413/99 1/C

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
19, Muthgasse 62
Telefax: 4000 99 74500
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/97/69472
Wien 16, Bachgasse 9

Wien, 10.12.1997

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

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

Spruch:

Gemäß § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Wohnungseigentümer lt. Blatt 2, alle vertreten durch Herrn Architekt DI Adolf Wohanka

bezüglich der Liegenschaft in Wien 16, Bachgasse 9, EZ. 875, Kat. Gem. Ottakring, wie folgt:
Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 3 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche	Nutz-wert/m²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 3-4				

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 563 - beträgt.

Durch diese Entscheidung sind die Entscheidungen der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/93, vom 28.4.1993 und MA 50 - Schli 2/95, vom 25.7.1995, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Liste der Wohnungseigentümer

Katrin Schüler-Springorum

Karl Fichtinger

Johann Böckl

Maria Böckl

Peter Trinkl

Brigitta Trinkl

Elisabeth Fuchs

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
KELLER		
TOP 1	WERKSTÄTTE	14
TOP 2	WERKSTÄTTE	19
HOCHPARTERRE		
TOP 4	WOHNUNG	37
TOP 5	WOHNUNG	47
1. STOCK		
TOP 7	WOHNUNG	38
TOP 8	WOHNUNG	20
TOP 10	WOHNUNG Abstellraum	55
2. STOCK		
TOP 11	WOHNUNG	40
TOP 12	WOHNUNG	35
TOP 14	WOHNUNG	40
3. STOCK		
TOP 15	WOHNUNG	39
TOP 16	WOHNUNG	34
TOP 18	WOHNUNG	40

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
DACHGESCHOSS		
TOP 19	W O H N U N G mit Dachterrasse	**60**
TOP 20	W O H N U N G mit Terrasse	**45**
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:		583

Begründung:

Mit Antrag vom 20.11.1997 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. I 22/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Festsetzung der Nutzwerte war infolge von Änderung der top Nummern, baulichen Änderungen sowie Ausbau des Dachgeschoßes notwendig.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Herr Architekt DI Adolf Wohanka hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 21.10.1997 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, soferne diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975, zuletzt geändert durch. BGBl. I Nr. 22/97 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka folgende selbständige Räumlichkeiten:

13 Wohnungen und
2 sonstige Räumlichkeiten
15 selbständige Räumlichkeiten

Die sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sind:

2 Werkstätten

Keines der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 des WEG 1975. Es wurden daher alle 15 selbständigen Einheiten bewertet.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 des WEG 1975, die zu bewerten sind:

2 Terrassen
1 Abstellraum

Auf der Liegenschaft befinden sich keine weiteren selbständigen Räumlichkeiten im Sinne des § 1 Abs. 4 des WEG 1975 an denen kein Wohnungseigentum bestehen kann.

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 gibt es

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ermittlung der ZU- und ABSCHLÄGE für die Nutzwertberechnung:

V o r b e m e r k u n g :

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 WEG 1975).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf auf eins aufgerundet.

R E G E L N U T Z W E R T :

Wohnung	1,00
Werkstätte	0,40
Abstellraum	0,50
Terrasse	0,25
Dachterrasse	0,20
Ausgang Terrassengeschoß	0,70

Z U S C H L Ä G E : keine

A B S C H L Ä G E :

A 1	-	10,0 %	reine Nordlage
A 2	-	5,0 %	Dusche statt Bad
A 3	-	10,0 %	fehlendes Bad
A 4	-	5,0 %	Bad und WC in einem Raum
A 5	-	2,5 %	Lage im 1. Stock)
A 6	-	5,0 %	Lage im 2. Stock) ohne Lift
A 7	-	7,5 %	Lage im 3. Stock)
A 8	-	10,0 %	Lage im Dachgeschoß)
A 9	-	15,0 %	Wandschräge im Dachgeschoß
A 10	-	5,0 %	Lage im Erdgeschoß (Hochparterre)

Alle Zuordnungsteile wurden mit dem Regelnutzwert ohne Zu- und Abschläge bewertet.

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
KELLER						
TOP 1						
Werkstätte	36,13	0,400		0,400		**14**
TOP 2						
Werkstätte	49,33	0,400		0,400		**19**
HOCHPARTERRE						
TOP 4						
Wohnung	43,70	1,000	A3,A10	0,850		**37**
TOP 5						
Wohnung	59,88	1,000	A1,A2,A10	0,800		**47**
1. STOCK						
TOP 7						
Wohnung	43,91	1,000	A3,A5	0,875		**38**
TOP 8						
Wohnung	26,92	1,000	A1,A2,A4,A5	0,775		**20**
TOP 10						
Wohnung	61,87	1,000	A 3,A 5	0,875	54	
Abstellraum	1,30	0,500		0,500	1	55
2. STOCK						
TOP 11						
Wohnung	45,07	1,000	A2,A6	0,900		**40**
TOP 12						
Wohnung	47,38	1,000	A1,A2,A4,A6	0,750		**35**
TOP 14						
Wohnung	45,33	1,000	A2,A6	0,900		**40**

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-. Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
3. STOCK						
TOP 15						
Wohnung	44,96	1,000	A2,A7	0,875		39
TOP 16						
Wohnung	47,38	1,000	A1,A2,A4,A7	0,725		34
TOP 18						
Wohnung	46,17	1,000	A2,A7	0,875		40
DACHGESCHOSS						
TOP 19						
Wohnung						
Anteil DG	74,43	1,000	A8,A9	0,750	55,82	
Anteil TG	1,00	0,700		0,700	0,70	
					56	
Dachterrasse	24,63	0,200		0,200	4	60
TOP 20						
Wohnung	58,56	1,000	A8,A9	0,750	43	
Terrasse	9,24	0,250		0,250	2	45
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:						563

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 Wohnungseigentums-organisator 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 Architekt
DI Adolf Wohanka

Millergasse 21
1060 Wien (2-fach)

2) zum Akt

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Max, VK
Telefon: 4000/ 74536 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.

MAGISTRATSABTEILUNG 16
8
WIEN

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung
Weidinger

Diese Fotokopie ist mit
dem Original gleichlautend.
Bezirksgericht Hernals
1172 Wien, Kalvarienbergasse 31
Abt 3 (Grundbuch), am 12. FEB. 1999

MAGISTRATSABTEILUNG 16
8
WIEN

413/99 · 1D

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
19, Muthgasse 62
Telefax: 4000 99 74500
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/97/69472
Wien 16, Bachgasse 9

Wien, 10.12.1997

Herrn Architekt
DI Adolf Wohanka

Millergasse 21
1060 W i e n

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 10.12.1997, Zl. MA 16 - ZS 1/97/69472 keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 20.11.1997 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

MAGISTRATSABTEILUNG 16 WIEN

Weidinger, KO

Für den Abteilungsleiter:

Max
VK

Diese Fotokopie ist mit
dem Original gleichlautend.
Bezirksgericht Hernals
1172 Wien, Kalvarienberggasse 31

Abt 3 (Grundbuch), am 12. FEB. 1999