

Gesetzliche Bestimmungen

1.) Begriff der Nutzfläche:

1.1.

Die Wohnnutzfläche laut Förderungszusicherung des Landes Tirol wird nach landesgesetzlichen Bestimmungen (TWFG 1991) berechnet: Gemäß § 6 TWFG 1991 gilt als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Loggien, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung zugrunde liegenden Unterlagen zu berechnen, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 v. H. davon ab.

1.2.

Das Gericht hingegen berechnet die für die Gerichtsgebührenbefreiung maßgebliche Nutzfläche nach den bundesgesetzlichen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 idgF (WFG 1984).

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bei der Beantwortung der Frage, was als Nutzfläche zu gelten habe, immer an den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z. 9 WFG 1968 bzw. an denen des § 2 Z. 7 WFG 1984 orientiert (siehe z.B. das Erkenntnis vom 26. März 1992, ZI. 90/16/0201).

Gemäß § 2 Abs. 1 Z. 9 WFG 1968 gilt im Sinne dieses Bundesgesetzes als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der in deren Verlauf befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Nutzfläche der Wohnung bzw. des Geschäftsraumes nicht zu berücksichtigen.

Nach § 2 Z. 7 WFG 1984 gilt im Sinne dieses Bundesgesetzes als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes 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, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Bei im Wortlaut gleicher Rechtslage (§17 Abs. 2 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981, wonach "Keller- oder Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen") besteht auch im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kein Zweifel, dass Keller- und Dachbodenräume nur dann "nutzflächenirrelevant" sind, wenn sie nicht "selbständig" nutzbar, also nicht zu Wohnzwecken ausgestattet sind (Kellerstüberl, Hobbywerkstatt, Sauna), sondern zu anderen Zwecken, insbesondere zu Lagerzwecken (Kohlen- oder Holzschuppen, Hausratsabstellraum) genutzt werden (vgl. Eckharter-Hauswirth-Meinhard-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht, 1983, S. 56 bzw. S. 72).

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Zusammenhang mit der Nutzfläche von Arbeiterwohnstätten iSd § 4 Abs. 1 Z.2 lit.a GrEStG 1955 – hinsichtlich welcher Bestimmung sich der Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung an den Wohnbauförderungsrichtlinien bzw. § 2 Z.7 WFG 1984 orientiert hatte – ausgesprochen, dass Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind, bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist der Verwaltungsgerichtshof insbesondere davon ausgegangen, dass es sich bei Einrichtungen in Verbindung mit dem Schlafen, Kochen, Essen und der Unterbringung und Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche um eine üblicherweise menschlichen Wohnzwecken dienende Einrichtung handelt, wodurch auch ein entsprechend ausgestatteter Kellerraum eine gewisse Eignung zur Befriedigung menschlicher Wohnbedürfnisse gewinne. Selbst der Umstand, dass ein solcher Raum unbeheizt ist, spielte dabei keine Rolle (vgl. die hg Erkenntnisse vom 24. März 1994, ZI 94/16/0028, 0029 und vom 27. Juni 1994, ZI 94/16/0130, 0131).

2. Maßgeblicher Zeitpunkt:

Maßgeblich für die Beurteilung der Voraussetzungen für das Vorliegen der Gerichtsgebührenbefreiung ist grundsätzlich – soweit dies sinnvoll gefordert werden kann (also nicht beispielsweise für die Ausstattung von Räumlichkeiten, die zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht errichtet sind) – der Zeitpunkt des Vollzuges der Grundbucheintragung (§ 2 Z 4 GGG). Mit Wirkung ab dem 1.1.2002 wurde eine fünfjährige Frist eingeführt, innerhalb derer die Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung aufrechterhalten werden müssen (siehe BGBl Nr. 131/2001 Artikel 12). Diese Bestimmung wird so auszulegen sein, dass für alle Wohnobjekte, für die das Pfandrecht bis zum 31.12.2001 eingetragen wurde, von der fünfjährigen Frist nicht betroffen sind.

3. Beispiele:

3.1 .Büroräumlichkeiten:

In die Nutzfläche ist auch die Fläche eines mit der Wohnung verbundenen Arbeitsraumes eines Freiberuflers mit einzubeziehen (VwGH 11.12.1986, ZI. 86/16/0027).

