

/EE

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

MA 50 - Schli 1/90
Wien 20, Hirschvogelgasse 3

Wien, 25.10.1990

3127/90

§ 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 Liegenschaftseigentümerin Gemeinnützige Bauvereinigung Wohnungseigentum Ges.m.b.H. unter Beiziehung sämtlicher Wohnungseigentumsbewerber (lt. Blatt 2), bezüglich der Liegenschaft in Wien 20, Hirschvogelgasse 3 , EZ. 4973, Kat. Gem. Brigittenau, 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 681 festgesetzt.

Betrifft: 1800 - Wien, Hirschvogelgasse 5

LISTE DER WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBER

top Nr.	Name		Bestandteile Wohnung Kellerabteil	
1	Gerhard PRÜGGLER	WEB	1	1
2	Franz WENDELIN	WEB	2	2
3	Fouzieh NADJIB	WEB	3	3
4	Mag. Werner GRÜBL Lieselotte EIDINGER	WEB WEB	4	4
5	Margarete TIKAL	WEB	5	5
6	Mag. Brigitta RINNER	WEB	6	6
7	Roland SCHINK Gabriele PECHA	WEB WEB	7	7
8	Mag. Wolfgang FRITZSCHE	WEB	8	8
9	Bmstr. Helmut RUBENZUCKER Katharina RUBENZUCKER	WEB WEB	9	9
10	Dir. Herbert FICHTA	WEB	10	10

N U T Z W E R T - B E R E C H N U N G**Keller, Top**

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw! ! /m2	! Nutz- ! fläche	! Einzel- ! nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Hobbyraum	!gemeinsames Eigentum	! 0.000!	23.94!	0.00000!	
		Summe	23.94!	0	0

Erdgeschoß, Top 1

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw! ! /m2	! Nutz- ! fläche	! Einzel- ! nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A1,A2,A4,A5,Z1	! 0.875!	42.85!	37.49375!	
		Summe	42.85!	37	
Kellerabteil 1	! 0.20!	! 0.200!	3.26!	1	38

Erdgeschoß, Top 2

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw! ! /m2	! Nutz- ! fläche	! Einzel- ! nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A1,A3,A6	! 0.825!	68.54!	56.54550!	
		Summe	68.54!	56	
Kellerabteil 2	! 0.20!	! 0.200!	3.26!	1	57

1. Stock, Top 3

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw! ! /m2	! Nutz- ! fläche	! Einzel- ! nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	75.89!	73.99275!	
		Summe	75.89!	73	
Kellerabteil 3	! 0.20!	! 0.200!	3.26!	1	74

1. Stock, Top 4

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw! ! /m2	! Nutz- ! fläche	! Einzel- ! nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	71.28!	69.49800!	
		Summe	71.28!	69	
Kellerabteil 4	! 0.20!	! 0.200!	3.26!	1	70

2. Stock, Top 5

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw./m2!	Nutz- ! fläche !	Einzel- nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	75.89!	73.99275!	
		Summe	75.89!	73	
Kellerabteil 5	! 0.20!	! 0.200!	3.36!	1	! 74

2. Stock, Top 6

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw./m2!	Nutz- ! fläche !	Einzel- nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	71.28!	69.49800!	
		Summe	71.28!	69	
Kellerabteil 6	! 0.20!	! 0.200!	3.36!	1	! 70

3. Stock, Top 7

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw./m2!	Nutz- ! fläche !	Einzel- nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	78.16!	76.20600!	
		Summe	78.16!	76	
Kellerabteil 7	! 0.20!	! 0.200!	3.36!	1	! 77

3. Stock, Top 8

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw./m2!	Nutz- ! fläche !	Einzel- nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	73.33!	71.49675!	
		Summe	73.33!	71	
Kellerabteil 8	! 0.20!	! 0.200!	3.28!	1	! 72

4. Stock, Top 9

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw./m2!	Nutz- ! fläche !	Einzel- nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	78.21!	76.25475!	
		Summe	78.21!	76	
Kellerabteil 9	! 0.20!	! 0.200!	3.74!	1	! 77

4. Stock, Top 10

Bestandsgegenstand	!Regel! !nutzw! Abstriche / Zuschläge	!Nutzw.! ! /m2	Nutz- ! fläche	! Einzel- nutzwert	!Gesamt !nutzw.
Wohnung	! 1.00!A3	! 0.975!	73.33!	71.49675!	
		Summe	73.33!	71	!
Kellerabteil 10	! 0.20!	! 0.200!	2.59!	1	!
	Summe aller Gesamtnutzwerte				681
	Summe aller Liegenschaftsanteile				681/681

Begründung:

Die im Spruche genannte Antragstellerin beehrte mit Schreiben vom 10.7.1990 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.

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 31.8.1990, Zl. MA 40 - M - 20/26/90, 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 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 zugordnet 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 25.10.1990 keine Einwendungen vorgebracht.

Zusammenstellung der Bestandsgegenstände

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der, gemäß §12 Abs.2 Ziff.2 WEG 1975 ausgestellten, Bescheinigung der MA 37 vom 18.06.1990 zur Zahl MA 37/20 - Hirschvogelgasse 3/776/90 folgende selbständige Einheiten (Wohnungen oder sonstige Räumlichkeiten gemäß §1 Abs.1 WEG 1975) die, wie in nachstehender Tabelle ersichtlich ist, bewertet oder nicht bewertet werden. Letztere verbleiben im gemeinsamen Eigentum, es sei denn, daß bei eventuell vorhandenen Garagen einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Einheiten der Liegenschaft zugeordnet werden (gemäß §1 Abs. 2 WEG 1975).

! Selbständige Einheit	!Anz.!	! bew.	!n. bew.!
!Wohnung	! 10!	10	0
!Hobbyraum	! 1!	0	1

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gem. §1 Abs. 2 WEG1975, die laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden.

! Zuordnungsteil	!Anz.!	! bew.	!n. bew.!
!Kellerabteil	! 10!	10	0

A B S T R I C H E / Z U S C H L Ä G E

Abstriche:

	!	%	!	BEGRÜNDUNG
A1	!	10.00	!	für Lage im Erdgeschoß
A2	!	5.00	!	für Straßenlage
A3	!	2.50	!	für teilweise Straßenlage
A4	!	2.50	!	für Bad und WC in einem Raum
A5	!	5.00	!	für Kochnische in Einzelraumwohnung
A6	!	5.00	!	für teilweise Lage an Flachdach

Zuschläge:

	!	%	!	BEGRÜNDUNG
Z1	!	10.00	!	für kleine Fläche bei Einzelraumwohnung

Erläuterungen:

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach den hieramts gemachten Erfahrungen festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
2. Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Balkon, Loggia, Terrasse, Veranda) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörnden selbständigen Einheit im gleichen Geschoß.
3. Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt auf 7 Dezimalstellen, von denen jedoch nur maximal 5 Dezimalstellen ausgedruckt werden.
4. Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedruckt (§ 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

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) Gemeinn. Bauvereinigung
Wohnungseigentum Ges.mbH*

*Döblinger Hauptstraße 68
1190 Wien*

(2-fach)

2) sämtliche Wohnungseigentumsbewerber in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechtsgesetz zu Handen der gemäß § 9 Abs. 2 Zustellgesetz als Zustellungsbevollmächtigten bestimmten
Frau
Mag. Brigitte Rinner

Hirschvogelgasse 3/6
1200 Wien

3) zum Akt

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Orovvecchia, VO
Telefon: 40 00/90291 DW

Dr. Heindl
Obermagistratsrat



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Heindl