

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	III
Abkürzungsverzeichnis .....	IX
Autorenverzeichnis .....	XIII
<b>1. Kapitel Die Nutzfläche in der Rechtsordnung .....</b>	<b>1</b>
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) Gesamtnutzflächengrößenreihung .....	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

3. Mietrechtsgesetz .....	21
4. Wohnungseigentumsgesetz 2002 .....	27
5. Heizkostenabrechnungsgesetz .....	30
<b>2. Kapitel Die Ermittlung der Nutzfläche .....</b>	<b>33</b>
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
<b>3. Kapitel Der Nutzwert nach dem WEG 2002 .....</b>	<b>59</b>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .....	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 <sup>2</sup> .....	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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>127</b>