

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	IX
Autorenverzeichnis	XIII
1. Kapitel Die Nutzfläche in der Rechtsordnung	1
I. Allgemeiner Teil	1
A. Einführung	1
B. Funktionen	2
C. Verschiedenheit der Nutzfläche – Kollisionsrecht	2
D. Phasen der Nutzflächenbegriffe	3
1. Rechtslage bis 31. 12. 1967	4
2. Nutzfläche geprägt durch Förderung ab 1. 1. 1968	4
3. Rechtslage ab 1. 1. 1973	4
4. Rechtslage ab 1. 9. 1975	4
5. Rechtslage ab 31. 3. 1979	4
6. Rechtslage ab 20. 12. 1980	4
7. Rechtslage ab 1. 1. 1982	4
8. Rechtslage ab 1. 1. 1985	4
9. Rechtslage ab 1. 1. 1988	5
10. Rechtslage ab 1. 10. 1992	5
11. Rechtslage ab 1. 7. 2002	5
E. Die Bodenfläche als Durchschnittsmaß	5
F. Wohnung – Geschäft	5
1. Geschäft	6
2. Gemischte Nutzung	6
3. Garage	7
4. Keller- und Dachbodenräume	7
5. Ausbau	7
6. Wohnung	8
a) Typen	8
b) Begriff nach Verkehrsauffassung	9
G. Übersicht zur Nutzfläche	10
1. Gesamtnutzfläche	10
a) Gesamtnutzflächenreihenfolge	10
b) Quadratmeter, Nutzfläche	11
c) Liegenschaft – Haus (Baulichkeiten)	11
2. Nutzfläche	11
a) Treppen, Terrassen, offene Balkone, Loggien	12
b) Wände, Durchbrechungen, Ausnehmungen	13
c) Gemeinschafts- und andere Zwecke	13
d) Keller- und Dachbodenräume – Zubehör	14
H. Fachgerechte Flächenermittlung	15
II. Besonderer Teil	16
A. Nutzfläche im Wohnrecht im engeren Sinn	16
1. Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940	16
2. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	16

Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴

V

3. Mietrechtsgesetz	21
4. Wohnungseigentumsgesetz 2002	27
5. Heizkostenabrechnungsgesetz	30
2. Kapitel Die Ermittlung der Nutzfläche	33
I. Nutzfläche nach Naturmaß bzw Planmaß	33
A. Die Nutzfläche	33
1. Wand	34
2. Durchbrechungen (Ausnehmungen)	35
a) Türnische (Tür I)	35
b) Durchbrechung in schwächerer Wand (Tür II)	36
c) Fensternische (Fenster I)	36
d) Durchbrechung in schwächerer Wand (Fenster II)	37
e) Sonstige Durchbrechungen	38
f) Unterbrechung („Nichtwand“)	39
g) Mauernischen	39
3. Treppen	41
a) Treppen zu Zwischendecken	42
b) Rolltreppen	42
c) Lift	42
d) Rampen	42
e) Förderbänder	43
4. Nutzflächen mit unterschiedlichem Niveau	43
a) Split Level	43
b) Veranstaltungsräume	43
5. Loggien, Balkone, Passagen, Terrassen, Veranden, Wintergärten und Erker ..	44
a) Loggia	44
b) Balkone	47
c) Passagen (= dem Publikumsverkehr geöffnete Bodenflächen)	47
d) Terrassen	48
e) Veranden	48
f) Wintergärten	48
g) Erker	48
6. Keller- und Dachbodenräume	49
7. Gangklosett	49
8. Kraftfahrzeug-Abstellplätze, Garagen	49
9. Gartenflächen	50
B. Die Messung nach dem Naturmaß	51
1. Quadratischer oder rechteckiger Grundriss	51
2. Trapezförmiger Grundriss	51
3. Vier- oder mehreckiger unregelmäßiger Grundriss	51
4. Gekrümmte Raumbegrenzungen	51
C. Handriss	51
D. Flächenberechnung	52
1. Berechnung quadratischer oder rechteckiger Grundrisse	52
2. Trapezförmiger Grundriss	52
3. Vier- oder mehreckiger unregelmäßiger Grundriss	52
4. Räume mit unregelmäßigem Grundriss und gekrümmten Wänden	53
a) Nach außen gekrümmte Wände	53
b) Einwärts gekrümmte Wände	53
E. Genauigkeitsabschätzung	53
1. Rundungsfehler	53
2. Systematische Fehler	53

