

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/93
Wien 13, Wlassakstraße 70-74

Wien, 17.3.1993

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

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

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag der Miteigentümer (laut Blatt 2), sämtliche vertreten durch RA Dr. Axel Nepraunik, bezüglich der Liegenschaft in Wien 13, Wlassakstraße 70-74 , EZ. 782, Kat. Gem. Ober St. Veit, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 3-5) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -1860- festgesetzt.

MITEIGENTÜMER- UND ZUBEHÖRLISTE

Wien 13., Wlassakstraße 70-74

Haus 1

STOCK	TOP	MITEIGENTÜMER	KELLER- ABTEIL	STELL- PLATZ- NUMMER	GARTEN- ANTEIL	HOBBY- RAUM
EG	1	Dkfm. Helmut u. Dkfm. Waltraud MAYER	ER 1	6	4	-
EG	2	Petra NOTHNAGL	ER 2	13	-	A
EG	3	OSR Ing. Rüdiger HETZER	ER 3	10	6	-
EG	4	Dipl.Ing.DDr. Elmer BÖLCSKEY	ER 4	2	5	C
1	5	Helmut SIMBÜRGER	ER 5	-	-	-
1	6	Dr. Kurt BABIRATH	ER 6	4	-	-
1	7	Anton POLSTER	ER 7	1	-	-
1	8	Dr. Traude HÖFER	ER 8	-	-	-
DG	9	Manfred WINDISCH	ER 9	8	-	-
DG	11	Agustin u. Birgit GARCIA ZALDUEGUI	ER 11	3	-	-
DG	12	Birgit GARCIA ZALDUEGUI	ER 12	-	-	-

HAUS 2

STOCK	TOP	MITEIGENTÜMER	KELLER- ABTEIL	STELL- PLATZ- NUMMER	GARTEN- ANTEIL	HOBBY- RAUM
EG	1	Dkfm. Kurt u. Gertrude SAGMEISTER	ER 1	11+12	3	zu Top 1
EG	2	Mag. Peter u. Mag. Michaela SZOPO	ER 2	9	1+2	zu Top 2
1	3	Dr. Walter Norbert u. Dr. Silvia DOLESCHEL	ER 3	7	-	B
1	4	Augustine KARONITSCH	ER 4	5	-	-
DG	5	Dr. Johann JURANEK	ER 5	-	-	-
DG	6	Johannes JURANEK	ER 6	-	-	-

GESCHOSS / TNR.		BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
<u>HAUS 1:</u>			
EG	1	Wohnung Terrasse 1 Terrasse 2 Gartenanteil 4 PKW-Stellplatz 6 ER 1	95
EG	2	Wohnung Loggia Hobbyraum A PKW-Stellplatz 13 ER 2	72
EG	3	Wohnung Loggia Terrasse Gartenanteil 6 PKW-Stellplatz 10 ER 3	104
EG	4	Wohnung Terrasse Gartenanteil 5 Hobbyraum C PKW-Stellplatz 2 ER 4	73
1.STK.	5	Wohnung ER 5	82
1.STK.	6	Wohnung Loggia PKW-Stellplatz 4 ER 6	71
1.STK.	7	Wohnung Loggia PKW-Stellplatz 1 ER 7	106

GESCHOSS / TNR.		BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
-----------------	--	--------------------	----------

1.STK.	8	Wohnung Balkon ER 8	57
--------	---	---------------------------	----

DG	9	Wohnung PKW-Stellplatz 8 ER 9	75
----	---	-------------------------------------	----

DG	11	Wohnung Dachbodenraum PKW-Stellplatz 3 ER 11	177
----	----	---	-----

DG	12	Wohnung ER 12	46
----	----	------------------	----

HAUS 2:

EG	1	Wohnung Loggienanteil Balkonanteil Terrasse Gartenanteil 3 Hobbyraum zu Top 1 PKW-Stellplatz 11 PKW-Stellplatz 12 ER 1	183
----	---	--	-----

