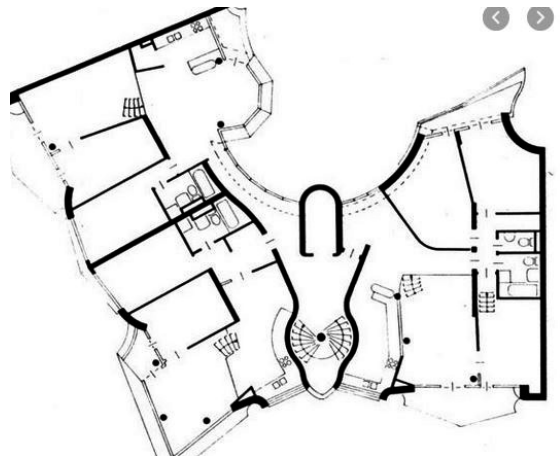


Abb. 4: Unregelmäßige Grundrisse 1 (Wohnungen, Büros)

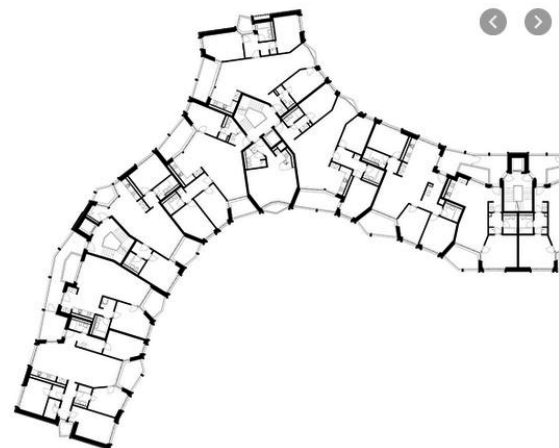


Abb. 5: Unregelmäßige Grundrisse 2 (Wohnungen, Büros)

Die Toleranzgrenze im WEG von 3 vH, angewendet auf einen Raum von 4,00 x 4,00 m (16,00 m²), lässt einen Längenfehler auf einer Raumseite von 12 cm zu (4,00 x 3,88 = 15,52 das sind 97 %). Das ist eine Abweichung vom Soll-Wert, die, aus der Sicht des Käufers, diesem bei Neubauten nicht zugemutet werden sollte. Die Toleranzschranke im Kanton Genf/Schweiz ist dagegen 1 vH.

Im Gegensatz dazu verlangt die österreichische Behörde und setzt es voraus, dass der Bauunternehmer exakt (!) den behördlich bewilligten Plan realisiert und dies in der Fertigstellungsmeldung bestätigt.

Die idealisierte Vorstellung, dass rechteckig geplante Räume auch in dieser Form bauseits realisiert werden, entspricht nicht der Praxis und den Bautoleranzen, besonders dann nicht, wenn komplexe Grundrisse realisiert werden. Will man die zuvor aufgezeigten Abweichungen nicht in Kauf nehmen, muss man genauere Messverfahren und Kontrollvermessungen einsetzen.

Weiters ist zu beachten, dass die zusammen mit einem TOP zu erwerbenden Gartenflächen sowohl von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen (Kataster, DKM), als auch von der lagemäßig planungsgetreuen Errichtung des Gebäudes (Baubesteckung) und dessen Außenbegrenzungen (IST-Kontrolle) abhängen.

All das spricht für eine abschließende Kontrollvermessung durch einen dafür befugten Sachverständigen.

4. Allgemeine Grundsätze

Die allgemeinen Grundsätze d.h. die Definitionen für Gebäude, was unter Außenfläche, Innenfläche oder bebauter Fläche zu verstehen ist, wurde zusammen mit Definitionen über die geometrischen Verhältnisse wie Primärflächen ($H > 2,1$ m), Restflächen ($H < 2,1$ m), anderen Flächen und Versorgungsflächen und nach der Verwendung als Privat, Geschäft, Handel, Büro, Industrie etc. von euREAL für die in Europa übliche Praxis vorgenommen.

In Österreich kann man sich dazu auf einschlägige Literatur (Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, W.M. Böhm et al) stützen.

Darüber hinaus existiert für Immobilien auch die globale Definition von IPMS, an der Experten, Immobilienfonds- und Vermögensverwalter, Gutachter und Spezialisten für Planung und Baurealisierung aus 12 Ländern (z.B. aus Australien, China, Deutschland, Russland, USA) mitgearbeitet

haben, welche auch auf die diversen Definitionen in den verschiedenen Ländern Rücksicht nimmt. Die grundsätzlichen Unterschiede findet man in den 6 zitierten Kategorien:

1. IPMS-1: Bodenflächen nach Außenbegrenzungen
2. IPMS-2: Bodenflächen nach Innenbegrenzungen
3. IPMS-3A: Bodenfläche für nur einen Nutzer, gemessen an der Außengrenze des Gebäudes
4. IPMS-3B: Bodenfläche für nur einen Nutzer, gemessen an der Innengrenze des Gebäudes
5. IPMS-4A: Bodenfläche, die interne Wände und Säulen enthält
6. IPMS-4B: Bodenfläche, die interne Wände und Säulen ausschließt

5. Immobilie im Neu- oder Altbau:

In den beteiligten Ländern ist großteils festzustellen, dass die Bearbeitung in 2 Phasen erfolgt. Nämlich in Phase 1 vor dem Baubeginn auf der *Grundlage des Bauplans* als provisorische Parifizierung und in Phase 2, nach der Baufertigstellung, *an Hand einer Kontrollvermessung* als daraus resultierende endgültige Parifizierung.

