



Nutzwertfestsetzung Grundlagen

Letzte Aktualisierung am 02. August 2021



Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.

Silver
Microsoft Partner

© Sprengnetter Austria GmbH | 10.-Oktober-Straße 12 | A-9560 Feldkirchen
☎ 04276 5704 ✉ office@sprengnetter.at

Inhaltsverzeichnis

RECHTE UND PFLICHTEN DES SACHVERSTÄNDIGEN	3
Die Haftung des Sachverständigen	3
§ 1299. ABGB bestimmt.....	3
Der Sorgfaltsmaßstab	3
Wofür haftet der Sachverständige?.....	4
Der Sachverständige als Amtssachverständiger.....	5
ABGB - Von der Verbindlichkeit zum Schadensersatz.....	5
Sachverständige.....	5
NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	6
Nutzflächenaufstellung	6
NUTZFLÄCHENBERECHNUNG	7
Allgemeines	7
Was gehört zur Nutzfläche?	7
Häufige Praxisfälle	9
Quellenangabe und Aktualisierungsstand.....	9
Durchbrechungen (Ausnahmen)	9
Treppen	10
Nutzflächen mit unterschiedlichem Niveau	11
Loggien, Balkone, Passagen, Terrassen, Veranden, Wintergärten und Erker	12
Keller- und Dachbodenräume	14
Gangklosett	14
Kraftfahrzeug-Abstellplätze, Garagen	14
Gartenflächen	15

Rechte und Pflichten des Sachverständigen

Die Haftung des Sachverständigen

§ 1299. ABGB bestimmt

Öffentlich bekennt man sich auch durch ein Geschäftsschild oder durch ein Zeugnis über ein erlerntes Fach zu einem Gewerbe und zu einer Kunst.

Der Sorgfaltsmaßstab

Es wird der durchschnittliche Fachmann des jeweiligen Fachgebietes als Sorgfaltsmaßstab herangezogen. Es geht um die typischen Fähigkeiten des betreffenden Verkehrskreises. Bei der Sorgfaltseinhaltung ist zu prüfen, wie sich der maßgerechte Fachmann in der Situation des Sachverständigen verhalten hätte (JBI 1991, 455)

Es kommt auf die objektive Sorgfalt und auf die objektive Sorgfaltswidrigkeit auf das Verhaltensunrecht an. Es ist eine Vermutung, dass jemand bei einer Tätigkeit die objektiven Sorgfaltsfähigkeiten hat. Allerdings kann sich ein Chirurg, der während einer Operation von unvorhersehbarer Übelkeit befallen wird und deshalb einen Kunstfehler begeht, damit entlasten. Auch ein Kraftfahrer, der eine Bewusstseinsstörung hatte. Diese Fälle sind aber bei Nutzwertfestsetzungsgutachten schwer denkbar.

Wem gegenüber wird gehaftet:

Grundsätzlich dem Vertragspartner, wenn aber Personen in den Schutzbereich des Vertragspartners fallen, z.B. Wohnungseigentumsbewerber hinsichtlich des Bauträgers, wird der Sachverständige auch den Wohnungseigentumsbewerbern gegenüber für unrichtige Gutachten zu haften haben.

Nutzwertfestsetzungen sind schwierige Aufgabenstellungen, dann der Sachverständige muss technische und rechtliche Kenntnisse haben.

Beispiele aus verwandten Tätigkeiten:

Immobiliengeschäft

Ein Realitätenvermittler muss fähig sein, die Belastung eines Grundstückes festzustellen und den reinen Verkaufserlös zu errechnen (SZ 20/194); Er muss ein gewisses Fachwissen bezüglich einer sicheren Kapitalanlage in Form eines Hypothekarkredites haben (EvBl 1975/4), kann sich aber auf Sachverständigengutachten verlassen, sofern er nicht auf Grund der von ihm erwarteten Sorgfalt dessen Unrichtigkeit erkennen musste (EvBl 1975/4). Ein Gutachten von extremer Oberflächlichkeit begründet eine Haftung (EvBl 1975/4). Ein ortsansässiger Realitätenvermittler muss einen schon mehrere Monate rechtskräftigen Flächenwidmungsplan kennen (HS 12.611), er muss über Risiken belehren und wird auch selbst haftbar, wenn er bei der Übergabe einer verbotenen Ablöse dabei ist und einen seiner Mandaten nicht darüber aufklärt, dass es sich um eine verbotene Ablöse handelt.

Der Bauunternehmer haftet für die Kenntnis der einschlägigen Bauvorschriften. Bei Bauführungen in potentieller Kabel- und Rohrleitungsnahe, insbesondere im verbauten Gebiet und Fahrbahnnähe haften sie bei deren sorgfaltswidriger Beschädigung (JBI 1973/35).

Ein Geometer haftet nicht, wenn er eine von mehreren anerkannten Methoden der Vermessungswissenschaft verwendet (EvBl 1957/400). Ein Schätzer hat darauf aufmerksam zu machen, dass er seiner Schätzung auch Zukunftserwartung zugrunde legt (ZBI 1933/261 über die Verbauungsfähigkeit). Das katastermäßige Ausmaß des Grundstückes hat er festzustellen (ZBI 1933/261).

