

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Ob der, der Maria Anna Jöchlinger zur Gänze grundbücherlich zugeschriebenen Liegenschaft EZ 1, KG Leopoldau, Gerichtsbezirk Floridsdorf, Haus KNr. 1, Leopoldauerplatz 1 mit den Grundstücken 37 Garten und 36/1 Baufläche, zusammen Bauplatz 1 ist unter COZ 106 und COZ 115 das Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 einverleibt.

Das Land Wien stimmt der Veräußerung nachstehender Anteile der Liegenschaft EZ 1, KG Leopoldau an nachstehende Personen unter der Bedingung zu, daß die oben angeführten Veräußerungsverbote gemäß § 22 Abs 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 aufrecht bleiben und erteilt dementsprechend seine ausdrückliche Einwilligung, daß ohne weiteres, jedoch nicht auf seine Kosten das Eigentumsrecht für nachstehende Käufer unter der unbedingten Weitergeltung der obzitierten Veräußerungsverbote ob der Liegenschaft EZ 1, KG Leopoldau einverleibt werden könne und möge, und zwar:

Gerhard Rudnicky	zu 56/4005 Anteilen
Christine Hammer	zu 87/4005 Anteilen
Anna Cerny	zu 54/4005 Anteilen
Christine Nechwatal	zu 92/4005 Anteilen
Hans Hammerschmid	zu 86/4005 Anteilen
Monika Delasbé	zu 53/4005 Anteilen
Roman Weiss	zu 92/4005 Anteilen
Waltraude Kaufmann	zu 68/4005 Anteilen
Robert Pawek	zu 65/4005 Anteilen
Peter Ulreich	zu 64/4005 Anteilen
Elfriede Rest	zu 65/4005 Anteilen
Paul Zwicker	zu 74/4005 Anteilen
Josef Schwarz	zu 75/4005 Anteilen
Emmerich Reichenpfader	zu 75/4005 Anteilen
Martha Sutrich	zu 76/4005 Anteilen
Gerhard Müller	zu 54/4005 Anteilen

Dr. Rudolf Horvat	zu 53/4005 Anteilen
17.400/7911 <u>Monika Exl</u>	zu 32/4005 Anteilen
Franz Skreta	zu 86/4005 Anteilen
Marianne Lintenhofer, geb. Breinhölder	zu 27/4005 Anteilen
Leopoldine Pfeiffer	zu 33/4005 Anteilen
Ernst Weinzettel	zu 61/4005 Anteilen
Peter Bobik	zu 31/4005 Anteilen
Leopold Pecenka	zu 108/4005 Anteilen
Ilse Malaffa	zu 43/4005 Anteilen
Brigitte Schreiner	zu 44/4005 Anteilen
Helmut Jöchlinger	zu 75/4005 Anteilen
Edith Kattinger	zu 31/4005 Anteilen
Ing. Manfred Nieschalk	zu 108/4005 Anteilen
Michael Roppelt	zu 44/4005 Anteilen
Doris Müller	zu 75/4005 Anteilen
Sofie Wossniak	zu 83/4005 Anteilen
Johannes Freystätter	zu 98/4005 Anteilen
Erich Schabhüttl	zu 62/4005 Anteilen
Ing. Erich Neugebauer	zu 63/4005 Anteilen
Norbert Stöhr	zu 73/4005 Anteilen
Manfred Fritz	zu 74/4005 Anteilen
4.188/79 <u>Astrid Trunner</u>	zu 73/4005 Anteilen
Helga Bruckner	zu 74/4005 Anteilen
Erich Mauser	zu 48/4005 Anteilen
Leopoldine Gruber	zu 51/4005 Anteilen
Carmen Weissenbeck	zu 79/4005 Anteilen
Elfriede Burger	zu 55/4005 Anteilen
Valentin Hobel	zu 75/4005 Anteilen
Gerta Eigner	zu 31/4005 Anteilen
Friedrich Pachmann	zu 92/4005 Anteilen
Richard Bauer	zu 65/4005 Anteilen
12.400/79 <u>Herbert und Marianne Gastner</u>	zu 51/4005 Anteilen
Friedrich Müllner	zu 83/4005 Anteilen
Dkfm. Günter Kaiser	zu 31/4005 Anteilen
Laura Wieser	zu 93/4005 Anteilen
Elisabeth Schropp	zu 65/4005 Anteilen
Wolfgang WEhofer	zu 51/4005 Anteilen
Karl Altenburger	zu 88/4005 Anteilen
Günter Broser	zu 94/4005 Anteilen
Heinz Hosch	zu 42/4005 Anteilen
Mag. Rudolf Wotruba	zu 108/4005 Anteilen