Bei Neubauten liegt in der Regel anfangs nur ein Bauplan vor, der der Baubehörde vorgelegt wird. Physisch ist auf dem Baugrund noch nichts zu sehen; es wurde noch nichts gebaut. Somit existiert in diesen Fällen nur ein Plan (Abbildung 6), der meist von einem Architekten oder Bauingenieur erstellt wurde, der die Raumeinteilung, Raumflächen und die Bemaßungen enthält.

Aus diesen hier enthaltenen Angaben werden die Geschäftseinheiten, Wohnungseinheiten, Zubehörräume (Abstellräume, Lager etc.), Gärten, KFZ-Stellplätze u.a. generiert und ihrer Verwendung, Situation und Lage entsprechend bewertet (Abbildung 7). Daraus ergibt sich die Grundlage für die Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern (Phase 1).

Was aber folgt, wenn vom Bauplan während des Baus abgewichen wird, keine Auswechslungspläne vorgelegt wurden, sich Nutzflächen (Abbildung 8) ändern und am Ende dem Käufer eine geänderte Immobilie übergeben wird, als diese im Kaufvertrag ursprünglich angegeben wurde?

Aus diesem Grund ist in den meisten Ländern die abschließende Kontrollvermessung vorgesehen (Phase 2). In Österreich sind lt. WEG Abweichungen bis zu dem im §9 Abs 2 WEG zitierten Grenzwert von 3 % zulässig, was im Widerspruch