3.2. Dachbodenräume:

Dachbodenräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind, sind in gleicher Weise wie derartige Kellerräume (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Juni 1990, ZI. 89/16/0208, ÖStZB 18/1991, S. 423, mit weiterem Hinweis) bei einem Einfamilienhaus bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen.

Für die hier in Rede stehenden "Abstell- bzw. Dachbodenräume" gilt im Hinblick auf ihre oben dargestellte Lage in erhöhtem Umfang das, was der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 10. Oktober 1984, ZI. 82/16/0129, ÖStZB 16/1985, S. 250, zum Ausdruck gebracht hat. Damals hat der Verwaltungsgerichtshof nämlich – ausgehend von einem Haus mit einer einzigen Wohnstätte – dargetan, dass alle OBERHALB dieser einzigen geschaffenen Wohnung gelegenen Flächen als Dachbodenräume zu gelten haben, deren Flächen jedoch nur insoweit bei der Berechnung der höchstzulässigen Nutzfläche der Wohnung unberücksichtigt bleiben können, als sie ihrer (baulichen) Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

Bei den hier in Rede stehenden Räumen handelt es sich (etwa im Sinne des zum WFG 1954 ergangenen Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1962, ZI. 1940/59, Slg. Nr. 2641/F) um Räume, die im Wohnungsverband liegen und weder als Dachboden- noch als Kellerräume angesehen werden können. Ihnen kommt ebenso wie einem Garderoberraum oder einem Bibliotheksraum die Bedeutung zu, den Wohnraum zu entlasten. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Auffassung der belangten Behörde, die von diesen Räumen umfasste Fläche als Nutzfläche zu werten.

Dem Umstand, dass diese "Abstell- bzw. Dachbodenräume" unbeheizt oder unbeheizbar sind (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 26. März 1992, auch im nunmehrigen Zusammenhang mit weiterem Hinweis) bzw. nur künstlich beleuchtet werden könnten (siehe z.B. Erkenntnis des Verwaltungs-Gerichtshofes vom 20. Juni 1990, ZI. 89/16/0208), kommt im Zusammenhang mit der hier wesentlichen Frage der Wohnnutzfläche keine Bedeutung zu.

3.3. Dachschrägen:

Auch Flächen unterhalb einer Dachschräge sind in die Nutzfläche einzubeziehen sind. Es entspricht den Erfahrungen des täglichen Lebens, dass auch Raumnischen (z.B. mit einer Höhe von 1,40 m) mit entsprechend angepassten Möbeln zu Wohnzwecken verwendbar sind. Räume mit starker Dachschräge, die dennoch die Aufstellung eines Bettes ermöglichen, sind daher in die Nutzfläche voll einzubeziehen (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 25. Juni 1992, 91/16/0064, 0065).

3.4. Hobbyraum:

Ein Hobbyraum zählt zur Wohnnutzfläche, wenn er für eine Tätigkeit verwendet wird, die üblicherweise innerhalb des geschlossenen Wohnungsverbandes vorgenommen wird (VwGH 15.11.1977, ZI. 1223/77).

3.5. Sauna – Schwimmbad – Keilerstübchen:

Eine Sauna ist z.B. dann zur Nutzfläche zuzurechnen, wenn sie ihrem Zweck entsprechend, also zur Benützung als Sauna, eingerichtet worden ist (VwGH 25.1.1996, ZI. 92/06/0105). Ebenso ein Schwimmbad im Keller (VwGH 26.6.1974, ZI. 1359/73) sowie ein Keilerstübchen bzw. eine Kellerbar (VwGH 22.11.1977, ZI. 456/77).

3.6. Schrankräume:

Ob der als "Schrankraum" bezeichnete Raum als solcher zur Aufstellung von Schränken geeignet ist, ist dabei entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht von Bedeutung, zumal die Bezeichnung wohl in dem Sinne gemeint ist, dass der Raum zur Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche ohne entsprechende Schränke in Regalen und dgl. dienen sollte (sog. begehbare Schrank). Einem solchen Schrankraum kommt aber jedenfalls die Bedeutung zu, den Wohnraum im engeren Sinn zu entlasten (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 25. Juni 1992, 91/16/0064, 0065).

