

Begründung:

Der im Spruche genannte Antragstellervertreter beehrte mit Schreiben vom 15.3.1993 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 Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der Zivilingenieur für Hochbau Dipl.Ing. Michael Neudecker hat mit Gutachten vom 11.3.1993 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 7) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, soferne diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 8 bis 13 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 allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins 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 Einzelnutzwerte 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 gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der, gemäß § 12 Abs. 2 Zi 2 WEG 1975 ausgestellten Bescheinigung der MA37/13 vom 2.3.1993 zur Zahl MA37/13 - Wlassakstraße 70-74/65/93

20 selbständige Räumlichkeiten.

Diese Einheiten (Wohnungen oder sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975) werden, wie in nachstehender Tabelle ersichtlich ist, bewertet oder nicht bewertet.

SELBSTÄNDIGE EINHEIT	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
Wohnung	17	17	-
Hobbyraum	3	3	-

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsanteile gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975, die laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden.

ZUORDNUNGSTEIL	ANZAHL	BEWERTET	NICHT BEWERTET
Kellerabteil	17	17	-
Loggia	4	4	-
Loggienanteil	6	6	-
Terrasse	6	6	-
Terrassenanteil	2	2	-
Balkon	1	1	-
Balkonanteil	4	4	-
Gartenanteil	6	6	-
Garagenstellplatz	13	13	-
Hobbyraum	2	2	-
Dachbodenraum	1	1	-