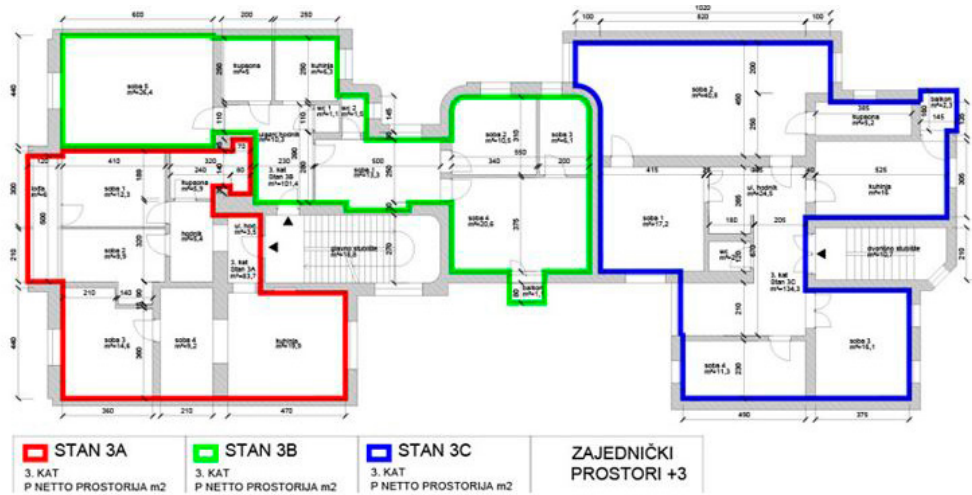


Abb. 6: Bauprojektplan HR

Deossier :
Immeuble sis à

Descriptif	N° Lot	SURFACES										TOT SIM PONDE RE	Jouissance de partie privative		TOTAL	QUOTE PART (C.C. 577-4&1)		N° Lot
		SEM TOTAL m²	TOTAL m²	Principales		Résiduelles		Accessoires		Services			m²	coef.		1.000 émes	1.000 émes	
				m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.	m²	coef.							
Sous-Sol																		
cave 0	7	6,60 m²	4,85 m²					4,85 m²	0,2			0,93		0,93	5	3	7	
cave 1	8	6,43 m²	5,15 m²					5,15 m²	0,2			1,03		1,03	3	3	8	
cave 2	9	5,43 m²	4,56 m²					4,56 m²	0,2			0,91		0,912	3	3	9	
cave 3	10	7,08 m²	4,72 m²					4,72 m²	0,2			0,94		0,944	3	3	10	
appartement 1	6	50,97 m²	38,58 m²	38,58 m²	0,75							28,94		28,935	86	91	6	
cour	6	5,51 m²											5,29 m²	0,3	1,587			6
Communs		20,51 m²																
Total étage		102,53 m²																
Roz																		
commerce	1	80,46 m²	64,27 m²	64,27 m²	1,2							77,13		77,1288	228		1	
balcon	1	3,03 m²	2,70 m²					2,70 m²	0,2			0,54		0,54	2	238	1	
jardin	1	56,82 m²											51,60 m²	0,05	2,58	8		
Communs		16,64 m²																
Total étage		156,95 m²																
1 er																		
appartement 2	2	82,59 m²	68,57 m²	68,57 m²	1							88,57		88,566	260	265	2	
terrasse	2	4,60 m²	4,11 m²					4,11 m²	0,2			0,82		0,822	2		2	
Communs		9,72 m²																
Total étage		96,91 m²																
2ème																		
appartement 3	3	73,21 m²	60,28 m²	60,28 m²	0,925							55,76		55,7626075	165	167	3	
balcon	3	3,23 m²	2,85 m²					2,85 m²	0,2			0,57		0,57088	2		3	
Communs		9,76 m²																
Total étage		86,20 m²																
3ème																		
appartement 4	4	71,47 m²	58,54 m²	58,54 m²	0,85							49,76		49,75781	147	147	4	
terrasse	4	1,77 m²	1,36 m²					1,36 m²	0,1			0,14		0,13628	0		4	
Communs		10,07 m²																
Total étage		83,31 m²																
4ème																		
appartement 5	5	57,15 m²	48,59 m²	40,93 m²	0,775	5,70 m²	0,62	1,96 m²	0,1			35,45		35,45321	105		5	
terrasse	5	10,57 m²	9,72 m²					9,72 m²	0,25			2,43		2,43	7		5	
mezzanine	5	21,21 m²	20,06 m²	9,83 m²	0,6	10,23 m²	0,4					9,99		9,9880	30		5	
Communs		7,29 m²																
Total étage		96,18 m²																
Total			73,85 m²									333,91		338,07	1002 / 1.000émes	1002 / 1.000émes		
parties communes			548,07 m²															
parties privatives			621,92 m²															
parties communes + privatives			390,72 m²															

Abb. 7: Ausschnitt aus einer Bewertungstabelle BE

NOTE DE CALCULS

No Lot	Nature du lot	Surface utile par lot	Nature détaillée	Surface utile détaillée	Coefficient de réduction	Surface pondérée détaillée	Surface pondérée par lot	Nouvelle quote part
034	Emplacement intérieur/Cave	19,92	Emplacement intérieur (parking) Cave	19,92	0,500	9,960	9,960	5,872
035	Appartement/terrasse(s)	51,08	Appartement Hsp>2m	51,08	1,000	51,080	56,712	33,434
			Terrasse Surface<=20m2	14,08	0,400	5,632		
036		66,08	Appartement Hsp>2m	66,08	1,000	66,080	75,733	44,648
			Terrasse Surface<=20m2	20,00	0,400	8,000		
			Terrasse Surface>20m2	5,51	0,300	1,653		
037	Appartement/terrasse(s)	67,18	Appartement Hsp>2m	67,18	1,000	67,180	76,752	45,249
			Terrasse Surface<=20m2	20,00	0,400	8,000		
			Terrasse Surface>20m2	5,24	0,300	1,572		
038	Appartement/terrasse(s)	50,10	Appartement Hsp>2m	50,10	1,000	50,100	57,632	33,977
			Terrasse Surface<=20m2	18,83	0,400	7,532		
039	Appartement/terrasse(s)	51,89	Appartement Hsp>2m	51,89	1,000	51,890	60,586	35,718
			Terrasse Surface<=20m2	20,00	0,400	8,000		
			Terrasse Surface>20m2	2,32	0,300	0,696		
048	Escalier intérieur	3,01	Escalier intérieur	3,01	1,000	3,010	3,010	1,775
049	Appartement-duplex/balcon(s)	43,41	Appartement Hsp>2m	43,41	1,000	43,410	43,410	25,592
050	Appartement/balcon(s)	84,23	Appartement Hsp>2m	84,23	1,000	84,230	87,014	51,299
			Balcon Surface<=20m2	6,96	0,400	2,784		

Abb. 8: Ausschnitt aus einer Berechnungstabelle LU

dazu steht, dass die Baubehörde davon ausgeht, dass das Bauvorhaben gemäß den genehmigten Plänen exakt 1:1 umgesetzt wird/wurde.

Nach dem Grundbuchsrecht soll sich jeder darauf verlassen können, dass alles, was im Grundbuch eingetragen ist, richtig ist und dem Sachverhalt entspricht.

Das bedeutet, dass nach der Fertigstellung des Baus eine Bestätigung durch den Bauträger vorzunehmen ist, um korrekte Flächen zu bekommen, wie dies z.B. auch in Dänemark, Luxemburg, Slowenien, Belgien, in Genf u.a. geschieht. In Österreich ist dazu eine Bestätigung über die korrekte Baufertigstellung bzw. eine neuerliche Parifizierung vorzulegen⁷⁾, ohne dass bisher dafür im WEG ein Vermessungsexperte einzuschalten ist.