3. Unregelmäßige Fehler	54
F. Niederschrift	54
II. Beispiele	55
A. Nutzflächenermittlung nach Naturmaßen	55
B. Nutzflächenermittlung nach Planmaßen	57
3. Kapitel Der Nutzwert nach dem WEG 2002	59
I. Allgemeiner Teil	59
A. Einführung	59
B. Funktionen	59
C. Voraussetzungen für das Festsetzen eines Nutzwertes	59
D. Nutzwert für wohnungseigentumsaugliche Objekte	60
1. Wohnungen	60
2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten	60
3. Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug	60
E. Kriterien zur Nutzwertermittlung	60
1. Allgemeine Kriterien	60
2. Kriterien für Abstellplätze	61
3. Kriterien für Zubehörwohnungseigentum	61
4. Berechnung, Zu- und Abschläge	61
F. Ausschluss von der Nutzwertermittlung	63
II. Besonderer Teil	63
A. Begriff des Nutzwertes (§ 2 Abs 8 WEG 2002)	63
B. Die Berechnung des Nutzwertes (§ 8 WEG 2002)	64
C. Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs 2 WEG 2002)	67
D. Zubehörwohnungseigentum (§ 2 Abs 3 WEG 2002)	70
E. Allgemeine Teile (§ 2 Abs 4 WEG 2002)	72
III. Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsge- setz 2002	72
A. Allgemeines	72
B. Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten – WEG 2002	73
1. Wohnungen	73
2. Sonstige selbständige Räumlichkeiten	76
3. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	76
4. Zubehörobjekte	76
IV. Berechnungsbeispiele	77
A. Das Verhältnis Nutzwert/m ² zwischen Wohnung (Regelwohnung) und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge	77
1. Verhältnis Vergleichs-(Regel-)wohnung zu Geschäft	77
a) Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Gebäude (Garage)	78
b) Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Freien überdacht	78
c) Abstellplatz für Kraftfahrzeuge im Freien	79
B. Sonstige selbständige Räumlichkeit – Garage mit mehr als zwei Stellplätzen ...	80
C. Wohnung mit Loggia, Terrasse und Balkon	81
1. Wohnung in einer Ebene	81
2. Maisonettewohnung	81
D. Doppelhaus Top 1 und Top 2 mit und ohne ausgebautem Keller bzw Dachboden	83
1. Nutzflächenberechnung	85
a) Top 1	85
b) Top 2	85
2. Ermittlung der Nutzwerte/m ²	86
a) Top 1	86

Inhaltsverzeichnis

b) Top 2	87
3. Nutzwertberechnung	87
a) Top 1	87
b) Top 2	88
4. Zusammenfassung	88
E. Doppelhaus Top 3 und Top 4 mit und ohne baulich verbundener Garage	89
1. Nutzflächenberechnung	89
a) Top 3	89
b) Top 4	90
c) Garage mit 1 KFZ	90
2. Ermittlung der Nutzwerte/m ²	90
a) Top 3	90
b) Top 4	91
c) Garage mit 1 KFZ	91
3. Nutzwertberechnung	91
a) Top 3	91
b) Top 4	92
c) Garage mit 1 KFZ	92
4. Zusammenfassung	92
F. Abstellplatz für Kraftfahrzeug mit baulich verbundenem Abstellraum	94
1. Nutzwertberechnung	94
a) KFZ 1	94
b) KFZ 2	94
c) KFZ 3	95
G. Unausgebauter Dachboden	95
H. Überbauten und Überhänge	96
I. Begehbare Flachdach	97
1. Nutzwertberechnung	98
a) Wohnung Top 1	98
b) Wohnung Top 2	98
J. Formen von Loggien	98
V. Mustergutachten	99
Stichwortverzeichnis	127