Der Sachverständige ist verpflichtet, seine Tätigkeit persönlich auszuüben, kann sich jedoch erforderlicher Hilfskräfte bedienen. Hilfskräfte sind Personen, die angestellt oder selbstständig auf demselben Fachgebiet wie der beauftragte Sachverständige tätig werden, den fachlichen Weisungen des Sachverständigen unterliegen und ihm zuarbeiten. Sie haben daher gegenüber dem Gericht keinen eigenen Gebührenanspruch. Es ist das Recht und die Pflicht des Sachverständigen, an Parteien und Zeugen zur Aufklärung des Sachverhaltes die notwendigen Fragen zu stellen. Das Fehlen der fachlichen Kompetenz für einen konkreten Auftrag verpflichtet den Sachverständigen, die Übernahme des Auftrages unverzüglich abzulehnen. Der Sachverständige hat sich sowohl in seinem Beruf als auch außerhalb seiner Berufsarbeit vorwurfsfrei zu verhalten und die Ehre und das Ansehen seines Standes zu wahren. Es hat ein Zuwendungs- und Vergünstigungsangebot, es besteht die Verschwiegenheitspflicht und er hat gemäß Punkt 1.6. der Standesregeln die Pflicht zur Weiterbildung. Es besteht für ein Gutachten zwar Formfreiheit, doch ist auf die Gliederung im Befund und Gutachten zu achten. Die Gründlichkeit ist das oberste Gebot. Das Gutachten muss erkennen lassen, ob **Befund und Gutachten** vollständig sind oder ob noch **Fehlerquellen** vorhanden sind, Bagatellisierungen von Umständen oder Weglassungen sind unzulässig, es ist eine Angabe über die Herkunft der Befundgrundlagen unerlässlich. Der Sachverständige hat sachlich zu sein, die volle Unbefangenheit des Gutachters ist notwendig, er muss sich an allgemein anerkannten Methoden orientieren, und sein Gutachten auch begründen können. Die erforderliche Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens äußert sich in seiner Verständlichkeit und in seiner logischen Schlüssigkeit.

Wofür haftet der Sachverständige?

- Für die richtigen Maße.
- Für die genaue Erfassung und Beschreibung sämtlicher werterhöhender und wertvermindernder Faktoren.
- Für die Aufklärung unklarer Tatsachen, beispielsweise welche Teile allgemeine Teile des Hauses sind und welche Teile einem Objekt zugewiesen sind, bei Parifizierung nach dem WEG 1948 welche Objekte geprüft wurden und ob diese tatsächlich dem gegenständlichen Objekt vergleichbarer sind.
- Weiters haftet der Sachverständige dafür, dass er keinerlei Parteilichkeit zugunsten oder zum Nachteil irgendeines Wohnungseigentumsbewerbers oder des Wohnungseigentumsorganisations hat. Er tritt in einer Doppelfunktion auf, einerseits als sachverständiger Zivilingenieur, andererseits als Beauftragter des Bauträgers oder Wohnungseigentumsorganisations. In jedem Fall ist der objektive Sorgfaltsmaßstab anzuwenden, und es sollte sich der Sachverständige von keinerlei Billigkeitserwägungen können sehr oft teuer sein. Es gibt Fälle, in denen ein Wohnungseigentumsbewerber den Sachverständigen klagt, weil er die ganzen Jahre zu viel Betriebskosten bezahlt hat, ein Umstand, der auf ein unrichtiges Gutachten bei der Flächenberechnung oder Zu- und Abschlagsberechnung beruhte.
- Ob die Urkenntnis des Sachverständigen vom Wohnungseigentumsgesetz eine Haftung in jedem Fall begründet, möchte ich nicht beantworten. Eine Haftung kann aber nicht ausgeschlossen werden. Wenn der Sachverständige also den Beisatz unterlässt, dass er sich um eine Hausbesorgerwohnung handelt oder die Hausbesorgerwohnung einfach mitbewertet, zwei Objekte, die durch eine Treppe miteinander verbunden sind, wobei die Objekte durch eine Zwischendecke getrennt sind, als ein Objekt bewertet oder wenn der Sachverständige bei einer Kategorie D-Wohnung nichts dazuschreibt: "Substandardwohnung gemäß § 1 Abs. 3 WEG" und es nimmt jeder nachfolgende dann an, es handelt sich um eine wohnungseigentumsfähige Wohnung, dann wäre es denkbar, dass ein Richter einen Sachverständigen deswegen zur Verantwortung ziehen könnte. Dabei muss nochmals betont werden, dass derjenige, der ganz am Anfang der Kette steht, die meiste Rechtskenntnis eigentlich haben müsste, so wie sich auch in jüngeren Jahren die schwersten Entscheidungen oft ergeben, obwohl man nicht den gesamten Weitblick hat. Der Ratschlag sollte aber trotzdem bleiben:
- Die genaue Befolgung der gesetzlichen Anweisungen des Wohnungseigentumsgesetzes ist für die Vermeidung einer Haftung die beste Garantie. Denn § 1300 ABGB bestimmt, dass ein Sachverständiger auch dann verantwortlich ist, wenn er gegen Belohnung in Angelegenheiten

seiner Kunst oder Wissenschaft aus Versehen einen nachteiligen Rat erteilt. Sogar der kostenlose Rat ist haftungsbegründend, wenn dieser Rat wesentlich unrichtig ist. Es ist aus der Sachverständigen-Tätigkeit der Schaden zu ersetzen, der durch das unrichtige Gutachten entstanden ist. Allerdings sind Reparaturmöglichkeiten noch möglich, wenn beispielsweise eine Hausbesorgerwohnung dann mitparifiziert wird, kann sie jederzeit in einem nachträglichen Verfahren wegen Neuparifizierung wieder herausgenommen werden. Aber Schadenersatzansprüche könnten dennoch entstehen. Hinsichtlich der Pläne ist zu beachten, dass viele die Ansicht vertreten, dass man nur entweder nach Plan oder nach Naturmaß vorgehen kann und dass ein Mischsystem unzulässig ist, beispielsweise, dass die zwei unteren Stockwerke nach Plan und die oberen Stockwerke nach Naturmaßen vermessen werden. Dies ist eine in vielen Teilen von Österreich verbreitete Ansicht.

- In letzter Konsequenz gesehen vermittelt also der Sachverständige dem Richter, der dann ein Verfahren nach § 26 WEG führt, das Wissen. Der Sachverständige ist somit der eigentliche Richter, auf dem das gesamte weitere Gebäude ruht, die Basis, das Fundament und die Grundlage für ein oft jahrzehntelanges soziales Zusammenleben von Wohnungseigentümern. Er hat bei der Nutzwertfestsetzung die wohl verantwortungsvollste Position. Auch in der Frage, wie der Nutzwert am ehesten festzusetzen ist, ob nach dem jeweiligen Preis des Grundstückes, oder nach der erzielbaren Miete oder nach einem Mischsystem könnte vom Sachverständigen angegeben werden. Dadurch ist eine Nachvollziehbarkeit gegeben.