Urkund dessen folgende Fertigung:

Wien, am 1979 -07-16

Für das Land Wien:

Lich
Landeshauptmann





Angenommen 17. MAI 1979
85526
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrsteuern in Wien

3339/79

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

3339/79
siehe auch 77

abgeschlossen zwischen

Frau Maria Anna Jöchlinger, Pensionistin
1210 Wien, Leopoldauerplatz 25/15

als Verkäuferin einerseits und

den in der Tabelle genannten Personen, sämtliche
1210 Wien, Leopoldauerplatz 1

als Käufer andererseits wie folgt:

A b s c h n i t t A

K A U F V E R T R A G

I.

Frau Maria Anna Jöchlinger - im nachstehenden stets kurz Verkäuferin genannt - ist zur Gänze grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1, KG Leopoldau, Gerichtsbezirk Floridsdorf, Haus KNr. 1 Leopoldauerplatz 1 mit den Grundstücken 37 Garten und 36/1 Baufläche, zusammen Bauplatz 1,

Die Verkäuferin verkaufte mit den beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien angezeigten Kaufverträgen außerbücherlich die vorläufig nach dem Wohnungsausmaß errechneten ideellen Liegenschaftsanteile an die in der Tabelle Spalte 2 angeführten Personen - im nachstehenden stets kurz Käufer genannt - um die in der Spalte 3 a der Tabelle angeführten Kaufpreise für die Grundanteile. Die Käufer erwarben außerbücherlich diese Anteile, um gemeinsam das Wohnhaus Leopoldauerplatz 1 zu errichten und Wohnungseigentum zu

begründen.

II.

Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle vom 24. Juli 1978, Zl. MA 50 Schli 1/77 wurden für die in der Tabelle Spalte 1 angeführten Wohnungen die in der Spalte 6 angeführten Nutzwerte festgestellt. Die außerbücherlich von den Käufern erworbenen Anteile werden daher gemäß den Nutzwerten berichtigt.

Um nicht die 62 Kaufverträge, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin und den Käufern (Punkt I. zweiter Absatz dieses Vertrages) berichtigen und dem Grundbuch vorlegen zu müssen, verkauft und übergibt die Verkäuferin von der im Punkt I. näher beschriebenen Liegenschaft an die Käufer die berichtigten in der Spalte 6 der Tabelle angeführten Anteile und diese kaufen und übernehmen diese Anteile zu den in der Spalte 3 a angeführten Kaufpreisen.

Die Wohnung top Nr. 3 auf der Stiege I dient als Hausbesorgerwohnung und steht daher im Miteigentum der Käufer.

Ebenso bleiben die Abstellplätze im gemeinsamen Eigentum der Käufer.

III.

Die Käufer schlossen mit der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Betreuungsverträge ab, in denen sie die Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung bevollmächtigten und beauftragten, auf ihre (der Käufer) Kosten und ihr (der Käufer) wirtschaftliches Risiko das Haus Leopoldauerplatz 1 unter Inanspruchnahme der Mittel der Wohnbauförderung 1968 zu errichten.

In der Spalte 3 der Tabelle sind die von den Käufern aufzubringenden Eigenmittel für die Baukosten angeführt, die sich auf Grund der Endabrechnung des Baues ergeben, die hiemit von den Käufern anerkannt wird.

IV.

Ob der Liegenschaft EZ 1, KG Leopoldau sind im Grundbuch nachstehende Belastungen einverleibt:

- 1) Im Gutsbestandsblatt unter AOZ 35 das Bestehen der Verpflichtungen auf Grund des Bescheides vom 15. Jänner 1963 zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1) dieses Bescheides und zur Übergabe und zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 2) dieses Bescheides und in AOZ 36 auf Grund des Bescheides vom 15. 12. 1975 besteht die gestundete Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges.
- 2) Zu Gunsten des Landes Wien wurden im Zuge der Wohnbauförderung 1968 nachstehende Pfandrechte einverleibt:
 - a) Unter COZ 105 das Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 15,197.000,-- samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und der Nebengebührenkaution von S 1,519.700,--.
 - b) Unter COZ 114 das Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 2,349.200,-- samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und der Nebengebührenkaution von S 234.920,--.

