

SEN. „FRIEDEN“

08. Okt. 1982

RA GB HV BU wv/
30 - Schli 1/82

Magistrats der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8., Buchfeldg. 6, 1082 Wien
Tel. 43 89 61, Kl. 21, 22
Durchwahl

10/88
3087/83

215 Wien, 1982 10 06

Linzer Straße 208 id. m. Zehetnergasse 28 und 30
Anrechnung einer Entscheidung
Herrn Dr. Gerald Dittreich, P. A. "Frieden" Gemeinn. Bau- u.
Wohnungsge., reg. Gen.m.b.H., Karlsgasse 14, 1041 Wien

Es wird mitgeteilt, daß lt. Schreiben des Bezirksgerichtes Hietzing
vom 1982 09 30, Zl. 4Nc 174/82

gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 1982 08 04
Zl. MA 50 - Schli 1/82 (Wien 14, Linzer Straße 208)
keine Anrufung des Gerichtes erfolgte. Die genannte Entscheidung
ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer
Kraft getreten.



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Für den Abteilungsleiter:

Handwritten signature

MA 50 - Schli 1/82

Wien, 1982 08 04

Wien 14., Linzer Straße 208 id.m. Zehetnergasse 28 und 30

Berichtigung einer Entscheidung

Entscheidung
Spruch:

3087/83

Mit Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 1981 10 08
Zl. MA 50 - Schli 1/82, wurden gemäß § 26 Abs. 3, § 3 Abs. 1, 2,
Ziff. 1, 2, 3 und § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975),
BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes
(MRG), BGBl. Nr. 520/1981, bezüglich der Liegenschaft in Wien 14,
Linzer Straße 208 id.m. Zehetnergasse 28 und 30
EZ 157 KG Unter-Baumgarten, die Nutzwerte der ein-
zelnen selbständigen Objekte samt allfälligem Zubehör und der Gesamt-
nutzwert festgesetzt.
Gemäß § 62 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950
(AVG 1950), BGBl. Nr. 172/1950, zuletzt geändert durch Art. VI
BGBl. Nr. 569/1973, wird diese Entscheidung über Antrag von Amts-
wegen berichtigt wie folgt:

- I) Der Gesamtnutzwert auf Blatt 1 des o.a. Bescheides soll statt
4930 nunmehr richtig 4932 lauten.
- II) Die Nutzwertsumme auf Blatt 13 soll statt 4930 nunmehr richtig
4932 lauten.
- III) Die Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile auf Blatt 14 soll
statt 4930 nunmehr richtig 4932 lauten.

Begründung:

Es lagen folgende Schreib- bzw. Rechnungsfehler, bzw. offenbar auf
einem Versehen beruhenden Unrichtigkeiten der im Spruch genannten
ha. Entscheidung vor:

ad I, II und III)

Infolge eines offensichtlichen Additionsfehlers wurde der Nutzwert
mit 4930 statt richtig 4932 berechnet.

Die Entscheidung war daher spruchgemäß zu berichtigen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Buchfeldgasse 6, 1082 Wien
Tel.: 43-89-61/Kl.22 und 21
Durchwahlmöglichkeit

MA 50 - Schli 1/80

Wien, 1981 10 08

Wien, 14, Linzer Str. 208-210 id.m.
Zehetnergasse 28 u.30

4345/80

BAUGEN. „FRIEDEN“

02. Nov. 1981

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

E n t s c h e i d u n g
Spruch:

TA RA GB HV BU WV

Gemäß § 26 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr.417/75, geändert durch Art.VIII, BGBl.Nr. 20/1978, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes, zuletzt geändert durch Art. XIX des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 91/1976, über Antrag der Liegenschaftseigentümerin "Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden", reg.Gen.m.b.H., vertreten durch Herrn Dr. Gerold Dittrich,

und unter Beiziehung sämtlicher Wohnungseigentumsbewerber Blatt 2 u.3, ebenfalls alle vertreten durch Herrn Dr. Gerold Dittrich,

bezüglich der Liegenschaft in Wien 14, Linzer Str. 208-210 id.m.
Zehetnergasse 28 u.30 EZ. -157- , Kat.Gem.
Unter-Baumgarten wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 4 -13) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -4.930- festgesetzt.