Der Sachverständige als Amtssachverständiger

Für ein unrichtiges Gutachten ist auszuführen: Bei Amtssachverständigen wendet der OGH das Amtshaftungsgesetz an. Bei gerichtlich bestellten Sachverständigen jedoch nicht, z.B. bei Schätzungen im Exekutionsverfahren. Der Sachverständige haftet für sämtlichen Schaden, den er verursacht hat, und zwar beispielsweise für Schäden auf Grund zu viel bezahlter Betriebskosten, auf Grund unrichtiger Sachverständigen-Gutachten bzw. Schäden auf Grund unrichtiger Flächenaufstellung, eventuell die Kosten eines Kaufvertrages, falls der Käufer von unrichtigen Angaben auf Grund des Sachverständigengutachtens ausgehen musste.

ABGB - Von der Verbindlichkeit zum Schadensersatz

1. von dem Schaden aus Verschulden;

§ 1295.

(1) Jedermann ist berechtigt, von dem Beschädiger den Ersatz des Schadens, welchen dieser ihm aus Verschulden zugefügt hat, zu fordern; der Schaden mag durch Übertretung einer Vertragspflicht oder ohne Beziehung auf einen Vertrag verursacht worden sein.

(2) Auch wer in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise absichtlich Schaden zufügt, ist dafür verantwortlich, jedoch falls dies in Ausübung eines Rechts geschah, nur dann, wenn die Ausübung des Rechtes offenbar den Zweck hatte, den anderen zu schädigen.

Sachverständige

§ 1299.

Wer sich zu einem Amte, zu einer Kunst, zu einem Gewerbe oder Handwerke öffentlich bekennt; oder wer ohne Not freiwillig ein Geschäft übernimmt, dessen Ausführung eigene Kunstkenntnisse, oder

einen nicht gewöhnlichen Fleiß erfordert, gibt dadurch zu erkennen, dass er sich den notwendigen Fleiß und die erforderlichen, nicht gewöhnlichen Kenntnisse zuvertraut; er muss daher den Mangel derselben vertreten. Hat aber derjenige, welcher ihm das Geschäft überließ, die Unerfahrenheit desselben gewusst; oder, bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit wissen können; so fällt zugleich dem Letzteren ein Versehen zur Last.

§ 1300.

Ein Sachverständiger ist auch dann verantwortlich, wenn er gegen Belohnung in Angelegenheiten seiner Kunst oder Wissenschaft aus Versehen einen nachteiligen Rat erteilt. Außer diesem Falle haftet ein Ratgeber nur für den Schaden, welchen er wissentlich durch Erteilung des Rates dem anderen verursacht hat.

Nutzflächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung

Die Aufstellung über die Nutzflächen einer Liegenschaft kann nach dem WEG 1975 ausschließlich von einem für **Hochbau zuständigen Ziviltechniker** oder einem für dieses Fach **allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen** erstellt werden.

Die Nutzflächenaufstellung ist zu unterfertigen und mit Datum zu versehen, wobei ein Ziviltechniker sein Rundsiegel zu verwenden hat.

Es ist notwendig, dass die Nutzflächenaufstellung dreigeteilt ausgearbeitet wird. Und zwar ist nach § 26 Abs. 2 Ziff. 6 vorgesehen, dass sowohl

- die Nutzfläche aller selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
- die Nutzfläche aller sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann und
- die Nutzfläche der auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze aufzulisten ist.

Die Nutzflächenberechnung hat grundsätzlich nach jenen baubewilligten Plänen zu erfolgen, die im Gutachten nach § 12 Abs.2 WEG 1975 bzw. in der Bescheinigung der Baubehörde bezeichnet sind.

Wird jedoch eine Abweichung vom baubehördlich genehmigten Bauplan erwiesen, die bei Baubewilligung nach dem 1.1.1985 mehr als 3 % betragen muss, so ist die Nutzfläche nach den Naturmaßen aufzustellen.

In beiden Fällen sind jeweils Länge und Breite sowie Produkt jedes einzelnen Raumes und die Gesamtfläche jeder einzelnen Einheit und der Akzessorien nachvollziehbar auszuweisen.

Die errechneten Flächen sind auf Grund des in unserem Lande geltenden metrischen Systems in Quadratmetern mit zwei Dezimalstellen auszudrücken. Die Rundung der Nutzfläche eines Bestandsgegenstandes auf volle Quadratmeter ist nach einer Entscheidung des OGH nicht möglich und besteht hierfür keine gesetzliche Grundlage.

Die Nutzfläche ist aus der Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit zu errechnen, d. h., dass die Höhe der einzelnen Räumlichkeiten unbeachtet bleibt und nicht zum Tragen kommt.

Nicht zur Nutzfläche zuzurechnen sind die Wandstärken und die im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen).

Aber auch Treppen, mechanische Aufstiegshilfen wie Rolltreppen und Lifte sind in der Nutzflächenberechnung außer Ansatz zu lassen.

Diesbezüglich kann nach den ausgewählten gesetzeskonformen Musterbeispielen vorgegangen werden.

Nutzflächenberechnung

Allgemeines

Nach § 6 Abs. 1 WEG 1975 ist unter der Nutzfläche die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlicher Durchbrechungen (Ausnehmungen) zu verstehen.

Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt auch für die im § 1 Abs. 2 (Zubehör) sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen.

Die Nutzfläche ist, sofern keine Abweichungen vom Bauplan bestehen, auf Grund des behördlich genehmigten Bauplanes zu berechnen. Wenn Abweichungen vom Bauplan bestehen, ist die Nutzfläche gem. § 6 Abs. 2 WEG 1975 nach dem Naturmaß zu berechnen.

Bei Gebäuden mit Baubewilligung nach dem 1.1.1985 ist die Nutzfläche nach Naturmaßen zu berechnen, wenn die Abweichungen vom Bauplan um mehr als 3 % erwiesen sind oder die Berechnung nach den Bauplänen nicht möglich ist (siehe dazu § 6 Abs. 3 WEG 1975).