Zu a) und b): Diese Darlehen haften per 2. März 1979 mit einem Betrag von S 17,325.217,93 unberichtigt aus. Sie haben eine Laufzeit von 50 Jahren. Tilgungsbeginn war der 1. 10. 1976.

- 3) Zu Gunsten des Landes Wien ist unter COZ 106 und COZ 115 das Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 einverleibt.
- 4) Zu Gunsten der Ersten österreichischen Spar-Casse sind nachstehende Pfandrechte einverleibt:
 - a) Unter COZ 107 für die Darlehensforderung von S 15,197.000,-- samt 10 1/2 % Zinsen, 14 % Verzugs- und Zinseszinsen und der Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von S 3,040.000,--.

Dieses Darlehen haftet zum 2. März 1979 mit dem Betrag von S 14,699.899,-- unberichtigt aus. Es hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Tilgungsbeginn war der 10. 7. 1976.

- b) Unter COZ 110 die Darlehensforderung im Betrage von S 2,349.200,-- samt 9 1/4 % Zinsen, 14 % Verzugs- und Zinseszinsen, höchstens S 470.800,-- Nebengebührenkaution. Dieses Darlehen haftet zum 2. März 1979 mit S 2,189.931,-- unberichtigt aus. Es hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Tilgungsbeginn war der 10. 7. 1977.

Die in diesem Punkt unter 2) und 4) angeführten Darlehen wurden den Käuferin für die Errichtung des Hauses Leopoldauerplatz 1 im Zuge des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gewährt. Da die Kaufverträge zwischen der Verkäuferin und den Käufern (Punkt I. dieses Vertrages) nicht grundbücherlich durchgeführt worden waren, wurden diese Darlehen auf der der Verkäuferin grundbücherlich zugeschriebenen Liegenschaft EZ 1, KG Leopoldau grundbücherlich sichergestellt. Die Käufer übernehmen daher anteilmäßig die Darlehen der Wohnbauförderung 1968 (Tabelle Spalte 4 a) und zur ungeteilten Hand die Darlehen der Ersten Österreichischen Spar-Casse (Tabelle Spalte 4b) und c) je samt Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen zur Selbstzahlung und verpflichten sich, die übernommenen Hypotheken unter den in den Promessen und Schuldscheinen angeführten Bedingungen zurückzuzahlen. Sie verpflichten sich weiters, die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten.

Festgestellt wird, daß der Käufer Friedrich Müller und der Käufer Karl Altenburger das in der Spalte 4 c angeführte anteilmäßige Darlehen der Ersten Österreichischen Spar-Casse getilgt haben.

Die Käufer erklären, zum Kreis der begünstigten Personen im Sinne der §§ 2, 8 Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu gehören.



V.

In der Spalte 4 der Tabelle sind die auf jede Wohnung im Innenverhältnis entfallenden Darlehensteilbeträge angeführt. Die Käufer anerkennen diese Darlehensaufteilung und verpflichten sich gegenseitig, unbeschadet der gegenüber der Ersten Österreichischen Spar-Casse übernommenen Haftung zur ungeteilten Hand, die Darlehen nach diesem Aufteilungsschlüssel zurückzuzahlen.

Die Käufer verpflichten sich, die in diesem Punkt angeführten Vereinbarungen bzw. Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

VI.

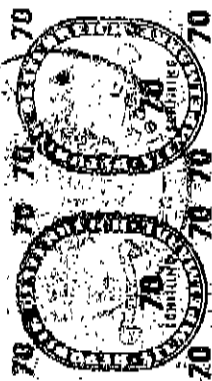
Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn das Land Wien die Zustimmung zur Veräußerung erteilt. Die Käufer räumen dem Land Wien das Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ein.

VII.

Die Übernahme und Übergabe des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der in der Tabelle Spalte 2 angeführten Käufer erfolgte jeweils mit Unterfertigung der im Punkt I. 2. Absatz angeführten Kaufverträgen durch die Verkäuferin. Dieser Zeitpunkt gilt auch als Übergang von Gefahr, Zufall, Nutzungen und Lasten. Die schriftliche Benützungsbewilligung für das Haus datiert vom 18. 8. 1976.

VIII.

Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß der kaufgegenständlichen Liegenschaft. Sie haftet aber dafür, daß keine anderen grundbücherlichen Lasten bestehen, als im Punkt IV. dieses Vertrages angeführt.



