

1/E

33054/85

MA 50 - Schli 1/85
Wien 5, Spengergasse 17

Wien, 5.3.1986
Die

§ 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. 417/75, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag des Liegenschaftseigentümers Herrn Bmstr. Ing. Norbert Püspök (derzeit noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden), _____

~~und unter Beziehung~~

_____ bezüglich der Liegenschaft in Wien 5, Spengergasse 17,

_____ EZ. 2187

_____, Kat. Gem.

Margarethen, _____ wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2 - 4) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit _____ - 878 - _____ festgesetzt.

1.1.1989

Geschoß/ P.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
K/1-2	Werkstätte	48,66 ✓	0,40		19
HP/3	Whg.	36,40 ✓	0,93	34	
	K.Abt. 3	2,72	0,20	<u>1</u>	35
HP/4	Whg.	30,49 ✓	0,93	28	
	K.Abt. 4	2,66	0,20	<u>1</u>	29
HP/5	Whg.	39,36 ✓	0,93	37	
	K.Abt. 5	2,66	0,20	<u>1</u>	38
HP/6	Whg.	32,18 ✓	0,88	28	
	K.Abt. 6	2,66	0,20	<u>1</u>	29
1/7	Whg.	35,28 ✓	1,03	36	
	K.Abt. 7	2,66	0,20	<u>1</u>	37
1/8	Whg.	28,83 ✓	1,0		29
1/9	Whg.	43,37 ✓	0,98	43	
	K.Abt. 9	2,66	0,20	<u>1</u>	44
1/10	Whg.	25,74 ✓	0,93	24	
	K.Abt. 10	2,66	0,20	<u>1</u>	25
1/11	Whg.	32,60 ✓	0,95	30	
	K.Abt. 11	2,66	0,20	<u>1</u>	31
2/12	Whg.	34,25 ✓	1,0	34	
	K.Abt. 12	2,66	0,20	<u>1</u>	35
2/13	Whg.	28,47 ✓	0,95		27
2/14	Whg.	42,77 ✓	0,95	41	
	K.Abt. 14	1,96	0,20	<u>1</u>	42

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
2/15	Whg.	25,85 ✓	0,90	23	
	K.Abt. 15	2,18	0,20	<u>1</u>	24
2/16	Whg.	31,88 ✓	0,93	30	
	K.Abt. 16	1,65	0,20	<u>1</u>	31
3/17	Whg.	35,49 ✓	0,98	35	
	K.Abt. 17	2,30	0,20	<u>1</u>	36
3/18	Whg.	30,43 ✓	0,93		28
3/19	Whg.	44,27 ✓	0,93	41	
	K.Abt. 19	1,83	0,20	<u>1</u>	42
3/20	Whg.	26,35	0,88	23	
	K.Abt. 20	1,85	0,20	<u>1</u>	24
		} 63,44 ✓ ll. Hg. Küch.			
3/21	Whg.	32,59	0,90	29	
	K.Abt. 21	1,75	0,20	<u>1</u>	30
4/22	Whg.	36,41 ✓	0,95	35	
	K.Abt. 22	1,75	0,20	<u>1</u>	36
4/23	Whg.	29,77 ✓	0,90		27
4/24	Whg.	44,10 ✓	0,90	40	
	K.Abt. 24	1,75	0,20	<u>1</u>	41
4/25	Whg.	26,28	0,85	22	
	K.Abt. 25	1,75	0,20	<u>1</u>	23
		} 64,40 ✓ ll. Hg. Küch.			
4/26	Whg.	32,78	0,88	29	
	K.Abt. 26	1,75	0,20	<u>1</u>	30

Geschoß/ F.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
DG/27	Whg.	99,89	0,85	85	
	Terr.	6,55	0,21	<u>1</u>	<u>86</u>
				Nutzwertsumme:	878

daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: 878

Begründung:

Der im Spruche genannte Antragsteller begehrt mit Schreiben vom 29.6.1985 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 17.1.1986, Zl. MA 40 - M - 5/48/85, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 6) 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 7 u. 8 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 5.3.1986 keine ~~folgende~~ Einwendungen (Blatt ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~) vorgebracht.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/5 - Spengergasse 17/1/84 vom 27.3.1984

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
25 Wohnungen Kellerabteile Balkone Loggien Garagen mit mehreren Stellplätzen Garagen mit mehreren Stellplätzen Garagen mit mehreren Stellplätzen	25	
1 Werkstätte	1	

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
20 Kellerabteile Balkone Balkone	20	
1 Terrasse Loggien Garagen mit mehreren Stellplätzen Kellerabteile Garagen mit mehreren Stellplätzen	1	

Ermittlung der Nutzwerte/m²

für die Liegenschaft 5., Spengergasse 17

EZ 2187 / Margarethen

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnungen	HP-TG		<u>RNW = 1,0</u>	Whg. mit Zi, Kü, VR, WC; Haus ohne Lift (
		3,4	0,93	RNW -B) -H) +L) (
		5	0,93	RNW -A) -C) -H) +L) (
		6	0,88	RNW -A) -C) -H) -I) +L) (
		7	1,03	RNW -H) +L) (
		8	1,0	RNW -I) +K) (
		9	0,98	RNW -A) -H) +L) (
		10	0,93	RNW -A) -H) -I) +L) (
		11	0,95	RNW -A) -H) +K) (
		12	1,0	RNW -D) -H) +L) (
		13	0,95	RNW -D) -I) +K) (
		14	0,95	RNW -A) -D) -H) +L) (
		15	0,90	RNW -A) -D) -H) -I) +L) (
		16	0,93	RNW -A) -D) -H) +K) (
		17	0,98	RNW -E) -H) +L) (
		18	0,93	RNW -E) -I) +K) (
		19	0,93	RNW -A) -E) -H) +L) (
		20	0,88	RNW -A) -E) -H) -I) +L) (
		21	0,90	RNW -A) -E) -H) +K) (
		22	0,95	RNW -F) -H) +L) (
		23	0,90	RNW -F) -I) +K) (
		24	0,90	RNW -A) -F) -H) +L) (
		25	0,85	RNW -A) -F) -H) -I) +L) (
		26	0,88	RNW -A) -F) -H) +K) (
		27	0,85	RNW -A) -G) -J) +M) (
Werkstätte	Keller		<u>RNW = 0,40</u>	
		1-2	0,40	

RNW = Regelnutzwert

./.

Rechtsmittelbelehrung:

ese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Miet-
chtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die
rtei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache
gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig
achen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung
über Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden,
enn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entscheiden hat, mehr
ls vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesen-
eit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die
ierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von
hrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Inbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit-
oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator ge-
mäß § 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
Bmstr. Ing. Norbert Püspök (2-fach)

Herbert-Rauch-Gasse 8
2361 Laxenburg
- 2) ~~sämtliche Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer Wohnungs-
eigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungs-
eigentumsgesetzes 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6
Mietrechtsgesetz zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellge-
setz als Zustellungsbevollmächtigte(n) bestimmte(n)~~

zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Hauler

Ref.: Podkowicz, VO

Tel.: 42800/3756 DW

Für den Abteilungsleiter:

Dr. Heindl
Magistratsrat