Bei gravierenden Abweichungen hat eine behördliche Bewilligung oder Bauanzeige zu erfolgen. Bei so gravierenden Abweichungen ist der Auftraggeber in Kenntnis zu setzen und gegebenenfalls eine nachträgliche Bewilligung einzuholen.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken (§ 6 Abs. 4 WEG 1975).

Der Oberste Gerichtshof stellte in der Entscheidung 5 OB 64/86 vom 9.12.1986 fest, dass für die Rundung der Nutzfläche eines Mietgegenstandes auf volle m² keine gesetzliche Grundlage besteht. Die Ermittlung der Maße erfolgt daher auf 2 Dezimalstellen genau.

Was gehört zur Nutzfläche?

Flächenarten	Nutzfläche	
	Ja	Nein
Gesamte Bodenfläche unabhängig von der Höhe, also auch Mansardenräume	Ja, wenn sie zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet sind. Siehe auch OGH v. 17.03.1987 5 Ob 168/86	
Sesselleisten	Ja	
Zwischendecke fest verbunden	Ja, abhängig ob vom Mieter oder Vermieter Entscheidung durch Schlichtungsstelle	
Kabelkanäle	Ja	
Kellerlager	Ja, wenn für Geschäftszwecke geeignet (OGH v. 25.11.1986, 5 Ob 143/1986)	
Gesamte Dachbodenlagerfläche, unabhängig von der Höhe	Ja	

Loggia	Ja, wenn fünfseitig umschlossen bzw. 3 oder 4-seitig wenn in Baukörper eingeschnitten (OGH v. 11.03.1986, 5 Ob 26/1985)	
Veranden und Wintergärten	Ja, analog den Loggien	
Gang-WC	Ja, anteilmäßig den einzelnen Mietern	
Gangfläche, die mit einem Scheengitter abgeteilt ist	Ja, wenn der/die Mieter ausschließlich allein den Gang nutz(en), sonst anteilmäßig	
Mobile Wandelemente, Einbaukästen, Kachelöfen, offene Kamine, gemauerte Kamine, eingemauerte Badewannen	Ja, gilt auch in Waschküchen	
Gemauerte Waschküchenausstattung		Nein
Durchbrechungen sowie Auslagen vom Boden bzw. mit einer Stufe bis zu 18 cm (§ 106 Abs. 10 BOfW) bis zur Decke	Ja	
Mauerwerksähnliche Einrichtungen, Sockeln über Stufenhöhe		Nein
Abfallrohre (un)verkleidet		Nein
Regenrinnen		Nein
Wandverkleidungen vom Boden weg, die untrennbar verbunden sind		Nein
Fenster- und Türnischen (entspricht Fenster- und Türdurchbrüchen)		Nein (OGH v. 03.10.1989, 5 Ob 87/1989)
Passagen, Vorplätze	Ja, wenn mitgemietet	
Nischen (Wandnischen)	Ja, wenn Nische(n) überwiegend breiter als verbleibende Wand (unabhängig von der Höhe)	
Stiegen/Treppen, Podeste, Balkone, Terrassen, Freiflächen		Nein
"Allgemeine" Räume (§ 90 Abs. 5 BOfW)		Nein
Unvermietbare Räumlichkeiten		Nein
Keller- und Dachbodenräume in Wohnungen		Lt. MRG/WEG keine Nutzfläche, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

BOfW § 90 (5) Auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen ist in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Müllräume und Saunäräume sollen vom Hauseingang tunlichst ohne Höhenunterschied, andernfalls mittels eines Aufzuges

oder über Rampen erreichbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein.

BOfW § 106 (10) Die Stufen der notwendigen Stiegen müssen innerhalb desselben Stiegenlaufes gleiche Höhe und gleiche Breite haben und dürfen höchstens 16 cm hoch sein. Gerade Stufen müssen mindestens 30 cm breit sein, Spitzstufen müssen in einer Entfernung von 45 cm, gemessen von der Außenseite, mindestens 30 cm, am Spitzende mindestens 13 cm breit sein. Weist das Gebäude einen Aufzug auf, dürfen die Stufen höchstens 18 cm hoch sein; gerade Stufen müssen mindestens 26 cm breit sein, Spitzstufen müssen in einer Entfernung von 45 cm, gemessen von der Außenseite, mindestens 28 cm, am Spitzende mindestens 13 cm breit sein. Vorkragende oder senkrecht nicht miteinander verbundene Stufen sind außerhalb von Wohnungen unzulässig. Stiegenläufe mit mehr als 20 Stufen sind durch mindestens 1 m lange Stiegenabsätze zu unterteilen. Einzelstufen in Stiegenabsätzen sind unzulässig.

Häufige Praxisfälle

Quellenangabe und Aktualisierungsstand

Quelle: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. Auflage) von Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl – Seite 35 - 50

Aktualisierungsstand: Januar 2019

Durchbrechungen (Ausnehmungen)

Im Verlauf der Wände befindliche Durchbrechungen und Ausnehmungen – im Folgenden nur kurz Durchbrechungen genannt – werden grundsätzlich nach dem **MRG** und **WEG 2002** bei der Berechnung der Nutzfläche **nicht berücksichtigt**.

Für die Nutzflächenermittlung werden folgende Beispiele, die in der Praxis vorkommen, angeführt:

- **Türnische (Tür I)**

Die Bodenfläche der Durchbrechung der Wand (Fläche 1) bei einer Tür zählt unabhängig von der Wandstärke nicht zur Nutzfläche.

- **Durchbrechung in schwächerer Wand (Tür II)**

Die Fläche 1 wird zur Nutzfläche (Nfl) des Raumes hinzugerechnet, wenn im Bereich der Türöffnung eine geringere Wandstärke ausgebildet ist. Die schwächere Wand muss vom Boden bis zur Decke durchgehend hergestellt sein. Die Fläche 2 zählt hingegen nicht zur Nutzfläche, da es sich um eine Durchbrechung der schwächeren Wand handelt.

