

Um Häuser besser

Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF

**Magistratsabteilung 25
Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung**

Um Häuser besser



Stadt+Wien

INHALTSÜBERSICHT

Einleitung

- A) Begriffsbestimmungen
 - A.1 Wohnungen
 - A.2 Geschäftsräume
 - A.3 Nutzflächen
 - A.4 Zwischendecken
 - A.5 Loggien, Veranden, Wintergärten
 - A.6 Balkone, Terrassen
 - A.7 Einlagerungsräume

- B) Berechnung Nutzfläche
 - B.1 Einrichtung, Vormauerungen
 - B.2 Unterzüge, Durchbrechungen, Nischen
 - B.3 Stiegen, Treppen, Podeste
 - B.4 Loggien
 - B.5 Balkone, Terrassen

- C) Anhang praktische Beispiele
 - Skizze 1 Beispielgrundriss
 - Skizze 2 Loggia
 - Skizze 3 Kombination von gerader Loggia mit Balkon/Terrasse
 - Skizze 4 Durchbrüche und Nischen
 - Skizze 5 Nischen
 - Skizze 6 Fenster/Tür ohne Sturz
 - Skizze 7 Fenster/Tür mit Sturz oder Unterzug

Um Häuser besser



Stadt+Wien

EINLEITUNG

Dieser Leitfaden soll PlanerInnen und Bauträgern sowie MieterInnen und VermieterInnen eine Hilfestellung bei der Berechnung der Nutzfläche geben. Es wird die aktuell gültige Rechtsmeinung dargestellt.

Bitte beachten Sie, dass die angeführten Richtlinien nicht alle Sonderfälle abdecken können.

Für detaillierte Beurteilungen im Einzelfall wenden Sie sich bitte an die MA 25:

Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung
Tel. 01/4000 DW 25111, 25141 und 25142
E-Mail: mieteninfo@ma25.wien.gv.at

Die Ergebnisse der Ermittlung der förderbaren Flächen gemäß WWFSG 1989 kann von den Nutzflächenberechnungen gemäß MRG / WEG abweichen. Für Fragen zur förderbaren Fläche wenden Sie sich bitte an:

Gruppe Neubau – Bauaufsicht und Flächenprüfung
Tel. 01/4000 DW 25261 und 25262
E-Mail für Anfragen: neubau@ma25.wien.gv.at

Um Häuser besser



Stadt+Wien

A) BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

A.1 Wohnungen:

Eine Wohnung ist ein ganzjährig bewohnbarer, baulich in sich abgeschlossener, entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Wien auszustattender selbstständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung des unmittelbaren Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

A.2 Geschäftsräume:

Geschäftsräume sind jedwede Art von Räumlichkeiten für Handels- und Gewerbebetriebe und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie für Einrichtungen der Stadt Wien.

Die Nutzflächenberechnung erfolgt unter Einbeziehung aller zugeordneten Nebenräume (diese können in verschiedenen Geschossen angeordnet sein und müssen keine direkte Verbindung aufweisen).

A.3 Nutzflächen:

Die **Wohnnutzfläche** ist jene Fläche, die als **Grundlage für** die Nutzwerte, die **Berechnung der Miete** (des Nutzungsentgelts) usw. ermittelt wird. Sie ist wichtiger Bestandteil des Miet -/ Nutzungs-/ Eigentumsvertrages. Gemeinsam genutzte Flächen (z.B. Mitbenützung Gang-WC, gemeinsam genutzte Vorräume usw.) zählen nicht zur Nutzfläche, da eine alleinige Nutzungsmöglichkeit gegeben sein muss.

A.4 Zwischendecken:

Die Nutzfläche von Zwischendecken ist der Gesamtnutzfläche zuzurechnen, wenn die Decke eine Tragfähigkeit entsprechend der Wiener Bauordnung aufweist. Da derartige Räume, zumindest was die Sicherheit und Nutzbarkeit betrifft, entsprechend ausgestattet sein müssen, ist eine fix mit der Zwischendeckenkonstruktion verbundene Aufstiegshilfe, die den sicherheitstechnischen Vorschriften entspricht, erforderlich.

A.5 Loggien, Veranden und Wintergärten lt. WRG / WEG:

Eine Loggia ist ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzter Raum, der in der Regel anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert und – zum Unterschied von einem Balkon, der meistens an der Hausfront angesetzt ist – meist ganz oder teilweise in das Gebäude eingeschnitten ist.

Loggien sind Teil der Nutzfläche.

Loggien müssen von der Wohnung direkt zugänglich sein.