T A B E L L E

1210 Wien, Leopoldauerplatz 1

1	2	3	4	5	6			
top Nr.	N a m e n	a) Grundan- teil	b) Eigenmit- tel für Baukosten	a) WBF 68	b) EÖ I EÖ II	c) Abrech- nungs- schlüs- sel in 4005 tel		
1	Vera SCHRÖDER	43.400,--	104.800,--	365.200,--	316.300,--	48.900,--	2,115	74
2	Gerhard RUDNICKY	36.000,--	82.700,--	288.500,--	249.800,--	38.700,--	1,671	56
3	Hausbesorger	-	-	-	-	-	-	-
4	Christine HAMMER	44.400,--	104.900,--	365.800,--	316.800,--	49.000,--	2,119	87
5	Anna CERNY	28.800,--	67.100,--	233.700,--	202.400,--	31.300,--	1,354	54
6	Christine NECHWATAL	47.400,--	88.300,--	397.600,--	344.300,--	53.300,--	2,238	92
7	Hans HAMMERSCHMID	44.400,--	104.700,--	365.200,--	316.300,--	48.900,--	2,115	86
8	Monika DELASBÉ	29.400,--	67.100,--	233.700,--	202.400,--	31.300,--	1,354	53
9	Roman WEISS	47.400,--	88.500,--	397.600,--	344.400,--	53.200,--	2,238	92
10	Waltraude KAUFMANN	30.400,--	70.400,--	245.000,--	212.200,--	32.800,--	1,419	68
11	Paula RÖDER	16.400,--	38.600,--	134.600,--	116.600,--	18.000,--	0,780	36
12	Robert PAWEK	29.400,--	68.800,--	239.500,--	207.500,--	32.000,--	1,387	65

Stiege
I

1	Peter ULFICH	36.800,--	89.800,--	312.500,--	270.700,--	41.800,--	1,810	54
2	Elfriede REST	37.400,--	91.200,--	317.700,--	275.200,--	42.500,--	1,840	63 ✓ HU
3	Paul ZWICKER	37.800,--	89.800,--	312.500,--	270.700,--	41.800,--	1,810	74 ✓ HU
4	Josef SCHWARZ	38.400,--	91.100,--	317.300,--	274.900,--	42.400,--	1,830	75 ✓ HU
5	Emmerich REICHENPFADER	37.800,--	89.800,--	312.500,--	270.700,--	41.800,--	1,810	75
6	Martha SUTRICH	38.400,--	91.100,--	317.300,--	274.900,--	42.400,--	1,830	76
7	Gerhard MÜLLER	23.400,--	54.900,--	191.000,--	165.500,--	25.500,--	1,107	54 (X)
8	Dr. Rudolf HORVAT	23.400,--	53.900,--	188.200,--	163.000,--	25.200,--	1,090	53

Stiege
III

1	Monika EXL	18.400,--	45.400,--	157.900,--	136.800,--	21.100,--	0,915	32 (X)
1 A	Franz SKRETA	51.400,--	122.700,--	427.400,--	370.200,--	57.200,--	2,476	86 (X)
1 B	Marianne BREINHÖLDER	13.400,--	37.300,--	130.300,--	112.800,--	17.500,--	0,755	27 ✓ HU
2	Leopoldine PFEIFFER	18.400,--	46.500,--	162.200,--	140.400,--	21.800,--	0,939	33
2 A	Ernst WEINZETTEL	36.400,--	87.500,--	305.100,--	264.200,--	40.900,--	1,767	61
3	Peter BOBIK	14.400,--	37.300,--	130.300,--	112.800,--	17.500,--	0,754	31 (X)
4	Leopold PECENKA	56.400,--	69.100,--	488.900,--	423.400,--	65.500,--	2,652	108
5	Ilse MALAFFA	21.800,--	10.500,--	199.300,--	172.600,--	26.700,--	1,036	43
6	Brigitte SCHREINER	22.400,--	12.200,--	204.500,--	177.100,--	27.400,--	1,067	44
7	Helmut JÖCHLINGER	39.000,--	69.800,--	326.300,--	282.600,--	43.700,--	1,829	75
8	Edith KATTINGER	14.400,--	37.300,--	130.300,--	112.800,--	17.500,--	0,754	31
9	Ing. Manfred NIESCHALK	56.400,--	69.200,--	488.700,--	423.300,--	65.400,--	2,651	108
10	Elfriede NOVAK	21.800,--	10.500,--	199.300,--	172.600,--	26.700,--	1,036	44 (X)
11	Michael ROPPELT	22.400,--	11.800,--	203.700,--	176.400,--	27.300,--	1,062	44 (X)
12	Doris MÜLLER	39.000,--	69.900,--	326.800,--	283.100,--	43.700,--	1,832	75
13	Zofka WOSNIAK	39.400,--	88.000,--	306.500,--	265.400,--	41.100,--	1,775	83
14	Eugenie FIALA	14.700,--	37.700,--	131.900,--	114.200,--	17.700,--	0,764	35
15	Johannes FREYSTÄTTER	46.400,--	110.500,--	385.000,--	333.400,--	51.600,--	2,182	98