Im Fall von Altbauten, Um- oder Neugealtungen ist es unabdingbar, dass solche Immobilien – schon zu Planungszwecken – neu vermessen werden. Dies ist in allen IG-PARLS-Ländern als Standard festzustellen.

Die Regeln für die Vermessung, Planzeichnung und Flächenberechnung ergeben sich aus den nationalen Richtlinien – siehe dazu in Österreich z.B. „Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht“ – bzw. jenen, die in IPMS bzw. euREAL festgelegt wurden.

6. Kontrollvermessung und Planzeichnung

Die Kontroll-Vermessung eines Objekts hat⁸⁾ sowohl an den Grundstücksgrenzen, an den Gebäudeaußenrändern und im Inneren der Gebäude zu erfolgen, wobei in der Parifizierung zwischen den Allgemeinflächen (gemeinsames Eigentum) und den Individualflächen zu unterscheiden ist.

Im Regelfall wird ein Außenplan (Abbildung 9), Etagenpläne für alle Stockwerke und gegebenenfalls ein Schnitt (Abbildung 10) durch die Hauptachse des Gebäudes erstellt. Die Räume werden nach Stockwerken gegliedert bezeichnet, Flächen von sämtlichen Räumen werden berechnet und (landesabhängig) auf 2 Nachkommastellen angegeben.

7) Siehe KONSTRUKTIV Nr. 262, S.21, Kompetent Flächen ermitteln

8) Abweichungen um mehr als 3 vH erfordern lt. WEG einen Auswechslungsplan oder eine Nutzflächenberechnung nach dem Naturmaß. Die Baubehörde schreibt allerdings eine exakte Einhaltung des Bauplans vor.

In Österreich sind laut 5Ob2346/96b zum Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte nach §3 Abs 1 WEG oder Neufestsetzung derselben nach §3 Abs 2 Z 1 und Z 3 WEG nach der Vollendung der Bauführung jeder Miteigentümer und jeder Wohnungsbewerber berechtigt, gleichgültig ob die eigene Wohnung oder eine andere betroffen ist.

Allerdings ist der Antrag in der Regel innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung zulässig, was leicht übersehen oder teils zu spät in Anspruch genommen wird.

Sonderfälle:

Fallweise, bei laufend vorgenommenen Kontrollen, ist auch sehr gute Übereinstimmung mit dem Bauplan festzustellen. In solchen Fällen sind Stichproben bei der Kontrollmessung meist ausreichend und eine Neuzeichnung bzw. eine neue Berechnung der Garten- und der Raumflächen kann dann oft entfallen.

Fallweise wird nur zwischen zwei oder auch mehreren Wohnungen (Geschäften) eine Verschiebung (Zu- und Abschreibung) zwischen diesen vorgenommen (Sachverhaltsänderung, z.B. in 5Ob2346/96b, 5Ob52/01k, 5Ob227/01w). In solchen Fällen beschränkt sich die neue Zeichnung, Flächenberechnung und das ergänzende Gutachten auf die betroffenen Einheiten.

7. (Vorläufige) Beurkundung

Da die Bewertungskriterien hinsichtlich der Verwendung, der Lage, der Raumhöhen u. ä. zwischen den individuellen Einheiten eines Gebäudes nicht gleich sind (Abbildung 11 ab S. 21ff in La Copropriété), hat eine Bewertung der Einheiten untereinander zu erfolgen⁹⁾. Eine strikte Festsetzung dieser Bewertung (Koeffizienten, in Phase 1), die einer relativen Unterscheidung der einzelnen Einheiten untereinander entspricht, ist nicht in allen beteiligten Ländern (siehe Abbildung 3, Österreich; Böh. W.M., Eckharter M., Hauswirth E.K., Heindl P.; S 59ff) zu finden und beruht in der Regel auf ortsüblichen Erfahrungswerten.

Die Unterscheidungen richten sich nach der Verwendung (Geschäft, Wohnung), nach der Etage (mit oder ohne Lift, Pent-house), nach der Komfortzone (Südlage, Nordlage; Verkehrszone,

9) Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind in Österreich zu vernachlässigen.