Öffnende Fenster und Türen anderer Wohnungen dürfen nicht in die Loggia gerichtet sein. Fenster in allgemeine Gebäudeteile sind zulässig.

Loggienseitenwände sind zu den Wänden, zur Decke, und dem Boden **fugenlos** herzustellen und vollflächig mit dem Baukörper zu verbinden. - siehe Anhang Skizze 2

Veranden und Wintergärten sind analog den Loggien zu rechnen.

Um Häuser besser



StadT+Wien

A.6 Balkone, Terrassen:

Befestigte Freiflächen einer Wohnung die nicht den Kriterien einer Loggia entsprechen, sind als Balkon oder Terrasse zu bewerten. Diese sind **keine** Nutzfläche. Kombinationen mit Loggien sind möglich. – siehe Anhang Skizze 3

A.7 Einlagerungsräume (Kellerabteile):

Ein Einlagerungsraum ist gemäß Wiener Bauordnung außerhalb des Wohnungsverbandes vorzusehen. Die Fläche des Einlagerungsraumes ist **keine** Nutzfläche.

B) BERECHNUNG NUTZFLÄCHE

Gemäß MRG/WEG gilt:

Die Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen).

Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, sind bei Berechnung der Nutzfläche **nicht** zu berücksichtigen. – siehe Anhang Skizze 1

B.1 Einrichtung, Vormauerungen

Mobile Wandelemente, Einbaukästen, Kachelöfen und offene Kamine werden nicht von der Nutzfläche abgezogen. Installationsvormauerungen bzw. schall- und wärmetechnisch bedingte Anplankungen sind **keine** anrechenbare Nutzfläche. – siehe Anhang Skizze 1

B.2 Unterzüge, Durchbrechungen, Nischen

Die Fußbodenfläche unterhalb von **Unterzügen, Verkleidungen, Zwischendecken** und ähnlichem ist der Nutzfläche zuzurechnen.

Durchbrechungen und Nischen in Wänden werden in der Nutzfläche **nicht** berücksichtigt, es sei denn, die Durchbruchöffnung ist größer als die Summe der verbleibenden Teile der Wand (c ist größer-gleich $a+b$). Raumhohe Durchbrechungen und Nischen werden immer zur Nutzfläche gerechnet. – siehe Anhang Skizze 4 und Skizze 5.

Fenster- und Türdurchbrechungen sowie Fenster- und Türnischen (Fensterstock bzw. Zargenbereich) sind **keine** Nutzfläche. Sollte jedoch die Fortführung der schmäleren Wand, nach der Türe, länger als die Türbreite sein, kann nicht mehr von einer Türnische ausgegangen werden.

Die Fußbodenfläche unter **Einbauteilen an der Decke** (wie Rolllädenkästen, Sprinkleranlagen, Lüftungsleitungen, notwendige Wärmedämmungen usw.) und deren Verkleidungen kann auch bei Fenster- und Türnischen und Durchbrechungen zur Nutzfläche gerechnet werden, wenn kein massiver Fenstersturz vorhanden ist und die Fensterkonstruktion bis zur Decke reicht. - siehe Anhang Skizze 6 und Skizze 7.

B.3 Stiegen, Treppen, Podeste

Stiegen/ Treppen und Podeste sind **keine** Nutzflächen. Ist über das Podest ein anderer Teil des Mietgegenstands direkt erreichbar, wird die Fläche des Podestes als Nutzfläche gerechnet. Fußbodenflächen unterhalb von Stiegen/ Treppen (Abstellraum, WC usw.) sind der Nutzfläche zuzurechnen, sofern sie zugänglich sind. Die erste Stufenbreite wird als Auflagefläche in Abzug gebracht. – siehe Anhang Skizze 1

Bis zu zwei Stufen (2 x maximal 25 cm Höhe) werden von der Nutzfläche nicht abgezogen (z.B. Vorlegestufen zu Loggien/Balkonen).

Um Häuser besser



Stadt+Wien

B.4 Loggien

Definition Loggien siehe A.5 Loggien, Veranden, Wintergärten.

Loggienflächen sind in die Nutzfläche einzurechnen, sofern folgende Punkte eingehalten werden:

- Loggienseitenwände sind zu den Wänden, zur Decke, und dem Boden **fugenlos** herzustellen und vollflächig mit dem Baukörper zu verbinden.
- Loggien müssen von der Wohnung direkt zugänglich sein.
- Öffnbare Fenster und Türen anderer Wohnungen dürfen nicht in die Loggia gerichtet sein. Fenster in allgemeine Gebäudeteile sind zulässig.

