

Wien, 4. April 1972

MA 50 - Schli 1/71

Wien 20, Brigittagasse 19-21

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

U<sub>14.4.</sub>

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

Gemäß Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Unitas, reg.Gen.m.b.H., als Liegenschaftseigentümer und unter Beiziehung der Wohnungseigentumserber Manfred Meindl, Christa Rattenberger, Franz Marchart, Friedrich Ziering, Helmut Konhäusner, Dkfm.Johann Mück, Anna Hochreiner, Elisabeth Pongracz, Monika Leitgeb, Helmut Sachs, Herta Steiner, Erwin Hommel, Helga Uhl, Heinrich Hausgnost, Heide Burghardt, Johann Seisenbacher, Dr.Dittenberger, Ing.Wilhelm Schregelmann, Maria Schadauer, Brigitte Brauneis, Willibald Vondrak, Dkfm.Werner Kojan, Dipl.Ing.Christian Gugurell, Christl Lux, Roswitha Kottre, Ernst Moser, Johann Bauer, Walter Klein, Elisabeth Novotny, Gerold Winkler, Walter Prokop, Dr.Heinrich Mann, Volker Pflug, Gerhard Korzinek, Elisabeth Buxbaum, Richard Schweiger, Josefina Svoboda, Günter Panek, Stefan Bodizs, Dr.Berhard Schörghofer, Peter Massarsch, Waltraud Unger, Willi Bauer, Erich Hommel, Franz Reiss, Maria Bostelaar, Brigitta Hochstöger, Gabriele Mattiuzzi, Alfred Dusek, alle - auch der Liegenschaftseigentümer - vertreten durch Herrn Dir.Helmut Kern vom Einschreiter, bezüglich der Liegenschaft in Wien 20, Brigittag.19-21, EZ 5781, Kat.Gem. Brigittenau, wie folgt:

Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl.Nr.149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandobjekte festgesetzt:

, Brigittagasse 19-21, E.Z.: 5781/Brig.

Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert K	
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag:					
Wohnkü-EBpl, Kochni, V, B, WC	42,25	17,00	718		
- 2,5% f. Lage im Erdg.			+ 18		rd. 730.-
+ 5% f. kleinere Fläche					
Wohnkü-EBpl, Kochni, V, B, WC	42,00	17,00	714		
- 2,5% wie vor + 5% wie vor			+ 18		730.-
Wohnkü-EBpl, Kochni, V, B, WC	42,00	17,00	714		
- 2,5% wie vor + 5% wie vor			+ 18		730.-
Zi, Kochni, V-Stiege, AR, WC	41,90	17,00	712		
- 2,5% f. Erdgeschoßlage			- 18		
4) 2 Zi, Flur, B, AR	42,44	17,00	721		1420.-
	84,34				
Zi-EBpl, Kochni, V-Stiege, 2 AR, WC	44,77	17,00	761		
- 2,5% wie vor			- 19		
5) 2 Zi, Flur, B, Gard	42,97	17,00	730		1470.-
	87,74				
Zi-EBpl, Kochni, V-Stiege, AR, WC	43,48	17,00	739		
- 2,5% wie vor			- 18		
6) 2 Zi, Flur, B, Gard	42,91	17,00	729		
	86,39		1450		1380.-
- 5% f. überwiegt. Nordlage			- 72		
Zi-EBpl, Kochni, V-Stiege, AR, WC	42,06	17,00	715		
- 2,5% wie vor			- 18		
7) 2 Zi, Flur, B, AR	42,63	17,00	725		1420.-
	84,69		1422		

Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert K	
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag:					
Wohnkü-ESpl, Kochni, V, B, WC	41,78	17,00	710		
- 2,5% f. Erdgeschoßlage + 5% f. kleinere Fläche - 5% f. überwieg. Nordlage - 2,5% f. Lage über der Garage			- 36		670.-
wie 8	41,78		wie 8		670.-
Zi, Kab, Kochni+ESpl, V, B, WC	51,43	17,00	874		
- 2,5% wie vor			- 44		830.-
- 5% f. überwieg. Nordlage			830		
- 2,5% f. Lage über der Garage + 5% f. kleinere Fläche					
2 Zi, Kab, Kochni-ESpl, V, B, AR, WC, Balkon	83,54	17,00	1420		
+ 5% f. Lift			+ 36		1460.-
- 2,5% f. teilw. Lage über der Einfahrt					
Wohnkü-ESpl, Kochni, V, B, Gard, WC	41,87	17,00	712		
+ 5% f. Lift			+ 72		780.-
+ 5% f. kleinere Fläche					
wie 12	41,87	17,00	712		
+ 5% f. Lift			+ 71		780.-
+ 5% f. kleinere Fläche					
2 Zi, Kochni, V, B, Gard, AR, WC	71,74	17,00	1220		
+ 5% f. Lift			+ 61		1280.-
2 Zi, Kochni, V, B, Gard, WC	62,94	17,00	1070		
+ 5% f. Lift					
- 5% f. überwieg. Nordlage					

Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen
Übertrag:				
Wohnkü, Kochni, V, B, Gard, WC	42,30	17,00	719	
+ 5% f. Lift				
+ 5% f. kleinere Fläche			+ 36	760.-
- 5% wie vor				
wie 11	83,54	17,00	1420	
+ 5% f. Lift			+ 71	1490.-
wie 11	83,54	17,00	1420	
+ 7,5% f. Lift - 5% f. höhere Stockwerkslage			+ 36	1460.-
Zi, Kochni-EBpl, V, WC	38,88	17,00	661	
19 ) 2 Zi, Flur-Stiege, B, 2 AR	46,50	17,00	791	
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			+ 36	1490.-
	85,38			
Zi, Kochni, EBpl, V, WC	38,72	17,00	658	
20 ) 2 Zi, Flur+Stiege, 2 AR, B	46,74	17,00	795	
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			+ 36	1490.-
	85,46			
wie 20	38,72		wie 20	1490.-
	46,74			
	85,46			
wie 20	38,72		wie 20	1490.-
	46,74			
	85,46			

Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert K	
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag:					
Zi, Kochni-EBpl, V, AR, WC	41,01	17,00	697		
23 ) 2 Zi, Flur-Stiege, 2 AR, B	46,74	17,00	795		
+ 7,5% f. Lift - 5% f. höhere Stockwerkslage			1492		
	87,75		+ 37		1530.-
Zi, Kochni+EBpl, V, WC	38,92	17,00	662		
24 ) 2 Zi, Flur-Stiege, 2 AR, B	45,17	17,00	768		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			1430		
	84,09		+ 36		1470.-
Zi, Kochni+EBpl, V, WC	38,88	17,00	661		
25 ) 2 Zi, Flur-Stiege, B, 2 AR	46,44	17,00	789		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			1450		
	85,32		+ 36		1490.-
wie 25		38,88	wie 25		1490.-
wie III/25		46,44			
wie II/25					
wie 25		38,88	wie 25		1490.-
wie III/25		46,44			
wie II/25					
wie 25		38,88	wie 25		1490.-
wie III/25		46,44			
wie II/25					
wie 25		38,88	wie 25		1490.-
wie III/25		46,44			
wie II/25					

Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert K	
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag:					
wie 11	83,54	17,00	1420		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			+ 36		1460.-
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,96	17,00	696		
30) 2 Zi, Flur, AR, B	42,86	17,00	729		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			1425		
			+ 36		1460.-
			1461		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,80	17,00	694		
31) 2 Zi, Flur, AR, B	42,95	17,00	730		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			1424		
			+ 36		1460.-
			1460		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,96	17,00	696		
32) 2 Zi, Flur, AR, B	42,79	17,00	727		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			1423		
			+ 36		1460.-
			1459		
wie 31	40,96		wie 31		1460.-
	42,79				
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, 2 AR, WC	43,09	17,00	733		
34) 2 Zi, Flur, B, AR	43,10	17,00	733		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			1466		
			+ 37		1500.-
			1503		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	41,00	17,00	697		
35) 2 Zi, Flur, B, AR	41,53	17,00	706		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			1403		
			+ 35		1440.-

82,53

Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert K	
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag :					
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,96	17,00	696		
36 ) 2 Zi, Flur, B, AR	42,79	17,00	727		
			1423		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			+ 36		1460.-
	83,75		1459		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,80	17,00	694		
37 ) 2 Zi, Flur, AR, B	42,95	17,00	730		
			1424		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			+ 36		1460.-
	83,75				
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,96	17,00	696		
38 ) 2 Zi, Flur, B, WC	42,68	17,00	726		
			1422		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			+ 35		1460.-
	83,64				
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,72	17,00	692		
39 ) 2 Zi, Flur, AR, B	42,95	17,00	730		
			1422		
+ 7,5% wie vor - 5% wie vor			+ 35		1460.-
	83,67				
wie 11	83,54	17,00	1420		1420.-
+ 10% f. Lift - 10% f. höh. Stockwerkslage					
wie 11	83,54	17,00	1420		1420.-
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
Zi, Kochni-EBpl, V, B, WC	HW 42,51	17,00	723		
			+ 36		
+ 10% wie vor - 10% wie vor			+ 759		Hauswart
+ 5% f. kleinere Fläche					

Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert K	
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag:					
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC + 10% wie vor - 10% wie vor	40,80	17,00	694		
3) 2 Kab, Flur, B, AR + 10% wie vor - 10% wie vor - 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster	34,37	17,00	584	- 58	1220.-
			75,17		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, WC + 10% wie vor - 10% wie vor	40,96	17,00	696		
44) 2 Kab, Flur, B, AR + 10% wie vor - 10% wie vor - 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster	34,05	17,00	579	- 58	1220.-
			75,01		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC + 10% wie vor - 10% wie vor	40,80	17,00	694		
45) 3 Kab, Flur, B, WC + 10% wie vor - 10% wie vor - 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster	47,30	17,00	804	- 80	1420.-
			88,10		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, 2 AR, WC + 10% wie vor - 10% wie vor	43,09	17,00	733		
46) 2 Kab, Flur, B, AR + 10% wie vor - 10% wie vor - 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster	33,02	17,00	561	- 56	1240.-
			76,11		
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC + 10% wie vor - 10% wie vor	41,00	17,00	697		
zu 47) 2 Kab, Flur, B, AR + 10% wie vor - 10% wie vor - 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster - 5% f. überwieg. Nordlage	34,64	17,00	589	- 59	1170.-
			75,64		



Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert K	
		K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag:					
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,96	17,00	696		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
48 ) Kab, Flur, B, AR	21,54	17,00	366		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
- 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster				- 37	1030.-
					6250
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,80	17,00	694		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
49 ) 2 Kab, Flur, B, AR	34,37	17,00	584		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
- 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster				- 58	1220.-
					7517
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,96	17,00	696		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
50) 2 Kab, Flur, B, AR	33,05	17,00	562		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
- 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster				- 56	1200.-
					7407
Zi, Kochni-EBpl, V-Stiege, AR, WC	40,72	17,00	692		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
51 ) 2 Kab, Flur, B, AR	34,76	17,00	591		
+ 10% wie vor - 10% wie vor					
- 10% f. DG.-Lage u. Dachflächenfenster				- 59	1220.-
					7548
3 Garagen mit insgesamt 6 KFZ-Stellplätzen					
Garage	29,50	19,90	587		590.-
Garage	29,77		wie 1		590.-
Garage	29,77		wie 1		590.-
				Gesamt-Mietwert K.....65680.-	

gleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 65.680.-- Kronen festgesetzt.

#### Begründung

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinse aus diesem Jahre nicht vorliegen. Die Wohnungseigentumswerber wurden dem Verfahren als Partei beigezogen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der MA 36 - 20, Brigittag.19-21/10/71 vom 9.11.1971 gemäß § 5 Abs. 2 lit.a WEG wurden auf der Liegenschaft 41 Wohnungen und 3 Garagen als selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG errichtet, an denen mit Ausnahme der Hausbesorgerdienstwohnung, die gemäß § 1 Abs. 3 zweiter Tatbestand WEG nicht wohnungseigentumsfähig ist, die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist.

Die von den Organen der MA 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 3.3.1972, Zl.MA 40 - M - 371/71, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung (Bl.11) Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

Ausgehend von den effektiven baulichen Gegebenheiten werden von der MA 40 im Regelfall Loggien zur Gänze, Balkone, sowie Terrassen ab 2m Tiefe mit der halben Fläche, Terrassen bis 2m Tiefe mit einem Viertel der Fläche in Rechnung gestellt; Terrassen zu ebener Erde werden gesondert angerechnet. Tür- und Fensternischen werden nur dann berücksichtigt, wenn sie bereits in den vorgelegten Flächenberechnungen - einheitlich für das ganze Objekt - enthalten sind.



Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 36 Abs. 4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs. 1 Mietengesetz bei Gericht anhängig machen. Durch die Berufung 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.

Beantwortet an:

Herrn Dir. Helmut Kern, p.A.  
Gemeinn. Bau- u. Wohnungsgen.  
Unitas, reg. Gen. m. b. H.,  
Pasangasse 19, 1030 Wien (2-fach),  
zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:



*Nagl*  
N a g l  
Amtsrat