Bei der Ermittlung nach Naturmaßen ist nur zu berücksichtigen, wie sich die Situation im Bestand zum Zeitpunkt der Messung darstellt. Dabei ist es unerheblich, ob z.B. die obere Begrenzung eines Raumes die Geschossdecke, eine abgehängte Decke oder eine Zwischendecke ist.

- **Festernische (Fenster I)**

Die Bodenfläche der Durchbrechung der Wand (Fläche 1) beim Fenster zählt unabhängig von der Wandstärke nicht zur Nutzfläche.

- **Durchbrechung in schwächerer Wand (Fenster II)**

Die Fläche 1 wird zur Nutzfläche (Nfl) des Raumes hinzugerechnet, wenn im Bereich des Fensters eine geringere Wandstärke ausgebildet ist.

Bei der Ermittlung nach Naturmaßen ist es unerheblich, ob die obere Begrenzung des Raumes die Geschossdecke, eine abgehängte Decke oder eine Zwischendecke ist.

- **Sonstige Durchbrechungen**

Um eine Durchbrechung handelt es sich, wenn links und/oder rechts der Durchbrechung sowie oberhalb die Wand noch besteht. In diesem Fall ist die Bodenfläche der Durchbrechung nicht zur Nutzfläche hinzuzurechnen, wenn die Länge der Bodenfläche der Durchbrechung b kleiner oder gleich der Summe der am Boden gemessenen Längen der verbleibenden Wand $a + c$ ist.

Wird die Länge (b) der Öffnung größer als die Summe der verbleibenden Wandlängen (a, c) (b größer $a + c$), kann nicht mehr von einer Durchbrechung der Wand gesprochen werden, sondern von Wandvorsprüngen, weswegen die Fläche (1) der Öffnung zur Nutzfläche hinzuzurechnen ist.

Ist die kritische Bodenfläche von einem der angrenzenden Räume aus gesehen Nutzfläche im dargestellten Sinn, gilt diese Beurteilung für die gesamte Bodenfläche der Durchbrechung.

Liegen beiderseits der Öffnung Räume, die etwa durch ihre unterschiedliche Verwendung einzeln zu berechnen und auszuweisen sind, und lässt sich auch aus der Anordnung die Bodenfläche der Öffnung keinem der beiden Räume eindeutig zuordnen, dann ist jeweils die Hälfte den beiden angrenzenden Räumen hinzuzurechnen.

- **Unterbrechung ("Nichtwand")**

Die durchgehende Unterbrechung der Wand vom Fußboden bis zur Decke ist der Nutzfläche ohne Einschränkung in der Breite hinzuzurechnen. *Bei der Ermittlung nach Naturmaßen ist es unerheblich, ob die obere Begrenzung des Raumes die Geschossdecke, eine abgehängte Decke oder eine Zwischendecke ist.* Für die Beurteilung der Zugehörigkeit der Nutzfläche 1 sind die Ausführungen unter 2. Kap. I.A.2.e, letzter Absatz, sinngemäß anzuwenden.

- **Mauernischen**

Es gibt viele unterschiedliche Arten von Nischen, die vor allem in starken Wänden auch Räume bilden können. Die Höhe der Räume hat grundsätzlich keine Bedeutung, sofern sie begehbar sind.

Nischen, die zur Raumfläche hinzugerechnet werden, müssen eine Bodenfläche auf dem Niveau des durchgehenden Fußbodens des angrenzenden Raumes oder nicht mehr als 25 cm (Stufenhöhe) darüber aufweisen. Um höher liegende Wandnischen der Nutzfläche hinzurechnen zu können, müsste deren Begehbarkeit – etwa durch eine fixe Treppe – gegeben sein.

Die Bedingung der Begehbarkeit soll zum Ausdruck bringen, dass die Nische als bloße Mauervertiefung oder Ausnehmung nicht zur Nutzfläche zählt.

Grundsätzlich zählt die Bodenfläche einer Nische als Durchbrechung (Ausnehmung) der Wand nicht zur Nutzfläche. Ausnahmen von dieser Regel zeigen Abb I.A.2.g.1 und I.A.2.g.4. Abb I.A.2.g.1 zeigt eine Nische, die 25 cm über dem Niveau des angrenzenden Raumes liegt und wie bei Abb I.A.2.g.5 bis zu Decke reicht. Die dünnere Wand hinter der Nische lässt es zu, deren Bodenfläche zur Nutzfläche zu rechnen.

Treppen

In Meyers "Lexikon der Technik und der exakten Naturwissenschaften" wird unter Treppe ein aus Treppenstufen, deren Folge den Treppenlauf bildet, bestehendes Bauglied zur Verbindung verschiedenen hoch liegender Bauebenen verstanden. *Podeste oder Treppenabsätze als Konstruktionselement oder Ruheplätze im Treppenlauf sind Bestandteil der Treppe und deshalb keine Nutzfläche.* Ist vom Podest (1) aber eine Räumlichkeit direkt begehbar, dann liegt kein Podest als ausschließlicher Teil der Treppe vor.

Die Bodenfläche unter Treppen (2), abzüglich des Auflagers, ist kein Teil der Treppe, zählt also zur Nutzfläche *im unteren Geschoss, wenn die Treppe innerhalb einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit liegt.* Die Treppenfläche selbst ist bei der Nutzflächenermittlung jedenfalls außer Acht zu lassen. Der Austritt der Treppe (3), der im Niveau der oberen Bodenfläche liegt, ist der Nutzfläche im oberen Geschoss zuzurechnen.

- **Treppen zu Zwischendecken**

In hohen Räumen können Zwischendecken eingezogen werden, die Treppen zu ihrer Begehbarkeit erfordern. Durch die Zwischendecke wird eine zusätzliche Nutzfläche geschaffen.

Die Treppe ist bei der Nutzflächenermittlung im Niveau des Fußbodens und im Niveau der Zwischendecke, wie in der vorigen Abbildung dargestellt, nicht zu berücksichtigen. Die Bodenfläche darunter und der Austritt zählen dagegen zur Nutzfläche.