B.5 Balkone und Terrassen

Definition Balkone, Terrassen siehe A.6 Balkone, Terrassen.

Balkone und Terrassenflächen sind keine Nutzfläche.

B.6 Keller- und Dachbodenräume in Wohnungen

Keller- und Dachbodenflächen sind lt. MRG/ WEG **keine** Nutzfläche, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Lt. Wr. BO (OIB-Richtlinie 3) sind unter Gelände keine Aufenthaltsräume möglich.

Um Häuser besser



StoDt+Wien

C) ANHANG PRAKTISCHE BEISPIELE

SKIZZE 1: BEISPIELGRUNDRISS

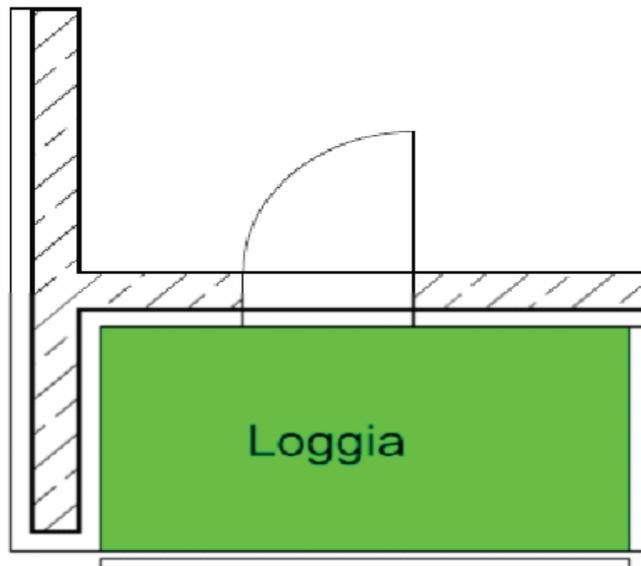


Um Häuser besser