Abb. 9: Situationsplan LU

La Copropriété

2013

UNION DES GEOMETRES-EXPERTS DE BRUXELLES ASBL
 membre de l'U.G.C.
 sous l'égide de l'O.R.G.E. asbl

monocade.be

Abb 11: Literatur in Belgien, La Copropriété

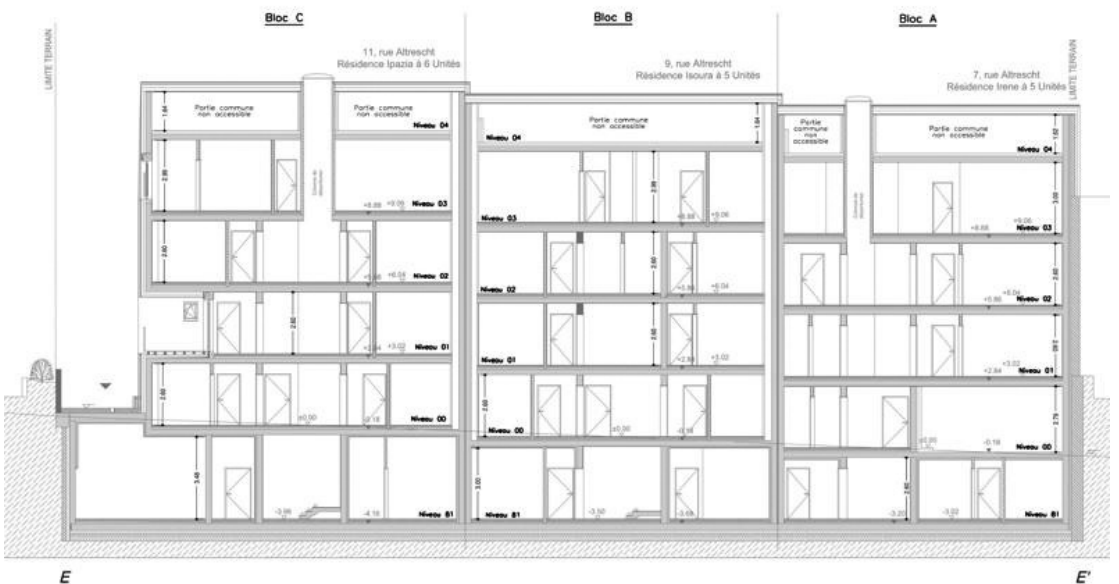


Abb. 10: Gebäude-Profil LU

Lejligheds nr.	BFE nr. (Ejerlejlighed)	Adresse	Benyttelse	litra	Del-areal (m ²)	Samlet areal (m ²)	Fordelingstal
1	100286996	Tornhøjgård 59, stuen, tv.	Beboelse	a		79	79 / 928
2	100286997	Tornhøjgård 59, stuen, mf.	Beboelse	a		74	74 / 928
3	100286998	Tornhøjgård 59, stuen, th.	Beboelse	a		79	79 / 928
4	100286999	Tornhøjgård 59, 1. sal, tv.	Beboelse	a		79	79 / 928
5	100287000	Tornhøjgård 59, 1. sal, mf.	Beboelse	a		74	74 / 928
6	100287021	Tornhøjgård 59, 1. sal, th.	Beboelse	a		79	79 / 928
7	100287022	Tornhøjgård 59, 2. sal, tv.	Beboelse	a		79	79 / 928
8	100287023	Tornhøjgård 59, 2. sal, mf.	Beboelse	a		74	74 / 928
9	100287024	Tornhøjgård 59, 2. sal, th.	Beboelse	a		79	79 / 928
10	100287025	Tornhøjgård 59, 3. sal, tv.	Beboelse	a		79	79 / 928
11	100287026	Tornhøjgård 59, 3. sal, mf.	Beboelse	a		74	74 / 928
12	100287027	Tornhøjgård 59, 3. sal, th.	Beboelse	a		79	79 / 928
Ejerlejlighedsareal og fordelingstal i alt						928	928 / 928

Abb. 12: Ausschnitt aus einer Condominium-Tabelle, Endergebnis, DK

Gartenzone), nach der Raumhöhe (über oder unter 2,1 m, Dachabsträgung unter 1,5 m), nach der Raumgliederung usw. aber auch danach, ob Räume von der Haupteinheit abgesondert sind d.h. bei Zubehör (Lageraum, Keller), nach eigenem Garten, nach KFZ-Stellplätzen (in Garage, im Freien) und auch mehr.

Die Allgemeinflächen, die sämtlichen Eigentümern als Miteigentum gehören, werden zwar im Plan, in der Regel aber in Österreich nicht in die Gesamtaufstellung der Bewertung der Flächen aufgenommen.

8. (Endgültige) Beurkundung

Nach dem Bau oder vor der Übergabe an den neuen Eigentümer wird die endgültige Urkunde erstellt. Da die Festlegung der Bewertungskoeffizienten in der Startphase eines Bauvorhabens (Phase 1) als Grundlage für den Verkauf und für den Erwerb von Eigentum erfolgen muss, ist es in mehreren IG-PARLS-Ländern gängige Praxis, dass nach der Baufertigstellung (Phase 2) eine Kontrollvermessung (Flächen, Nutzung) durch einen Zivil-Geometer erfolgt und die Bewertungskoeffizienten aus der Phase 1 übernommen werden (siehe Abbildungen 7, 8, 9, 10).

Durch diese Flächenüberprüfung wird Rechtssicherheit und Konsumentenschutz gewährleistet. Der Vermessungsexperte kontrolliert alle Flächen, auch jene der Gartenflächen, und eine neue Bestimmung der Koeffizienten unterbleibt und wird in der Regel aus der Phase 1 für die abschließende Berechnung übernommen.

