

Artikel von Archⁱⁿ. DI Regina M. Lettner, baukult, Büro für Architektur und Realitätenconsulting, basierend auf einem Vortrag vom 23. Mai 2018 bei Müller Partner Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien 08.01.2019/sw

Die teuren Folgen von falschen Nutzwertgutachten Parifizierung erfordert hohe Fachkompetenz

Verkauf von Wohnungen, deren Aufteilung im Erbfall oder die richtige Zuordnung von Kostenanteilen - etwa bei Sanierungen oder der jährlichen Betriebskostenabrechnung - brauchen eine exakte Berechnungsbasis: die Nutzfläche oder den Nutzwert. Dieser Nutzwert wird von Sachverständigen festgestellt, im Nutzwertgutachten dokumentiert, in den Wohnungseigentumsvertrag übernommen, und dann im Grundbuch verbüchert. Ist das Nutzwertgutachten falsch, kann das teuer werden.

Entspricht der Grundbucheintrag nicht der Realität, führt das im schlimmsten Fall zur Auflösung der WohnungseigentümerInnengemeinschaft oder Rückabwicklung des Kaufvertrages. Geregelt ist das im Wohnungseigentumsgesetz [WEG 2002]: Auf Antrag sind die Nutzwerte vom Gericht insbesondere dann abweichend vom Nutzwertgutachten festzusetzen, wenn das Gutachten gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt, oder bei einem Wohnungseigentumsobjekt um mehr als 3 Prozent von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht.

Die Architektin und Sachverständige Regina Lettner weiß, welche Fehler gemacht werden und wie sie zu vermeiden sind: „Im Bewertungsverfahren gibt es viele Punkte, die mehr Beachtung erfordern, als sie vielfach bekommen. Wir sehen oft falsche Nutzwertgutachten und den Rattenschwanz an rechtlichen Folgen, den diese nach sich ziehen. Daher raten wir dringend, Bewertungen nur von Profis machen zu lassen.“

Klare Vorgaben im Wohnungseigentumsgesetz

Was genau zu tun ist, steht ebenfalls im Wohnungseigentumsgesetz. Auch Regelwerke wie die Vorgaben des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen oder jene des Magistrats der Stadt Wien - MA 25 geben Aufschluss über Anforderungen und Bewertungsmethoden. Die häufigsten Fehlerquellen sind:

- Keine (persönliche) Befundaufnahme
- Divergenzen zwischen Bauplan und Bestand und/oder sonstigen Unterlagen
- Das Bestandsobjekt ist nicht wohnungseigentumstauglich
- Falsche Nutzflächenberechnung
- Falsch gerechnete Zuschläge
- Fehlende oder unrichtige Zu- und Abstriche
- Die Zuordenbarkeit ist nicht gegeben
- Die Regelwohnung ist eine virtuell angenommene
- U.v.a.m.

Mit der persönlichen Befundung aller Wohnungseigentumsobjekte lassen sich Fehler vermeiden, etwa die Divergenzen zwischen Bauplan und Bestand, die alltäglich auftreten, wie Regina Lettner feststellt. „Ich kenne kein einziges Zinshaus, bei dem der baubehördlich bewilligte Konsens mit der Realität übereinstimmt. Daher ist die häufig geübte Praxis riskant, die Raumnutzungen oder die Nutzfläche ohne Überprüfung einfach aus den baubehördlich bewilligten Plänen oder auch aus Verkaufsplänen zu übernehmen. Lettner führt weiter aus: „Wir haben festgestellt, dass viele

Flächensummen unrichtig sind oder einzelne Flächen falsch ausgewiesen werden – zu den ‚Klassikern‘ gehört die falsche Bezeichnung von Balkon oder Loggia. Oft zeigen Verkaufspläne auch Flächen, die Allgemeinflächen sind, wie zum Beispiel Flachdächer oder Vorbereiche von Wohnungseingangstüren. Solche Abweichungen sind unbedingt zu klären.“ Auch der OGH hat in einem Urteil festgestellt, dass eine persönliche Befundung bei Gutachten unabdingbar ist.

Der Nutzwertcheck als Online-Tool

EigentümerInnen empfiehlt Regina Lettner, sich vorab selbst schlau zu machen, worum es hier überhaupt geht. Dazu hat baukult ein Tool entwickelt, mit dem man selbst den Nutzwert einer Wohnung näherungsweise berechnen kann. Dieser selbsterklärende Online-Check navigiert in vier Schritten durch das Programm:

Schritt 1: Eingabe der Objektdaten

Schritt 2: Eingabe der Nutzflächen von Wohnräumen, Keller, Lagerflächen, Balkonen, Terrassen, etc.

Schritt 3: Wahl der Zu- und Abschläge, beispielsweise Zuschläge für die Lage an einer verkehrsarmen Straße oder Abschläge für eine Wohnung im fünften Obergeschoß ohne Lift.

Schritt 4: Automatische Berechnung des Nutzwertes der einzelnen Wohnung

Selbstcheck ersetzt kein Gutachten

Klarerweise ist dieser Check kein Ersatz für das Nutzwertgutachten - wie auch ein Online-Kreditrechner von Banken kein Angebot für eine Kreditvereinbarung ist. Lettner betont: „Ziel aller Verantwortlichen muss es sein, „richtige“ Eigentumsanteile auszuweisen, um den langen Rattenschwanz an rechtliche Konsequenzen zu vermeiden.“



Arch. DI Regina M. Lettner,
Geschäftsführerin, baukult ZT GmbH - Architektur und
Realitätenconsulting.

Regina Lettner, Initiatorin und Erfinderin des Online-Tools Nutzwert-Check, ist seit 2005 selbständige Architektin und allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für die Fachgebiete Nutzwertgutachten/Parifizierung und Hochbau/Architektur sowie Gründerin der baukult ZT GmbH.

Weiters ist sie im Vorstand des Zentralverband Haus und Eigentum Wien tätig und engagiert sich in der Beratung der Mitglieder.

Ein besonderes Augenmerk ist dem Thema "Bauen mit Holz" gewidmet. Neben einigen Projekten im mehrgeschossigen Wohnbau erfolgte 2012 die Auszeichnung mit dem Niederösterreichischen Holzbaupreis und dem Österreichischen Umweltzeichen für die Planung und Umsetzung des Naturfreundehaus Knofeleben.

Als Mitorganisatorin der Veranstaltungsreihe ImmoDienstag - einer Intensiv-Veranstaltungsreihe zu Themen der Immobilienentwicklung - trifft sie oftmals den Nerv der Immobilienbranche.

Aufgrund ihrer fachlichen Kompetenz ist Frau Lettner seit 2012 als Vortragende bei der Überbau Akademie, TU Wien, Zentralverband Haus- und Eigentum, IBO Werkstattgespräch und dergleichen gefragt.