- **Rolltreppen**

In *Wahrig*, Deutsches Wörterbuch (1980) ist Rolltreppe eine Treppe, bei der die Stufen auf einem Förderband befestigt sind und sich auf- oder abwärts bewegen. Diese Bewegung wird durch eine zugehörige mechanische Anlage bewerkstelligt. Es ist deshalb alles, was zur Rolltreppe als mechanische Anlage gehört, von der Nutzfläche abzuziehen.

- **Lift**

Die Ermittlung der Nutzfläche stellt auf die Bodenfläche ab. Wird innerhalb einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit, die über zwei oder mehrere Geschosse reicht, ein Lift errichtet, zählt die Bodenfläche im untersten Niveau zur Nutzfläche.

- **Rampen**

Innerhalb eines Miet- oder Wohnungseigentumsobjektes angeordnete Rampen zählen ungeachtet ihrer Neigung im Ausmaß ihrer Projektion auf eine horizontale Ebene zur Nutzfläche.

Bei der Entscheidung, ob eine zu einem vermietbaren Objekt gehörige Bodenfläche zur Nutzfläche eines Hauses zählt, ist nicht allein auf das Kriterium der privaten oder allgemeinen Nutzung abzustellen. Bestimmte Bodenflächen innerhalb eines Mietgegenstandes, wie etwa Treppen oder Ausnehmungen im Verlauf der Wände, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, weil derartige Flächen in der Regel nicht so verwendet werden können, wie dies für eine Wohn- oder Geschäftsraumnutzung typisch ist. Daher sind Rampen in einer Sammelgarage aus der Nutzfläche eines Hauses auszuscheiden, weil sie einer Treppe im Mietobjekt vergleichbar sind. Ähnliches gilt aber auch für die Zufahrt zu den einzelnen Kfz-Abstellflächen, die für alle Garagenbenützer frei zu halten sind und daher keine für eine Wohnungs- oder Geschäftsraummieta typische Privatnutzung durch einzelne Mieter zulassen (OGH 11.01.2000, 5 Ob 337/99s mit Bezug auf *Würth* in der Glosse zu wobl 1999/4).

- **Förderbänder**

Die im Niveau des Fußbodens befindlichen, zum bequemen Transport von Personen z.B. in Flughäfen gebräuchlichen Einrichtungen sind der Nutzfläche hinzuzurechnen.

Nutzflächen mit unterschiedlichem Niveau

Das Lexikon der Baukunst (*Wasmuth* [1932]) definiert Treppe als Konstruktion mehrerer aufeinander folgender Stufen. Nach dem Deutschen Wörterbuch (*Wahrig* [1975]) bedeutet das Wort mehrere "mehr als eine oder zwei". Daraus folgt, dass eine oder zwei Stufen in einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit nicht als Treppe aufzufassen sind und deshalb zur Nutzfläche zählen.

- **Split Level**

Wohnungen, die über zwei – meist um ein halbes Geschoss – versetzte Niveaus reichen, sind durch eine Treppe verbunden, die nicht zur Nutzfläche zählt.

- **Veranstaltungsräume**

Hörsäle, Kino- und Theatersäle, Sportstätten udgl. sind mit ansteigenden Sitzreihen errichtet. Die Stufen folgen dort nicht unmittelbar aufeinander, weswegen die gesamte Bodenfläche der Nutzfläche zuzurechnen ist.

Loggien, Balkone, Passagen, Terrassen, Veranden, Wintergärten und Erker

- **Loggia**

Der Begriff der Loggia wird in § 17 Abs 2 MRG, der die Nutzfläche definiert, nicht erwähnt. Die Kriterien, wie eine Loggia beschaffen sein muss, um bei der Nutzflächenermittlung berücksichtigt zu werden, wurden ausschließlich von Lehre und vor allem der Rechtsprechung entwickelt.

Der Duden beschreibt eine Loggia als einen „nicht oder kaum vorspringenden nach der **Außenseite hin offenen** überdachten Raum im (Ober)geschoss eines Hauses“.

Daraus wurde in der Rechtsprechung die Fortsetzung des dahinterliegenden Raumes gesehen. Die erste einschlägige Entscheidung des LGZ Wien vom 22.05.1984, 41 R 303/84, beschrieb die Loggia als „einen **nach vorne offenen** von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzten Raum, der idR anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert ist und – zum Unterschied von einem Balkon, der immer an der Hausfront angesetzt ist – meist in das Gebäude eingeschnitten ist“. Die Entscheidung sah daher den Umstand, dass dieser „Raum“ nach vorne offen ist als wesentlich an. Neben der Decke und dem Fußboden waren weiters „seitliche Wände“ entscheidend. Das Gericht ging hierbei von der „klassischen Loggia“ mit einem rechteckigen Grundriss, einer Decke und einer Bodenfläche aus.

In der Folge bezeichnete der OGH (E vom 11.03.1986, 5 Ob 26/85 [zuletzt OGH 25.10.2016, 5 Ob 170/16k]) eine Loggia – ebenfalls mit rechteckiger Grundfläche –, die nur an einer Seite offen und durch ein Geländer abgegrenzt sonst aber an 5 Seiten von Wänden, Boden und Decke umschlossen ist, als bei der Berechnung der Wohnnutzfläche voll zu berücksichtigen. Dem schlossen sich in der Folge Rechtsprechung und auch Lehre an (vgl *Hausmann/Vonklich*, Österr Wohnrcht³ § 17 MRG Anm 38; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²³ § 17 MRG Rz 10).

Alle diese Überlegungen gingen von Loggiengrundrissen mit **4 Seiten**, einer Bodenfläche und einer Decke – somit von **6 vorhandenen Begrenzungsflächen** aus. Dazu ist zu bemerken, dass sich die architektonische Gestaltung von Außenfassaden und Loggien weiterentwickelt hat. Dies führt dazu, dass zB bei einer Loggia mit dreieckigem Grundriss von vornherein nur Begrenzungsflächen (davon eine nach vorne offen) vorhanden sind, aber dennoch ein „Raum“ gebildet wird. Bei einer halbkreisförmigen Loggia existieren überhaupt nur mehr 3 begrenzende Seiten (davon ebenfalls eine Seite nach vorne offen).