Aus diesem Grund ist es in einigen Ländern geübte Praxis, dass in diesen Situationen der Geometer-Experte das endgültige Gutachten des Nutzwertgutachtens erstellt.

9. Individueller Anteil und Gesamtanteil

Im abschließenden, aber auch im vorläufigen Bewertungsgutachten werden die Individualanteile (Nutzwerte¹⁰⁾ und der Gesamtanteil dargestellt (siehe Abbildung 12, letzte Spalte, Fordelingstal, DK). Dies ist die Grundlage für:

- den Notar zur Eintragung im Grundbuch,
- den Immobilienmakler zur Berechnung des Kaufpreises,
- die Hausverwaltung zur Berechnung der Betriebskosten,
- den Kreditgeber zur Feststellung der Besicherung und
- den Eigentümer zur Dokumentation des Eigentums.

IPMS befindet sich dzt. in der Bearbeitungsphase und wird voraussichtlich im Jahr 2022 definitiv verabschiedet, worauf dann der Europäische Standard euREAL auch IPMS-konform sein wird.

10. Archivierung, Dokumentation, Nutzen für Behörden

Die beschriebene Vorgangsweise hat gezeigt, dass auf der Grundlage von IPMS- bzw. euREAL-

10) Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird

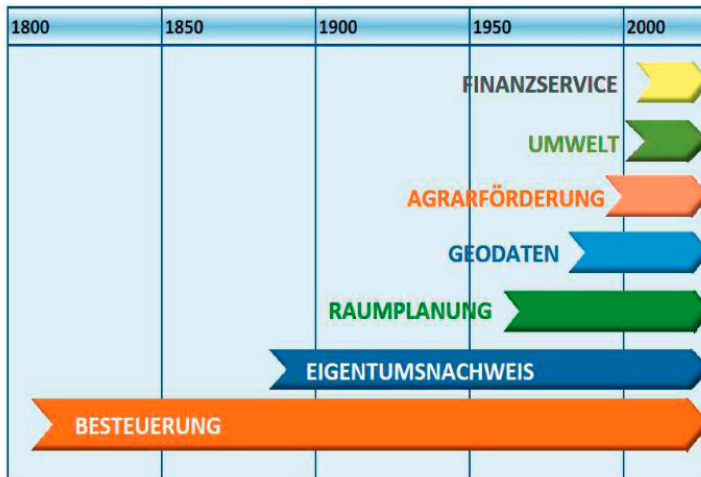


Abb. 13: Entwicklungsschritte der Landadministration aus 2008

Standards in jedem Land ein einheitliches System der Gebäudedokumentation¹¹⁾ aufgebaut wird. Diese Daten werden in staatliche Systeme eingespeichert und ergeben eine durchgängige und nachhaltige digitale Dokumentation (Katasteramt, Grundbuchsamt¹²⁾), die zum Teil als 3D-Kataster, zum Teil als 2,5D-Kataster, geführt wird. Diese Datenführung erfolgt von staatlicher Stelle als Gebäudekataster in jenen Ländern (z.B. Slowenien), die diesen bereits begonnen haben, zum Nutzen für vielfältige Verwaltungsaufgaben (z.B. Eigentumssicherung, Servitute, Grund- und Hausabgaben, Planungsräume, Visualisierung u.a.).

Wie schon von Muggenhuber et al. (in VGI 1/2017, S. 16ff) beschrieben, erfolgte die Weiterentwicklung des Katasters, der Land- und Immobilienadministration in periodischen Schritten, die den Anforderungen der Gesellschaft (siehe Abbildung 13) nach den technischen Möglichkeiten entspricht. Die von Muggenhuber und Twaroch dargestellte Grafik (aus 2008) könnte schon bald mit einem neuen Balken „Gebäudekataster“ eine weitere Fortsetzung erfahren.

Das aufgezeigte Thema Gebäudeaufnahme, Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der zugehörigen Vermessung ist keineswegs neu und wurde schon von anderen Kollegen eingehend behandelt.

11) In Österreich gibt es dazu die AdrRegV (Adressregisterverordnung; BEV) und das AGWR (Adress-, Gebäude-, Wohnungsregister; Statistik Austria).

12) In Österreich ist die Dokumentation z.Z. im Grundbuch in analoger bzw. digitaler Form (PDF) vorzufinden.

So kann man für Baden-Württemberg in „Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken“ im Merkblatt Nr. 687/2013 der Architektenkammer sich über die dort geltenden Neudefinitionen informieren.

In Bayern ist „Die dritte Dimension im Kataster – Aufbau eines landesweiten Gebäudemodells am Beispiel Bayerns“ von Aringer und Hümmel (ZfV 4/2011, S. 210ff) ein Beitrag, der die beabsichtigte Weiterentwicklung zu einer BIM-Anwendung angibt.