LISTE DER WOHNUNGSWERBER

1140 Wien, Linzerstraße 208 - 212

Stiege I

- 1 Ilse Kronawetter
- 2 Dr. Josef Waldschütz / Ordination
- 3 Hausbesorger
- 4 Anna Lumesberger
- 5 Brigitte Weber
- 6 Stefan Malczewsky
- 7 Roswitha Lanz
- 8 Liselotte Loibl
- 9 Dr. Ingrid Schindler
- 10 Maria Pretsch
- 11 Elisabeth Huber
- 12 Dr. Maria und Roland Horngacher
- 13 Renate Pokorny
- 14 Dr. Erwin Obernberger
- 15 Helga Breth
- 16 Friederike Fritsch
- 17 Herbert Mader

Stiege II

- 1 Christa Joichl
- 2 Johann Hiemer
- 3 Astrid Youssef
- 4 Rita und Ottokar Reiter
- 5 Franz Haider
- 6 Alois Breiteneder
- 7 Sylvia Hoffmann
- 8 Gerlinde Najjar
- 9 Alfred Wierer
- 10 Friedrich Urach
- 11 Dorothea Kamnik
- 12 Olga Elbling

Beilage III

- 1 Manfred Pemp
- 2 Dr. Eva Sochor / Ordination
- 3 Gerhard Brandtner
- 4 Robert Rezac
- 5 Renate Hava
- 6 Ingrid Raiber
- 7 Vally Philipp
- 8 Gerhard Urban
- 9 Paula Michael
- 10 Franz Schimek
- 11 Franz Waschitzka
- 12 Eva Grill
- 13 Josef Herzog
- 14 Elisabeth Hauser
- 15 Ing. Walter Seidler
- 16 Ernst Moser

Beilage IV

- 1 Ingrid Semin
- 2 Wolfgang Berger
- 3 Dr. Alfred Bednar / Ordination
- 4 Franz Brandhofer
- 5 Irene Jagsch
- 6 Mag.pharm. Elisabeth Hiebsch
- 7 Waltraud Szankovich
- 8 Viktor Tazl
- 9 Otto Scherz
- 10 Ing. Franz Maringer
- 11 Sylvia Baier
- 12 Erwin Königshofer
- 13 Franz Buhl
- 14 Brigitte und Christian Süss
- 15 Hans Peter Steinböck
- 16 Dr. Inge Peljak
- 17 Michaela Wanninger

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
<u>Stiege 1</u> (Linzerstr. 208)					
E/1	Whg.	43,62	0,90	39	
	K.Abt. 1	2,78	0,3	<u>1</u>	40
E/2	Ordination	85,97	1,02	88	
	K.Abt. 2	2,78	0,3	<u>1</u>	89
E/3	Whg.	69,26	Hauswart gemeins. Eigentum		
	Logg.	<u>5,40</u>			
		74,66			
	K.Abt. 3	2,79			Ø
I/4	Whg.	58,14	0,90	52	
	K.Abt. 4	2,51	0,3	<u>1</u>	53
I/5	Whg.	85,38	0,93	79,40	
	Logg.	<u>5,25</u>	0,47	<u>2,47</u>	
		90,63	(0,90)	82	
	K.Abt. 5	2,37	0,3	<u>1</u>	83
II/6	Whg.	69,37	0,93	64,51	
	Logg.	<u>5,40</u>	0,47	<u>2,54</u>	
		74,77	(0,90)	67	
	K.Abt. 6	2,29	0,3	<u>1</u>	68
II/7	Whg.	58,14	0,90	52	
	K.Abt. 7	3,67	0,3	<u>1</u>	53
II/8	Whg.	85,38	0,93	79,40	
	Logg.	<u>5,25</u>	0,47	<u>2,47</u>	
		90,63	(0,90)	82	
	K.Abt. 8	3,15	0,3	<u>1</u>	83