EG	2	Wohnung Loggienanteil Balkonanteil Terrasse Gartenanteil 1 Gartenanteil 2 Hobbyraum zu Top 2 PKW-Stellplatz 9 ER 2	177
----	---	--	-----

GESCHOSS / TNR.		BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
1.Stk.	3	Wohnung Loggienanteil Balkonanteil Hobbyraum B PKW-Stellplatz 7 ER 3	143
1.Stk.	4	Wohnung Loggienanteil Balkonanteil PKW-Stellplatz 5 ER 4	151
DG	5	Wohnung Loggienanteil Terrassenanteil ER 5	118
DG	6	Wohnung Loggienanteil Terrassenanteil ER 6	130

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE:

1860

ERMITTLUNG DER ABSTRICHE UND ZUSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG
DER LIEGENSCHAFT IN WIEN 13., WLASSAKSTRASSE 70-74, EZ 782 KG OBER ST. VEIT

VORBERMERKUNG

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach Vergleichsobjekten festgestellt.
- 2) Regelnutzwerte von Zuordnungsteilen leiten sich von der zugehörigen selbstständigen Einheit ab.
- 3) Der Nutzwert einer selbstständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975)
- 4) Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (Hinweis +)).

REGELNUTZWERTE

Wohnungen:	RNW = 1,000 (Haus mit Lift)
Einlagerungsräume:	RNW = 0,200
Garagenplätze:	RNW = 0,800
Hobbyräume:	RNW = 0,400
Dachbodenräume:	RNW = 0,400
Gartenanteile:	RNW = 0,100
Loggien:	NW = 50 % des zugeh. Wohnungsnutzwertes
Terrassen, Balkone:	NW = 25 % des zugeh. Wohnungsnutzwertes

ABSTRICHE

A 1	=	10,0 %	für Erdgeschoßlage
A 2	=	5,0 %	für volle Straßenlage
A 3	=	2,5 %	für teilweise Straßenlage
A 4	=	5,0 %	für überwiegende Nordlage
A 5	=	5,0 %	für schräge Wände
A 6	=	2,5 %	für teilweise Orientierung zu Garageneinfahrt
A 7	=	2,5 %	für teilweise Lage unter Terrasse
A 8	=	10,0 %	für große Flächen

- 6 -

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 bezwertet, 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.

NUTZWERTBERECHNUNG

GESCHOSS/TNR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFL. M ²	NW/M ²	EINZEL- NUTZWERT	GESAMT-
<u>HAUS 1:</u>					
EG	1 Wohnung	84,11	0,875	73	95
	Terrasse 1	3,63	0,219	1+)	
	Terrasse 2	12,00	0,219	2	
	Gartenanteil 4	50,83	0,100	5	
	PKW-Stellplatz 6	17,34	0,800	13	
	ER 1	4,34	0,200	1+)	
EG	2 Wohnung	60,22	0,850	51,19	72
	Loggia	4,66	0,425	1,98	
		64,88		53	
	Hobbyraum A	21,00	0,400	8	
	PKW-Stellplatz 13	13,60	0,800	10	
	ER 2	3,07	0,200	1+)	
EG	3 Wohnung	95,40	0,875	83,48	104
	Loggia	4,79	0,438	2,10	
		100,19		85	
	Terrasse	12,00	0,219	2	
	Gartenanteil 6	64,53	0,100	6	
	PKW-Stellplatz 10	13,46	0,800	10	
EG	4 Wohnung	51,65	0,875	45	73
	Terrasse	12,00	0,219	2	
	Gartenanteil 5	52,48	0,100	5	
	Hobbyraum C	17,75	0,400	7	
	PKW-Stellplatz 2	16,99	0,800	13	
	ER 4	4,34	0,200	1+)	
1.STK.	5 Wohnung	83,98	0,975	81	82
	ER 5	4,18	0,200	1+)	