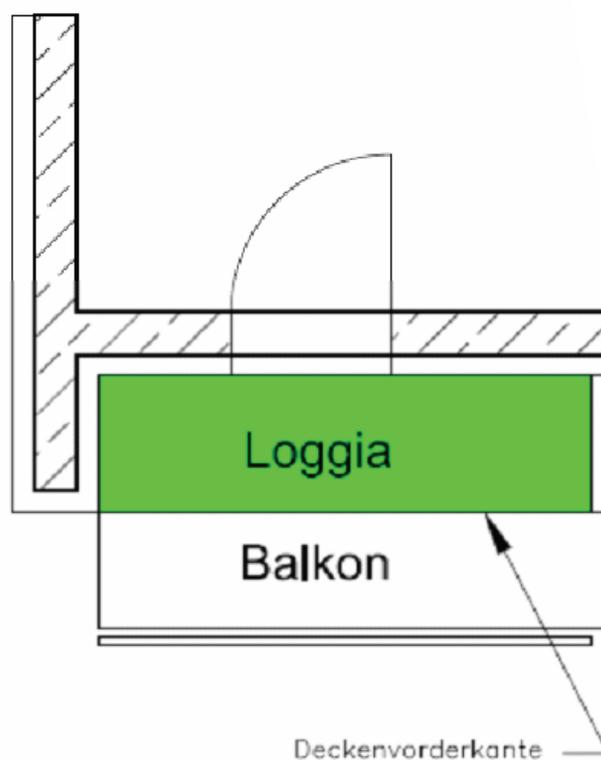


StoDt+Wien

SKIZZE 2: LOGGIA



SKIZZE 3: KOMBINATION VON GERADER LOGGIA MIT BALKON/ TERRASSE



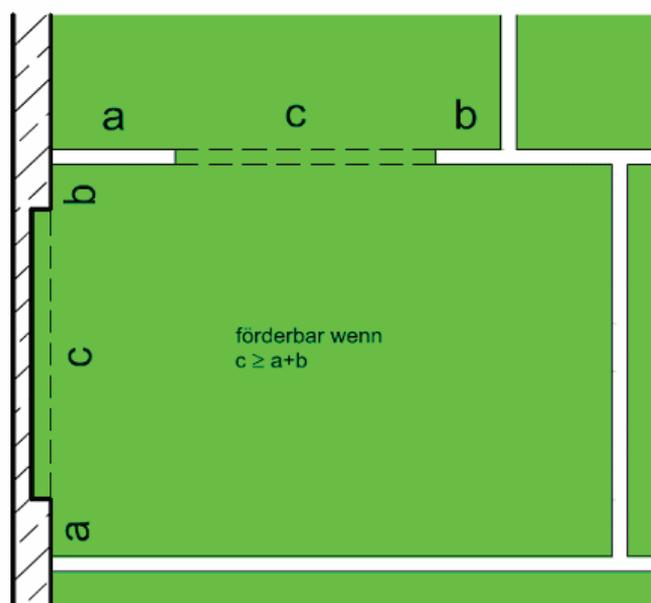
Um Häuser besser



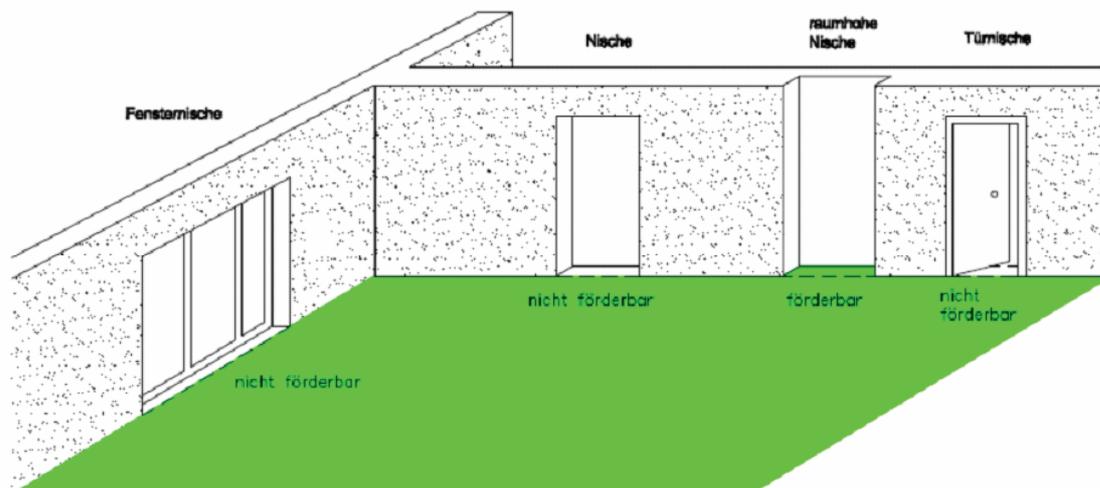
Stadt+Wien

SKIZZE 4: DURCHBRÜCHE, NISCHEN

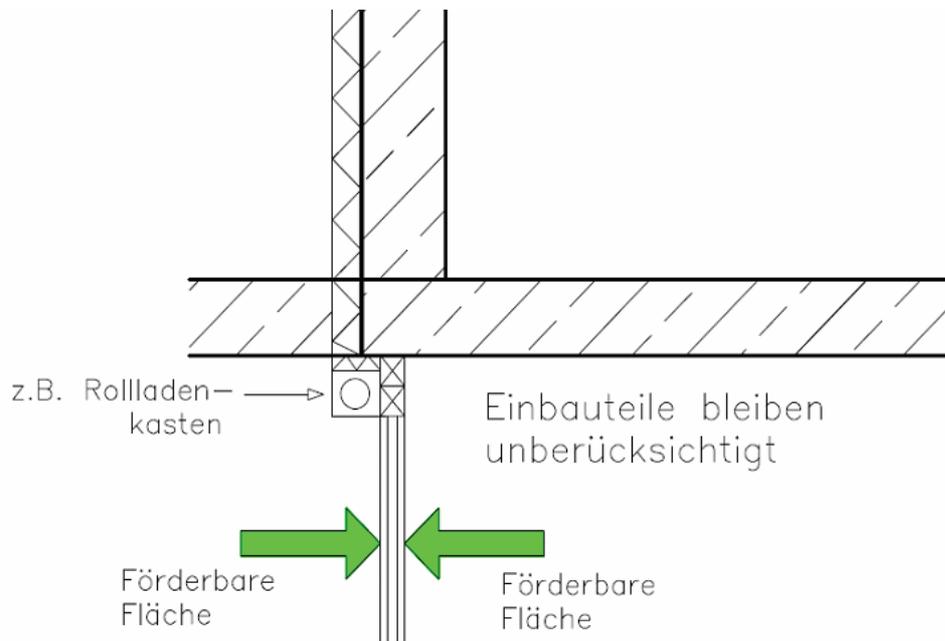
Die Durchbruchsfläche (Nische) ist als Nutzfläche rechenbar, wenn $c \geq a+b$ oder der Durchbruch (Nische) raumhoch ist.



SKIZZE 5: NISCHEN



SKIZZE 6: FENSTER/ TÜR OHNE STURZ



SKIZZE 7: FENSTER/ TÜR MIT STURZ ODER UNTERZUG