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
II/9	Whg.	69,37	0,93	64,51	
	Logg.	<u>5,40</u>	<u>0,47</u>	<u>2,54</u>	
		74,77	(0,90)	67	
	K.Abt. 9	3,25	0,3	<u>1</u>	68
III/10	Whg.	58,14	0,90	52	
	K.Abt. 10	3,29	0,3	<u>1</u>	53
III/11	Whg.	85,38	0,93	79,40	
	Logg.	<u>5,25</u>	<u>0,47</u>	<u>2,47</u>	
		90,63	(0,90)	82	
	K.Abt. 11	3,35	0,3	<u>1</u>	83
III/12	Whg.	69,37	0,93	64,51	
	Logg.	<u>5,40</u>	<u>0,47</u>	<u>2,54</u>	
		74,77	(0,90)	67	
	K.Abt. 12	3,05	0,3	<u>1</u>	68
IV/13	Whg.	58,14	0,90	52	
	K.Abt. 13	3,05	0,3	<u>1</u>	53
IV/14	Whg.	85,38	0,93	79,40	
	Logg.	<u>5,25</u>	<u>0,47</u>	<u>2,47</u>	
		90,63	(0,90)	82	
	K.Abt. 14	3,05	0,3	<u>1</u>	83
IV/15	Whg.	69,37	0,93	64,51	
	Logg.	<u>5,40</u>	<u>0,47</u>	<u>2,54</u>	
		74,77	(0,90)	67	
	K.Abt. 15	3,05	0,3	<u>1</u>	68

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
TG/16	Whg.	70,86	0,92	65	
	Terrasse	13,58	0,23	3	
	K.Abt. 16	2,56	0,3	<u>1</u>	69
TG/17	Whg.	81,83	0,92	75	
	Terrasse	12,43	0,23	3	
	K.Abt. 17	2,54	0,3	<u>1</u>	79
<u>Stiege 2</u> (Linzerstraße 210)					
E/1	Whg.	71,34	0,90	64	
	K.Abt. 1	2,33	0,3	<u>1</u>	65
E/2	Whg.	75,57	0,93	70	
	K.Abt. 2	2,33	0,3	<u>1</u>	71
I/3	Whg.	94,66	0,90	85,19	
	Logg.	<u>5,25</u>	<u>0,45</u>	<u>2,36</u>	
		99,91	(0,88)	88	
	K.Abt. 3	2,35	0,3	<u>1</u>	89
I/4	Whg.	93,85	0,93	87,28	
	Logg.	<u>7,80</u>	<u>0,47</u>	<u>3,67</u>	
		101,65	(0,90)	91	
	K.Abt. 4	2,35	0,3	<u>1</u>	92
II/5	Whg.	94,66	0,90	85,19	
	Logg.	<u>5,25</u>	<u>0,45</u>	<u>2,36</u>	
		99,91	(0,88)	88	
	K.Abt. 5	2,35	0,3	<u>1</u>	89

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
II/6	Whg.	94,07	0,93	87,49	
	Logg.	7,80	0,47	3,67	
		101,87	(0,89)	91	
	K.Abt. 6	2,35	0,3	<u>1</u>	92
III/7	Whg.	94,66	0,90	85,19	
	Logg.	5,25	0,45	2,36	
		99,91	(0,88)	88	
	K.Abt. 7	2,33	0,3	<u>1</u>	89
III/8	Whg.	93,85	0,93	87,28	
	Logg.	7,80	0,47	3,67	
		101,65	(0,90)	91	
	K.Abt. 8	2,33	0,3	<u>1</u>	92
IV/9	Whg.	94,66	0,90	85,19	
	Logg.	5,25	0,45	2,36	
		99,91	(0,88)	88	
	K.Abt. 9	2,33	0,3	<u>1</u>	89
IV/10	Whg.	93,85	0,93	87,28	
	Logg.	7,80	0,47	3,67	
		101,65	(0,90)	91	
	K.Abt. 10	2,22	0,3	<u>1</u>	92
TG/11	Whg.	58,35	0,89	52	
	Terrasse	13,66	0,22	3	
	K.Abt. 11	2,24	0,3	<u>1</u>	56
TG/12	Whg.	69,57	0,92	64	
	Terrasse	9,39	0,23	2	
	K.Abt. 12	1,94	0,3	<u>1</u>	67

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
<u>Stiege 3</u> (Zehetnerg. 28)					
E/1	Whg.	59,28	1,0	59,28	
	Logg.	5,25	0,5	2,63	
	Logg.	7,35	0,5	3,68	
		72,88	(0,91)	66	
	K.Abt. 1	2,48	0,3	<u>1</u>	67
E/2	Ordination	90,68	1,02	92	
	K.Abt. 2	3,18	0,3	<u>1</u>	93
I/3	Whg.	81,47	0,98	79,84	
	Logg.	6,00	0,49	2,94	
		87,47	(0,95)	83	
	K.Abt. 3	3,54	0,3	<u>1</u>	84
I/4	Whg.	75,16	0,98	73,66	
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,35	0,49	3,60	
		87,76	(0,91)	80	
	K.Abt. 4	2,87	0,3	<u>1</u>	81
I/5	Whg.	68,11	0,95	64,70	
	Logg.	6,00	0,45	2,70	
		74,11	(0,90)	67	
	K.Abt. 5	2,34	0,3	<u>1</u>	68
II/6	Whg.	81,44	0,98	79,81	
	Logg.	6,00	0,49	2,94	
		87,44	(0,95)	83	
	K.Abt. 6	2,85	0,3	<u>1</u>	84