Unter diesem Gesichtspunkt kommt es daher nicht darauf an, von wie vielen Seiten der geschaffene Raum umschlossen wird, sondern darauf, dass er baulich mit der Wohnung verbunden und mehrseitig umschlossen ist – wobei eine Rundung als mehrseitig anzusehen ist – aber lediglich nur **eine Seite** nach vorne offen ist.

Hinsichtlich der Tiefe einer Loggia ist es nicht entscheidend, ob sie für sich allein zur Nutzung als Wohnraum geeignet ist.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die seitlichen Begrenzungswände von raumbildenden Loggien unmittelbar an die Hauswände sowie an Decke und Fußboden anschließen müssen. Sie können auch aus einer Konstruktion massiver Rahmen mit Glasfeldern, Glasbausteinen, Drahtglas im Stahlrahmen udgl bestehen. Bei der Prüfung der Frage, ob eine Begrenzung vorliegt, die ähnlich massiv wie Mauerwerk ist, besteht ein Beurteilungsspielraum (OGH 15.05.2001, 5 Ob 107/01y).

Die Widmung als Loggia oder Balkon im baubehördlich genehmigten Plan ist für die Bewertung nicht bindend. Blumentröge auf Loggien zählen nicht zur Nutzfläche, wenn sie am Boden der Loggia aufgesetzt sind und deren Bodenfläche als Außenwand begrenzen.

Geländer oder Brüstungen sind nur aus baurechtlichen Gründen erforderlich, ansonsten entbehrlich. Loggien müssen von der Wohnung, zu der sie gehören, betreten werden können und baulich mit dieser verbunden sein. Ein zur Wohnung gehörender überdeckter und massiv fünfseitig umschlossener Terrassenteil, der derart direkt mit der Wohnung baulich verbunden ist, ist daher zur Nutzfläche zu zählen. Ein fünfseitiges durch Boden, Wände und Decke um-

schlossenes Bauwerk (steil), das lediglich über einen Garten (=baulich nicht verbunden) erreichbar ist, zählt demnach nicht zur Nutzfläche (OGH 09.12.2003, 5 Ob 130/03h).

Andererseits ist jeder zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken selbständig vermietbare Raum in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen. Diesfalls schadet es nicht, wenn dieser Raum nur auf fünf Seiten umschlossen ist, ihm also auf einer Seite die Abgrenzung fehlt, sodass selbst eine Geschäftspassage bei entsprechender Ausgestaltung bereits zur Nutzfläche einer angrenzenden Geschäftsräumlichkeit gezählt werden kann (OGH 24.11.1992, 5 Ob 117/92).

Fünfseitig umschlossene Gebäudeteile sind, auch wenn die Seitenwände Durchbrechungen im Ausmaß von ca. 43 % der Länge der Seitenwände aufweisen, nutzflächenbildend, wenn die alleinige und ausschließliche Verfügung über die so umgrenzte Bodenfläche einem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht (OGH 14.12.2006, 5 Ob 234/06g [Tankstelle]).

- **Balkone**

Balkone sind von weniger als fünf Seiten umschlossene Auskragungen in den Obergeschossen eines Hauses. Meist sind solche Balkone offen und deshalb nicht zur Nutzfläche zu rechnen. *Das WEG 2002 schließt Balkone, weil sie baulich mit dem WE-Objekt verbunden sind, als Zubehör aus. Dessen ungeachtet stellt ein Balkon eine Werterhöhung dar, auf die im Kapitel über die Nutzwertberechnung eingegangen wird.*

Zur Vollständigkeit sei darauf hingewiesen, dass Balkone auch im Inneren von Gebäuden, z.B. in Sälen oder Theatern, errichtet werden. Sie können jedoch nicht als offen angesehen werden, weil sie in das Innere des Gebäudes hineinragen. Nach der gesetzlichen Definition sind nur offene Balkone der Nutzfläche nicht hinzuzurechnen. Die Bodenfläche von Balkonen im Inneren von Gebäuden zählt deshalb grundsätzlich zur Nutzfläche.

- **Passagen (= dem Publikumsverkehr geöffnete Bodenflächen)**

Sind etwa bei Geschäftslokalen nutzflächenrelevante Bodenflächen innerhalb des Gebäudeumrisses zwar allgemein zugänglich gestaltet, unterstehen jedoch der alleinigen Verfügungsmacht eines Nutzungsberechtigten *und sind sie deutlich abgegrenzt*, dann zählen diese Flächen zur Nutzfläche. Daraus folgt, dass Passagen, die zu mehreren Geschäftslokalen führen, nicht zur Nutzfläche zählen, weil sie nicht der Sondernutzung Einzelner dienen, sondern allgemeine Teile des Gebäudes bzw. der Liegenschaft sind.

Die deutliche Abgrenzung von der Mall zu den Geschäften kann als Bodenmarkierung, Belagsunterschied oder Sperrvorrichtung des Geschäftslokals ausgebildet sein.

Schaukästen, die zum angrenzenden Geschäftslokal gehören, dessen Fußboden um nicht mehr als 25 cm überragen und in die Passage (Mall) auskragen, sind der Nutzfläche des Geschäftslokals zuzurechnen.

- **Terrassen**

Terrassen als künstlich geebnete oder befestigte Flächen vor oder um ein Gebäude, in Verlängerung von Loggien oder als Dachterrassen, zählen nicht zur Nutzfläche *und nach dem WEG 2002 auch nicht mehr als Zubehör, wenn sie baulich mit dem WE-Objekt verbunden sind. Die Berechnung der Werterhöhung ist im 3. Kapitel zum Nutzwert nachvollziehbar dargestellt.*

- **Veranden**

Die Veranda ist ein halboffener, überdachter, an den Seiten verglaster Anbau oder Vorbau an Land- und Wohnhäuser. Ist die Veranda von mindestens fünf Seiten (mit Decke) umschlossen, ist sie raumbildend und die Nutzfläche wie bei der Loggia zu ermitteln.