		36.800,--	89.800,--	312.500,--	270.700,--	1.819,--	
2	Elfriede REST	37.400,--	91.200,--	317.700,--	275.200,--	1.840,--	64
3	Paul ZWICKER	37.800,--	89.800,--	312.500,--	270.700,--	1.810,--	65 ✓ 40
4	Josef SCHWARZ	38.400,--	91.100,--	317.300,--	274.900,--	1.836,--	74 ✓ 40
5	Emmerich REICHENPFADER	37.800,--	89.800,--	312.500,--	270.700,--	1.810,--	75 ✓ 40
6	Martha SUTRICH	38.400,--	91.100,--	317.300,--	274.900,--	1.836,--	76 ✓
7	Gerhard MÜLLER	23.400,--	54.900,--	191.000,--	165.500,--	1.107,--	54 ✓
8	Dr. Rudolf HORVAT	23.400,--	53.900,--	188.200,--	163.000,--	1.090,--	53 ✓

Stiege III

1	Monika EXL	18.400,--	45.400,--	157.900,--	136.800,--	21.100,--	0,915	32
1 A	Franz SKRETA	51.400,--	122.700,--	427.400,--	370.200,--	57.200,--	2,476	66
1 B	Marianne BREINHÖLDER	13.400,--	37.300,--	130.300,--	112.800,--	17.500,--	0,755	27 ✓
2	Leopoldine PFEIFFER	18.400,--	46.500,--	162.200,--	140.400,--	21.800,--	0,939	33 ✓
2 A	Ernst WEINZETTEL	36.400,--	87.500,--	305.100,--	264.200,--	40.900,--	1,767	61 ✓
3	Peter BOBIK	14.400,--	37.300,--	130.300,--	112.800,--	17.500,--	0,754	31 ✓
4	Leopold PECENKA	56.400,--	69.100,--	488.900,--	423.400,--	65.500,--	2,652	108 ✓
5	Ilse MALAFFA	21.800,--	10.500,--	199.300,--	172.600,--	26.700,--	1,036	43 ✓
6	Brigitte SCHREINER	22.400,--	12.200,--	204.500,--	177.100,--	27.400,--	1,067	44 ✓
7	Helmut JÜCHLINGER	39.000,--	69.800,--	326.300,--	282.600,--	43.700,--	1,829	75 ✓
8	Edith KATTINGER	14.400,--	37.300,--	130.300,--	112.800,--	17.500,--	0,754	31 ✓
9	Ing. Manfred NIESCHALK	56.400,--	69.200,--	488.700,--	423.300,--	65.400,--	2,651	108 ✓
10	Elfriede NOVAK	21.800,--	10.500,--	199.300,--	172.600,--	26.700,--	1,035	44 ✓
11	Michael ROPPELT	22.400,--	11.800,--	203.700,--	176.400,--	27.300,--	1,062	44 ✓
12	Doris MÜLLER	39.000,--	69.900,--	326.800,--	283.100,--	43.700,--	1,832	75 ✓
13	Zofka WOBNIK	39.400,--	88.000,--	306.500,--	265.400,--	41.100,--	1,775	65 ✓
14	Eugenie FIALA	14.700,--	37.700,--	131.900,--	114.200,--	17.700,--	0,764	25 ✓
15	Johannes FREYSTÄTTER	46.400,--	110.500,--	385.000,--	333.400,--	51.600,--	2,182	53 ✓



Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Marianna Gschneidner
Robert Gschneidner

Astrid Trummer

Werner von Fichtelberg
und Junge
Schneekittl

Verbit Holz

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg
Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Werner von Fichtelberg