3.7. Waschküchen:

Nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes zählen Kellerräume, soweit sie in ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, zur Nutzfläche im Sinne des Wohnbau-förderungsgesetzes.

Waschküchen werden idR nicht dazu zählen, anders bei einer mit WC ausgestatteten Waschküche (vgl. VwGH 24.3.1994, 94/16/0028 – im vorliegenden Fall war die im Kellergeschoß befindliche Waschküche unstrittigermaßen mit einem WC ausgestattet. Dabei handelt es sich – ebenso wie bei den in der hg. Judikatur bereits genannten Einrichtungen in Verbindung mit dem Schlafen, Kochen, Essen und der Unterbringung sowie Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche [vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Mai 1990, ZI. 91/16/0006] – um eine üblicherweise menschlichen Wohnzwecken dienende Einrichtung, wodurch ein so ausgestatteter Kellerraum jedenfalls eine gewisse Eignung zur Befriedigung menschlicher Wohnbedürfnisse

gewinnt) oder einer im Erdgeschoss im Wohnungsverband gelegenen Waschküche (VwGH 25.6.1992, ZI. 91/16/0033). Auch eine im Kellergeschoss gelegene, mit WC und Dusche ausgestattete Waschküche zählt ebenfalls zur Wohnnutzfläche (VwGH 27.6.1994, 94/16/0130).

3.8. Windfang:

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH (17.5.1990, ZI.89/16/0210; 12.7.1990, 89/16/0086) ist ein Windfang, der sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befindet, der Wohnnutzfläche zuzurechnen.

Unter einem Windfang ist ein (Vor)Raum zu verstehen, dessen Zweck darin besteht, die Wohnräume vor Wind, aufgewirbeltem Laub, Regen, Schnee und Kälte zu schützen (vgl. die Erkenntnisse vom 15. Dezember 1988, ZI. 88/16/0142, 0143, und 12. Oktober 1989, ZI. 88/16/0207, 0208; weiters auch Koepf, Bildwörterbuch der Architektur², S. 415).

Wie sich aus der bereits erwähnten Kopie des Bauplanes ergibt, liegt im Beschwerdefall kein Windfang im oben dargestellten Sinne vor. Bei der im Bauplan irreführend mit "WF" bezeichneten Bodenfläche handelt es sich vielmehr um den mit dem Erdgeschoß niveaugleichen, ebenen Teil des Stiegenhauses, was auch aus den Worten "Windfang = Stiegenhaus" in der Niederschrift über den Ortsaugenschein vom 6. Juni 1989 hervorgeht. Diese Teilfläche des Stiegenhauses dient in erster Linie als Durchgang zwischen der Haustür und der eigentlichen Wohnung; sie ist damit als Vorraum anzusehen und muss sohin zur Wohnnutzfläche gerechnet werden (VwGH vom 27.9.1990, ZI. 90/16/0026).

3.9. Wintergarten:

Der Verwaltungsgerichtshof gelangt unter Berücksichtigung aller Umstände abschließend zu dem Ergebnis, dass die Bodenfläche des von den Beschwerdeführern geplant gewesenen Wintergartens zur Wohnnutzfläche ihres Wohnhauses zählt, zumal der ohne freie Öffnung – wenn auch primär als Solarheizung – geplant gewesene (und ausgeführte) Wintergarten nicht gleichheitswidrig in Bezug auf die hier in Rede stehende besondere Ausnahme von der Besteuerung besser qualifiziert werden darf als eine Loggia, die während des Kalenderjahres durchaus dauernd – wenn auch nur zu jeweils kurzen Aufenthalten (z.B. zum Entspannen, Einnehmen von Mahlzeiten, Pflegen von Blumen oder Pflanzen, Rauchen, Ausstauben, Genießen der Aussicht, Abkühlen oder Aufwärmen) – Wohnzwecken dienen kann (VwGH vom 25.1.90, ZI. 89/16/0001).

Quelle: Zur Verfügung gestellt vom Landesgericht Innsbruck, von der AK Tirol überarbeitet hinsichtlich Punkt 2 „Maßgeblicher Zeitpunkt“.