In Österreich ist dazu auf „Nutzung von Parifizierungsplänen für den Aufbau eines 3D-Katasters“ von Schwai, Navratil, Vollnhofer (AGIT-Journal, 3-2017) zu verweisen, wo die vertikale Staffelung von Prozessen und die Einführung eines 3D-Katasters betrachtet wird.

In der Schweiz ist „Stockwerkseigentum im Kanton Genf“ (Cadastre Nr. 20, 2016, S. 14ff) von der Papierdokumentation zur digitalen 3D-Version zu beachten. Bemerkenswert ist hier, dass die Aufteilungspläne (Parifizierungspläne) seit jeher nur patentierten Ingenieur-Geometern anvertraut sind. Hier wird auch bestätigt, dass die Erstellung einer Parifizierungsurkunde **vor** Erstellung des Gebäudes in der Praxis die große Mehrheit darstellt. Nach der Gebäudefertigstellung ist ein Konformitätszertifikat¹³⁾, andernfalls eine Mutationsurkunde beizubringen.

13) Hinsichtlich der Flächenüberprüfung gilt eine Schranke von 1 %, hinsichtlich der Grenzpunkte ± 10 cm.

Objekt	Fläche [m ²]	Genauigkeit	In %	Preis/m ²	Fehleranteil in €
Bauplatz	2.000	±0,5 m ²	0,025	ca. 500 €	bis € 25,- ¹⁴
Wohnung	100	3% d.h. 3 m ²	3,0	ca. 5.000 €	bis € 15.000,-

Tab. 1: Vergleich der Kostenauswirkung

11. Resümee

Durch die Zusammenfassung der einzelnen Arbeitsschritte soll nachgewiesen werden, dass für eine korrekte Eigentumssicherung die Vorgangsweise in 2 Phasen, nämlich durch eine vorläufige Festsetzung der Eigentumsanteile (*vor* dem Bau) und eine endgültige Festsetzung der Eigentumsanteile nach einer Flächenkontrolle eines dazu befugten Fachmanns (*nach* dem Bau, vor der Übergabe an den Käufer, als Grundlage der Verbücherung) im Sinne des Konsumentenschutzes und einer korrekten Dokumentation unerlässlich ist¹⁴). In Österreich ist diese Flächenkontrolle durch einen Sachverständigen des Vermessungswesens im § 9 Abs. 1 WEG (dzt. noch) nicht explizit vorgeschrieben.

Ein Beispiel, welches das Missverhältnis der finanziellen Auswirkungen aufzeigt:

Wenn die dzt. in Österreich geltende Toleranzgrenze im WEG von 3% bei angenommenen mittleren Wohnungskosten von € 5.000 je m² zu beurteilen ist, so ergäbe diese bei einer Wohnfläche von 100 m² bereits eine Unsicherheit von € 15.000, was für den Käufer nicht unbeträchtlich erscheint, wenn man diesen Kosten die Kontrollvermessungskosten für eine Wohnung gegenüberstellt.

Da die Flächen bei Grundstücken im Grenzkaster eine Genauigkeit von ±0,5 m² haben, jene der Wohnungen bzw. Geschäftseinheiten aber nach der 3%-Klausel beurteilt werden, existiert hier ein krasses Ungleichgewicht (Tabelle 1), zumal die Kosten von Wohnungen und Geschäften ca. um den Faktor 10 bis 20 höher sind als jene von Grundstücken, aber deren Flächen ungenauer sein dürfen.

Die exakte Ermittlung der Nutzwerte ist nicht nur wegen des korrekteren Erwerbs des Wohnungseigentums wichtig, sondern auch wegen der damit verbundenen fortwährenden Beitragszahlungen an Betriebskosten, die dann als daraus resultierende Langzeitfolgen in Kauf zu nehmen sind.

Eine spätere Revision des Nutzwertgutachtens ist in der Praxis nur schwer umzusetzen, weil laut 5Ob176/01w für das Grundbuchverfahren der urkundliche Nachweis gefordert wird, dass alle Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage mit der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Bestandsänderung einverstanden sind oder die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss eines Außerstreitrichters gemäß § 26 Abs 1 Z 2 WEG ersetzt wurde.

Bereits im § 9 Abs 2 Z 2–5 WEG wird festgestellt, dass die Nutzwerte nach einer Baufertigstellungs-Meldung neu zu berechnen sind, was in der Regel eine *Neuermittlung der Nutzflächen* bedeutet¹⁵).

Die Rolle, die dabei die Kontrollvermessung (Geometer-Expert, ÖBVI, Zivilgeometer) einzunehmen bereit ist, ist in mehreren IG-PARLS-Ländern schon realisiert und sollte auch in Österreich als Standard eingeführt werden.

