

DIE NORMENECKE

Aktuelles, Interessantes

Flächen und Rauminhalte – Informationen 2. Teil

Die Nutzfläche ist Teil der Netto-Grundfläche und somit Teil der geschossbezogenen Fußbodenfläche und steht für die zweckbestimmte Nutzung eines Gebäudes zur Verfügung. Nach der ÖNORM B 1800 sind Fußbodenflächen innerhalb aufgehender Bauteile, wie bei Türen, Durchgängen in den Wänden und nischenartigen Vertiefungen nicht der Nutzfläche zuzurechnen. Dies stimmt mit den Definitionen der Nutzfläche überein, wie sie im Miet- und Wohnrecht verwendet werden. Teile der Nutzfläche, die unter nicht aufrecht begehbaren Bereichen eines Raumes liegen, sollten gesondert angegeben werden. Hier wurde schon im ersten Teil der Informationen auf allfällige interne Regelungen von Behörden und auf die Praxis in der Rechtssprechung verwiesen. Die Flächen der Treppenlaufplatten werden der oberen Geschossebene zugerechnet und sind als Verkehrsflächen zu definieren. Die Fläche unter der Treppenlaufplatte gehört zum betroffenen Geschoss und wird als Nebennutzfläche eingeordnet. Bodenflächen im Traufenbereich eines (ausgebauten) Dachgeschosses zählen grundsätzlich zur Nutzfläche. Davon weicht z.B. die Bauverordnung des Bundeslandes Burgenland, LGBl. Nr. 11/1998, ab, wonach Bodenflächen mit einer Raumhöhe unter 1,50 Metern nicht zur Nutzfläche zählen. Die gleiche Regelung ist in der Bautechnikverordnung 1997 des Bundeslandes Niederösterreich, LGBl. Nr. 108/98, zu finden. Loggien und Windfänge sind der Nutzfläche zuzurechnen, womit die ÖNORM dem Erkenntnis des VwGH vom 02.07.1998 zu 1998 98/16/0151 folgt. Auch das Erkenntnis des VwGH vom 17.05.1999 zu 97/17/0025 zur Wohnbauförderung 1993, LGBl. Nr. 6/1993 und zur Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, des Bundeslandes Oberösterreich wird zitiert, wonach die Nutzfläche in beiden Gesetzen nicht verschieden gesehen wird. Ein interessantes grundsätzliches Erkenntnis des VwGH zur Nutzfläche liegt vom 27.11.2000 zu 2000/17/0148 zum Ortstaxengesetz 1992, LGBl. Nr. 62/1992, des Bundeslandes Salzburg vor, wo es lautet: „Der unbestimmte Gesetzesbegriff der Nutzfläche kann in verfassungskonformer Weise und übereinstimmend mit der Absicht des einfachen Gesetzgebers dahingehend ausgelegt werden, dass zu der Nutzfläche sämtliche für das Wohnen im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauches verwendbaren Flächen der in Rede stehenden Wohnung zählen“. Der VwGH erkannte am 28.01.2004 zu 99/12/0347: „Aus der klaren Bestimmung des § 17 Abs. 3 MRG, BGBl. Nr. 520/1981, folgt, dass bei älteren Objekten (hier: Errichtung im Jahr 1967) eine Berechnung der Nutzfläche nach dem Naturmaß zwingend ist (Hinweis OGH 7.3.1989, 5 Ob 18/89, MietSlg. 41.283/11)“. Ergänzend ist festzustellen, dass nach dem Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 113/2003, bei Abweichungen der Planmaße von den Naturmaßen von mehr als drei Prozent, die Nutzfläche nach den Naturmaßen zu berechnen ist. Die noch in der ÖNORM B 1800 enthaltenen weiteren Themen sollen im nächsten Heft angesprochen werden, meint

Ihr

Hubert Mayer