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
II/7	Whg.	75,12	0,98	73,62	81
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,35	0,49	3,60	
		87,72	(0,91)	80	
	K.Abt. 7	2,81	0,3	1	
II/8	Whg.	68,40	0,95	64,98	69
	Logg.	6,00	0,48	2,88	
		74,40	(0,91)	68	
	K.Abt. 8	2,81	0,3	1	
III/9	Whg.	81,41	0,98	79,78	84
	Logg.	6,00	0,49	2,94	
		87,41	(0,95)	83	
	K.Abt. 9	2,56	0,3	1	
III/10	Whg.	75,14	0,98	73,64	81
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,35	0,49	3,60	
		87,74	(0,91)	80	
	K.Abt. 10	2,56	0,3	1	
III/11	Whg.	68,37	0,95	64,95	69
	Logg.	6,00	0,48	2,88	
		74,37	(0,91)	68	
	K.Abt. 11	2,58	0,3	1	
IV/12	Whg.	81,37	0,98	79,74	84
	Logg.	6,00	0,49	2,94	
		87,37	(0,95)	83	
	K.Abt. 12	2,83	0,3	1	

Geschoss/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
IV/13	Whg.	75,06	0,98	73,56	
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,35	0,49	3,60	
		87,66	(0,91)	80	
	K.Abt. 13	2,83	0,3	1	81
IV/14	Whg.	68,33	0,95	64,91	
	Logg.	6,00	0,48	2,88	
		74,33	(0,91)	68	
	K.Abt. 14	2,86	0,3	1	69
TG/15	Whg.	74,37	1,02	76	
	Terrasse	35,13	0,20	7	
	Terrasse	10,56	0,20	2	
	K.Abt. 15	3,03	0,3	1	86
TG/16	Whg.	71,93	1,02	73	
	Terrasse	9,43	0,26	2	
	Terrasse	17,56	0,26	5	
	K.Abt. 16	3,02	0,3	1	81
<u>Stiege 4</u>					
(Zehetnerg. 30)					
E/1	Whg.	53,98	0,86	46	
	K.Abt. 1	4,46	0,3	1	47
E/2	Whg.	77,17	0,98	75,63	
	Logg.	4,16	0,49	2,04	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		88,46	(0,92)	81	
	K.Abt. 2	5,60	0,3	2	83

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
E/3	Ordination	78,64	1,07	84,14	
	Logg.	5,25	0,54	2,84	
	Logg.	7,13	0,54	3,85	
		91,02	(1,0)	91	
	K.Abt. 3	5,62	0,3	<u>2</u>	93
I/4	Whg.	91,24	0,95	86,68	
	Logg.	6,09	0,48	2,92	
		97,33	(0,83)	90	
	K.Abt. 4	5,60	0,3	<u>2</u>	92
I/5	Whg.	92,08	0,98	90,24	
	Logg.	5,78	0,49	2,83	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		104,99	(0,92)	97	
	K.Abt. 5	7,00	0,3	<u>2</u>	99
I/6	Whg.	96,64	0,98	94,71	
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		109,02	(0,93)	101	
	K.Abt. 6	6,40	0,3	<u>2</u>	103
II/7	Whg.	91,29	0,95	86,73	
	Logg.	6,09	0,48	2,92	
		97,38	(0,92)	90	
	K.Abt. 7	6,37	0,3	<u>2</u>	92
II/8	Whg.	92,01	0,98	90,17	
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		104,39	(0,92)	96	
	K.Abt. 8	7,01	0,3	<u>2</u>	98