Wenn man in Österreich ähnliche Verhältnisse erreichen und dieser Verbesserung zur Realisierung verhelfen will, wie dies in anderen IG-PARLS-Ländern zu beobachten ist, dann wäre es für Österreich notwendig, dass

- im § 9 Abs. 1 WEG nach dem 1. Satz ein zweiter etwa mit dem Wortlaut eingefügt wird: „Die Nutzflächen sind nach der Baufertigstellung durch einen für das Vermessungswesen zuständigen Sachverständigen zu ermitteln“ und
- in § 9 Abs. 5 WEG „Bei der Feststellung geänderter Nutzflächen durch einen Ziviltechniker des Vermessungswesens kann von diesem das Gutachten bei Beibehalten der bestehenden Bewertungskoeffizienten selbständig erneuert werden.“

Auch sollte die Flächentoleranz, den heutigen Vermessungsstandards folgend, zugleich von 3% auf 1% (vgl. Kanton Genf) reduziert werden.

14) Der Gesetzgeber sah im WEG 1975, § 6 Abs 2 noch vor, dass im Falle von baulichen Abweichungen die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen ist, was eine Kontrollvermessung durch einen Vermessungsbezugten voraussetzt.

15) Eine entsprechende Konkretisierung im § 9 Abs 1 u. 2 WEG wird von den dazu befugten Ziviltechnikern erwartet, zumal sich Faistenberger, Barta, Call im Kommentar zum WEG 1975 im Anhang IV, 4B bereits für „Geometerpläne“ aussprechen.

Referenzen

- All Building Asset Classes, IPMS, 2020
- Architektenkammer Baden-Württemberg, Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken, DIN 277, Stuttgart, 2013
- Aringer K., Hümmer F.*, Die dritte Dimension im Kataster, München, ZFV 4/2011
- Bizouard G., Lopez J., Niggeler L.*, Stockwerkseigentum im Kanton Genf, Vessy-Genf, Cadastre 20/2016
- Böhm W.M., Eckharter M., Hauswirth E.K., Heindl P.*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4. Auflage, Wien, Manz, 2018
- Code Civil, Condominium Art. 577-2 und -4, 1994, Brüssel
- Eckharter M., Meinhart W., Rollwagen F., Hauswirth E.K.*, Die Nutzfläche im Wohnrecht, 1. Auflage, Wien, Manz, 1983
- La Copropriété, Union des Géomètres-Experts de Bruxelles asbl, Brüssel, 2013
- Muggenhuber G., Twaroch Ch.*, Dynamisches Vermessungsrecht, Wien, VGI 4/2008
- Measurement Code for the Floor Area of Buildings, euREAL, 2012
- Muggenhuber G., Wessely R., Navratil G., Twaroch Ch.*, Unger E.M., Mansberger R., Die Entwicklung des Katasters – genutzte Potentiale und künftige Innovationen, Wien, VGI 1/2017
- Schwai M., Navratil G., Vollnhöfer St.*, Nutzung von Parifizierungsplänen für den Aufbau eines 3D-Katasters, AGIT Journal, 3/2017
- Volkan Çağdaş Jesper M. Paasch, Jenny Paulsson, Hendrik Ploeger, Abdullah Karaa*, Co-ownership shares in condominium, A comparative analysis for selected civil law jurisdictions, Land Use Policy, Elsevier, 2020
- Wohnungseigentumsgesetz WEG 1948/2002/2015, Wien
- 3D-Katasters, AGIT-Journal, 3/2017

Nationale Präsentationen 2019-2021

- Condominium Conclusions (in Druck), IG-PARLS, Slovenia, Grilc M., 2021
- Condominium in Denmark, IG-PARLS, Dänemark, Oertved M., Virtual, 2021
- Condominium in Slovenia, IG-PARLS, Grilc M., Virtual, 2020
- Condominium regulation in France, CLGE GA 2019/I, Smith N., Sofia, 2019
- Condominium regulation in Croatia, IG-PARLS, Krupa V., Belgrade, 2019
- La Copropriete, IG-PARLS, Belgium, Pirlot J.-Y.*, Virtual, 2021
- 3D Cadastre and Condominiums in Switzerland, IG-PARLS, Barbieri M., Virtual, 2020
- 3D Cadastre – Building Cadastre, IG-PARLS, Austria, Kollenprat D., Virtual, 2020
- 3D Cadaster in Luxembourg, IG-PARLS, Luxembourg, Weissgerber M., Virtual, 2021

Anschrift der Autoren

Dipl.-Ing. BR h.c. Dietrich Kollenprat, Gerichtl. zertif. SV und em. Ziv.-Ing. f. Vermessungswesen, Koschatstraße 50, 9020 Klagenfurt.
E-Mail: d.kollenprat@gmail.com

Mag. Jean-Yves Pirlot MSc, CLGE Generaldirektor, Präsident der Belgischen Union der Landvermesser-Gutachter, Generaldirektor Stellvertreter des Belgischen Nationalen Geografischen Instituts i.R., Oberst der Infanterie i.R., Rue du Nord 76, Noordstraat 76, 1000 Brussel, Belgium.
E-Mail: jean-yves.pirlot@clge.eu