- **Wintergärten**

Verglaste, begehbare und allseitig umschlossene Anbauten an Gebäude, Teil eines Zimmers oder Raum mit großen Fenstern, verglaste Terrasse oder Balkon, die sich bei entsprechender Ausführung als Wohnraum nutzen lassen, sind als Nutzfläche zu berücksichtigen.

- **Erker**

Der Erker ist ein geschlossener, überdachter, über ein oder mehrere Gebäude reichender Vorbau mit Fenstern zur Erweiterung der Wohnfläche, der nicht am Boden aufsetzt. Befindet sich der Erker innerhalb des Gutsbestandes der Grundbuchseinlage, auf welcher Wohnungseigentum begründet werden soll, ist seine Nutzfläche dem angrenzenden Raum zuzurechnen. Ragen Erker über Grundgrenzen hinaus, ist deren Fläche als Zuschlag zum angrenzenden Wohnungseigentumsobjekt zu berücksichtigen.

Keller- und Dachbodenräume

Keller- und Dachbodenräume sind grundsätzlich nur in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen, wenn sie Wohnzwecken (etwa als Kellerstüberl, Hobbywerkstatt oder Sauna) oder Geschäftszwecken dienen. Die Eignung für geschäftliche Lagerzwecke genügt (vgl. OGH 24.06.2008, 5 Ob 134/08d). Für die Wertermittlung als Zubehör zu einem Wohnungseigentumsobjekt ist die Fläche als Faktor der Nutzwertberechnung zu ermitteln.

Kellerräume sind nutzflächenrelevant, wenn sie selbständig zu Betriebs-, Geschäfts- oder Wohnzwecken nutzbar sind oder als Zubehör mit einem betrieblichen, gewerblichen oder sonstigen geschäftlichen Nutzgegenstand räumlich oder rechtlich verbunden sind (vgl. OGH 24.11.2005, 3 Ob 299/04y). Mitvermietete dislozierte Kellerräumlichkeiten, die nutzbar gemacht werden (z.B. durch Umbau in Gast- oder Sanitärräume eines Betriebes, Verbindung durch Deckendurchbruch und Treppe) erlangen – ähnlich einen Zubau - Nutzflächenrelevanz auch während eines aufrechten Mietverhältnisses, weil sie nicht zum „Inneren“ des Mietobjekts zu zählen sind und daher nicht der Regelung des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG unterworfen sind (vgl. OGH 14.09.2004, 5 Ob 132/04d).

Tipp:

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass die gesamte Bodenfläche von Räumen (vgl. 2. Kap. I.A.2.g zweiter Satz) unabhängig von der Raumhöhe in die Nutzflächenermittlung einzubeziehen ist.

Gangklosett

Ein separiertes Klosett kann im WE nicht zur Nutzfläche der Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit (Geschäftsräumlichkeit) gerechnet werden, auch wenn es dem Nutzungsberechtigten ausschließlich zur Verfügung steht. *Als Zubehör zu einem WE-Objekt ist ein solches allein genutztes Gangklosett zu berücksichtigen.*

Wenn Wohnungseigentum im Althaus begründet wird, scheidet ein gemeinschaftliches Gangklosett für mehrere Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten aus der Nutzflächenermittlung aus. Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG 2002).

Kraftfahrzeug-Abstellplätze, Garagen

Das WEG 2002 schafft die Möglichkeit, Kfz-Stellplätze neben Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zu Wohnungseigentumsobjekten zu erklären, wenn sie deutlich abgegrenzt sind. Diese Abgrenzung ist im Regelfall eine Bodenmarkierung, die der Nutzfläche des Stellplatzes zur Gänze oder bei aneinander grenzenden Stellplätzen je zur Hälfte zuzurechnen ist. Kraftfahrzeuge nach dem Kraftfahrzeuggesetz sind außer Kraftwagen auch Krafträder wie z.B. Motorräder, Motorroller und dgl.

Mechanische Vorrichtungen zum Abstellen von 2 oder 3 PKW übereinander sind wie Zwischendecken zu behandeln, was bedeutet, dass jede Bodenfläche Nutzfläche darstellt und ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt bilden kann.

Baubehördlich nicht genehmigungspflichtige Stellplätze sind, wie alle übrigen, deutlich abzugrenzen, wenn sie als Wohnungseigentumsobjekt parifiziert (mit Nutzwert versehen) werden sollen. Sie müssen in einem eigenen Plan dargestellt werden, der ihre Lage und Größe angibt und Bestandteil der Parifizierungsunterlagen (Nutzwertfeststellungsunterlagen) sein muss.

Zufahrtsflächen und Rangierflächen einer Sammelgarage sind bei der Berechnung der Nutzfläche nach § 17 Abs 2 MRG nicht zu berücksichtigen (OGH 11.01.2000, 5 Ob 337/99s).

Gartenflächen

Die Zuordnung von Gartenflächen zu Wohnungseigentumsobjekten (also auch zu Stellplätzen) ist zulässig. Der Gesetzgeber verlangt eine genaue Abgrenzung der Gärten in der Natur. Es ist deshalb notwendig, die Begrenzung der Gärten, die Zubehör zu den verschiedenen Wohnungseigentumsobjekten darstellen, in einem exakten Lageplan darzustellen und eine nachvollziehbare Flächenberechnung anzugeben. Bei Verwendung geodätischer Methoden zur Festlegung der Gartenflächen genügt der Hinweis, dass die Flächenberechnung nach Koordinaten der Begrenzungspunkte errechnet wurde.

Zubehör-Gartenflächen dürfen keine (Ver- oder Entsorgungs-)Einrichtungen für zwei oder mehrere Wohnungseigentumsobjekte und deren Zugang umfassen, welche regelmäßig und nicht nur im Gebrechens- oder Störfall erreichbar sein müssen, wie z.B. den Wassermessungsschacht.