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
II/9	Whg.	96,41	0,98	94,48	
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		108,79	(0,93)	101	
	K.Abt. 9	6,98	0,3	<u>2</u>	103
III/10	Whg.	113,53	0,95	107,85	
	Logg.	6,09	0,48	2,92	
	Logg.	5,25	0,48	2,52	
		124,87	(0,90)	113	
	K.Abt. 10	9,54	0,3	<u>3</u>	116
III/11	Whg.	91,94	0,98	90,10	
	Logg.	5,78	0,49	2,83	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		104,85	(0,92)	96	
	K.Abt. 11	7,03	0,3	<u>2</u>	98
III/12	Whg.	75,00	0,98	73,50	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		82,13	(0,94)	77	
	K.Abt. 12	4,68	0,3	<u>1</u>	78
IV/13	Whg.	91,39	0,95	86,82	
	Logg.	6,09	0,48	2,92	
		97,48	(0,92)	90	
	K.Abt. 13	4,30	0,3	<u>1</u>	91
IV/14	Whg.	91,88	0,98	90,04	
	Logg.	5,78	0,49	2,83	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		104,79	(0,92)	96	
	K.Abt. 14	3,96	0,3	<u>1</u>	97

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
IV/15	Whg.	96,41	0,98	94,48	
	Logg.	5,25	0,49	2,57	
	Logg.	7,13	0,49	3,49	
		108,79	(0,93)	101	
	K.Abt. 15	3,80	0,3	<u>1</u>	102
TG/16	Whg.	86,46	1,02	88	
	Terrasse	35,29	0,20	7	
	Terrasse	15,34	0,20	3	
	K.Abt. 16	5,33	0,3	<u>1</u>	99
TG/17	Whg.	85,99	1,02	88	
	Terrasse	17,99	0,20	4	
	Terrasse	45,76	0,20	9	
	K.Abt. 17	5,92	0,3	<u>2</u>	103
	<u>Stiege 2</u>				
K	Abstellraum	1,13	gemeinsames Eigentum		
	<u>Stiege 4</u>				
K	Gartengeräteraum	12,97	gemeinsames Eigentum		
			Nutzwertsumme:		
				<u>493⁰</u>	
	Daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile:			<u>493⁰</u>	<u>493⁰</u> ✓

Die im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 1980 07 08 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 1981 07 24 Zl.MA 40 - M - 566/80, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 15) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 16 - 18 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eines pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 1981 10 08 keine ~~folgende~~ Einwendungen (~~Blatt-----~~)-vorgebracht.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/14-Linzerstraße 208/1/80 vom 11.6.1980

gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
50 Wohnungen	58	1 gemeins. Eigentum, HW
~~Gassenladen~~		
~~Mieter~~		
~~Lageort~~		
~~Garagen mit je 2 Stellplätzen~~		
~~Garagen mit je 2 Stellplätzen~~		
~~Garagen mit xxxxx Stellplätzen~~		
1 Erdkellerräume	3	
1 Abstellraum		1 gemeins. Eigentum
1 Gartengeräteraum		1 gemeins. Eigentum

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mit-eigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
50 Kellerabteile	58	1 HW
~~Dachbodenräume~~		
~~Balkone~~		
12 Terrassen	12	
27 Loggien	56	1 HW
~~Garagenstellplätze~~		
~~KFZ-Stellplätze im Freien~~		
~~Gartenteile~~		

N u t z w e r t b e r e c h n u n g

für die Liegenschaft 14., Linzerstraße 208-210 1d. mit
Zehetnergasse 28-30

EZ 157 /Unter Baumgarten

Ermittlung der Regelnutzwerte:

Vorbemerkung: Die in der Klammer () ausgewiesenen RNW sind errechnete Mittelwerte (auf 2 Dezimalstellen), die entsprechend auf- oder abgerundet wurden. Dies bedeutet, daß das Produkt aus der Nutzfläche und dem errechneten Mittel-Regelnutzwert gegenüber dem ausgewiesenen aus mehreren Posten zusammengesetzten Nutzwert für das jeweilige selbständige, bzw. nicht selbständige Objekt, nicht unbedingt übereinstimmen muß. Eine allenfalls auftretende Differenz ist durch die Auf- oder Abrundung entstanden.