GESCHOSS/TNR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFL.	NW/M ² M ²	EINZEL- NUTZWERT	GESAMT-
1.STK.	6 Wohnung Loggia	60,09 <u>4,66</u> 64,75	0,950 0,475	57,09 <u>2,21</u> 59	
	PKW-Stellplatz 4 ER 6	14,94 4,18	0,800 0,200	11 1+)	71
1.STK.	7 Wohnung Loggia	92,91 <u>6,96</u> 99,87	0,975 0,488	90,59 <u>3,40</u> 93	
	PKW-Stellplatz 1 ER 7	15,86 4,18	0,800 0,200	12 1+)	106
1.STK.	8 Wohnung Balkon ER 8	56,70 4,05 4,18	0,975 0,244 0,200	55 1+) 1+)	57
DG	9 Wohnung PKW-Stellplatz 8 ER 9	65,73 12,88 5,18	0,975 0,800 0,200	64 10 1	75
DG	11 Wohnung Dachbodenraum PKW-Stellplatz 3 ER 11	142,86 67,33 17,39 16,01	0,950 0,400 0,800 0,200	135 26 13 3	177
DG	12 Wohnung ER 12	47,05 4,81	0,975 0,200	45 1+)	46

GESCHOSS/TNR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFL.	NW/M ²	EINZEL- NUTZWERT	GESAMT-
<u>HAUS 2:</u>					
EG	1 Wohnung	118,14	0,950	112,23	183
		<u>4,21</u>	0,475	<u>2,00</u>	
	Loggienanteil	122,35		114	
	Balkonanteil	4,11	0,238	1+)	
	Terrasse	10,50	0,238	2	
	Gartenanteil 3	235,66	0,100	23	
	Hobbyraum zu Top 1	48,41	0,460	22	
	PKW-Stellplatz 11	13,60	0,800	10	
	PKW-Stellplatz 12	13,62	0,800	10	
	ER 1	3,94	0,200	1+)	
EG	2 Wohnung	129,82	0,950	123,33	177
		<u>4,21</u>	0,475	<u>2,00</u>	
	Loggienanteil	134,03		125	
	Balkonanteil	4,11	0,238	1+)	
	Terrasse	10,50	0,238	2	
	Gartenanteil 1	96,90	0,100	9	
	Gartenanteil 2	85,60	0,100	8	
	Hobbyraum zu Top 2	49,83	0,440	21	
	PKW-Stellplatz 9	13,46	0,800	10	
	ER 2	3,94	0,200	1+)	
1.Stk.	3 Wohnung	120,59	1,025	123,60	143
		<u>4,21</u>	0,513	<u>2,16</u>	
	Loggienanteil	124,80		125	
	Balkonanteil	4,36	0,256	1	
	Hobbyraum B	16,70	0,400	6	
	PKW-Stellplatz 7	12,88	0,800	10	
	ER 3	5,85	0,200	1	
1.Stk.	4 Wohnung	132,85	1,025	136,17	151
		<u>4,21</u>	0,513	<u>2,16</u>	
	Loggienanteil	137,06		138	
	Balkonanteil	4,36	0,256	1	
	PKW-Stellplatz 5	14,76	0,800	11	
	ER 4	2,44	0,200	1+)	

GESCHOSS/TNR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFL.	NW/M ² M ²	EINZEL- NUTZWERT	GESAMT-
DG	5	Wohnung	103,69	1,100	114,06
		Loggienanteil	<u>3,72</u>	<u>0,550</u>	<u>2,05</u>
			107,41	116	
		Terrassenanteil	4,48	0,275	1
		ER 5	2,82	0,200	1+)
					118
DG	6	Wohnung	115,01	1,100	126,51
		Loggienanteil	<u>3,72</u>	<u>0,550</u>	<u>2,05</u>
			118,73	128	
		Terrassenanteil	4,48	0,275	1
		ER 6	2,31	0,200	1+)
					130

SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE:

1860

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes 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.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

1) Herrn

RA Dr. Axel Nepraunik

Döblinger Hauptstraße 7
1190 Wien

(2-fach)

2) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Csarmann, VO
Telefon: 40 00/90294 DW

Dr. Heindl
Obermagistratsrat