RNW = Regelnutzwerte

Abstriche

- A) = -5 % f. tw. Lage an der Linzerstraße
- B) = -7,5 % f. Überwieg. Lage zur Linzerstraße - Zehetnergasse
- C) = -10 % f. volle Lage an Linzerstraße
- D) = -2,5 % f. tw. Lage an der Zehetnergasse
- E) = -5 % f. volle Lage an der Zehetnergasse
- F) = -2,5 % f. tw. Nordlage
- G) = -5 % f. volle Nordlage
- H) = -5 % f. Lage unter Flachdach
- I) = -2,5 % f. ungünstige Lage zur Nachbarliegenschaft

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung d. Abweichung
Wohnungen			<u>RNW = 1,0</u>	
Stiege 1 EG (Linzerstr. 208)			<u>RNW = 1,0</u>	
		1	0,90	RNW -C)
	I.-IV.St.		<u>RNW = 1,0</u>	
		4,7,10,13	0,90	RNW -C)
		5,8,11,14	0,93	RNW -A) -F)
		6,9,12,15	0,93	RNW -A) -F)
	TG		<u>RNW = 1,05</u>	1 + 5 % f. Terrassengesch.La.
		16	0,92	RNW -A) -F) -H)
		17	0,92	RNW -A) -F) -H)
Stiege 2 EG (Linzerstr. 210)			<u>RNW = 1,0</u>	
		1	0,90	RNW -C)
		2	0,93	RNW -B)
	I.-IV.St.		<u>RNW = 1,0</u>	
		3,5,7,9,	0,90	RNW -C)
		4,6,8,10	0,93	RNW -B)
	TG		<u>RNW = 1,05</u>	1 + 5 % f. Terrassengesch.Lag
		11	0,89	RNW -C) -H)
		12	0,92	RNW -B) -H)
Stiege 3 EG (Zehetnerg. 28)			<u>RNW = 1,0</u>	
		1	1,0	
	I.-IV.St.		<u>RNW = 1,0</u>	
		3,6,9,12	0,98	RNW -D)
		4,7,10,13	0,98	RNW -D)
		5,8,11,14	0,95	RNW -E)
	TG		<u>RNW = 1,10</u>	1 + 10 % f. Terrassengesch.Lg
		15	1,02	RNW -D) -H)
		16	1,02	RNW -D) -H)

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung d. Abweichung
Stiege 4 EG (Zehetnerg. 30)		1	<u>RNW = 0,90</u> 0,86	1 -10 % f. EG-Lage RNW -E)
I.-IV.St.		2	<u>RNW = 1,0</u> 0,98	RNW -I)
		4, 7, 10, 13	0,95	RNW -E)
		5, 8, 11, 14	0,98	RNW -D)
		6, 9, 12, 15	0,98	RNW -D)
TG			<u>RNW = 1,10</u>	L + 10 % f. Terrassengeschoß]
		16	1,02	RNW -D) -H)
		17	1,02	RNW -D) -H)
Ordination			<u>RNW = 1,10</u>	
Stiege 1 EG (Linzerstr. 208)		2	<u>RNW = 1,10</u> 1,02	RNW -A) -F)
Stiege 3 EG (Zehetnerg. 28)		2	<u>RNW = 1,10</u> 1,02	RNW -5 % f. tw. EG-Lage und tw. 1. St-Lage -D)
Stiege 4 EG (Zehetnerg. 30)		3	<u>RNW = 1,10</u> 1,07	RNW -I)
K.Abteile			<u>RNW = 0,3</u>	

Loggien = 50 % des RNW der zugehör. Wohnung

Terrassen = 25 % des RNW der zugehör. Wohnung bzw.

20 % des RNW der zugehör. Wohnung bei großer Terr.-Fläche

Unbeschadet der Zustellung an den erstgenannten Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer im Sinne des § 26 Abs. 3 WEG 1975 im Zusammenhang mit § 36 Abs. 3 und § 26 Abs. 5 des Mietengesetzes hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 36 Abs. 4 des Mietengesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 37 Abs. 1 des Mietengesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

geht an:

- 1) Herrn Dr. Gerold Dittrich, p.A. Gemeinn. Bau- u. Siedlungsgen. "Frieden" Karlsgasse 14, 1041 Wien (2-fach)
- 2) ~~sämtliche Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer in sinngemäßer Anwendung der §§ 26 Abs. 5 und 36 Abs. 3 des Mietengesetzes und des § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 z.Hdn.d.i.d. Liste Grundbuchs- auszug Erstgenannten als gesetzliche Zustellungsbevollmächtigte~~
zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Heckel
Heckel
MzI.Ass.

Für den Abteilungsleiter:

N a g l e.h.
Oberamtsrat