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Verkaufsgesellschaft

Stoe Maleffor

Wien, am 14. Mai 1979

Marlene Kammann

Zynglister Kammann

15. Mai 1979

Marlene Kammann
gel. Expositur

Gertraud Franz

Gertraud Franz

16. Mai 1979

Chergerella Schmidt
St. Peter Brück

Karl Elfrink

Ed. Kammann

01. Juni 1979

Robert Kammann

Roma Kammann

Karl Kammann

05. Juni 1979

Wolfgang Kammann

Gertraud Kammann

Gertraud Kammann

Karl Kammann

Karl Kammann

Karl Kammann

Wien, am 7. Mai 1979

Gertraud Kammann

Wien, am 8. Mai 1979

Gertraud Kammann

Wien, am 9. Mai 1979

Gertraud Kammann

Gertraud Kammann

Gertraud Kammann

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
1 Bartensteing. 9, 1082 Wien
Tel. 42 800 Kl. 3334, 3345 od. 3386
Durchwahlmöglichkeit
(Parteienverkehr Dienstag und Freitag vormittags)
(8 - 12 Uhr)

MA 50 - Schli 1/77

Wien, 1978 07 24

Wien 21. Leopoldauer Platz 1

§ 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, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 409/74, über Antrag der gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" reg. Gen. m. b. H. als Liegenschaftsalleineigentümerin, vertreten durch Frau RA Dr. Ingrid Gesselbauer, und unter Beiziehung der Wohnungseigentumsbewerber laut Blatt 2 und 3

bezüglich der Liegenschaft in Wien 21. Leopoldauer Platz 1
EZ. 1, Kat. Gem. Leopoldau
wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 4-11) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -4.005- festgesetzt.

Wien 21., Leopoldauerplatz 1

VEREINIGTE KUNSTLER

Stiege I/
top-Nr.

Name

- | | |
|----|---------------------------------|
| 1 | Schröder Vera |
| 2 | Gerhard Rudnicky |
| 3 | Leopoldine Soukup HB |
| 4 | Christine Hammer |
| 5 | Anna Bejicic CERNY |
| 6 | Christine Nechwatal |
| 7 | Hans Hammerschmid |
| 8 | Monika Delaspé |
| 9 | Roman Weiss |
| 10 | Waltraude Kaufmann |
| 11 | Paula Röder |
| 12 | Robert Pawek |

Stiege II/
top-Nr.

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | Peter Ulreich |
| 2 | Elfriede Rest |
| 3 | Paul Zwicker |
| 4 | Josef Schwarz |
| 5 | Emmerich Reichenpfader |
| 6 | Martha Sutrich |
| 7 | Peter Fischer |
| 8 | Dr. Rudolf Horvat |

Stiege III/
top-Nr.

- | | |
|-----|-----------------------|
| 1 | Maria Rumpf |
| 1 a | Franz Skreta |
| 1 b | Marianne Breinhoelder |
| 2 | Leopoldine Preiffer |
| 2 a | Ernst Weinzettel |
| 3 | Peter Bobik |
| 4 | Leopold Pecenka |
| 5 | Ilse Malaffa |
| 6 | Brigitte Schreiner |

Wien 21., Leopoldauerplatz 1

7	Helmut Jöchlinger
8	Edith Kattiner
9	Ing. Manfred Nieschalk
10	Veronika Gruber
11	Willibald Matzenberger
12	Doris Müller
13	Sofie Wossniak
14	Eugenie Fiala
15	Johannes Freistätter

Stiege IV/
top-Nr.

1	Erich Schabhüttel
2	Erich Neugebauer
3	Norbert Stöhr
4	Manfred Fritz
5	Erna Deutsch
6	Helga Schoisengeier
7	Erich Mauser
8	Leopoldine Gruber

Stiege V/
top-Nr.

1	Carmen Weissenbeck
2	Elfriede Burger
3	Valentin Hobel
4	Dkfm. Günter Kaiser
5	Gerta Eigner
6	Friedrich Pachmann
7	Richard Bauer
8	Hermann Gindl
9	Friedrich Müllner
10	Dkfm. Günter Kaiser
11	Laura Wieser
12	Elisabeth Schropp
13	Wolfgang Wehofer
14	Karl Altenburger
15	Günter Broser
16	Heinz Hosch
17	Mag. Rudolf Wotruba

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
<u>Stiege 1</u>					
EG/1	Whg.	85,09	0,85	72	
	K.Abt. 1	6,71	0,30	<u>2</u>	74
EG/2	Whg.	67,21	0,81	54	
	K.Abt. 2	6,67	0,30	<u>2</u>	56
EG/3	Whg.	74,26	Hauswart		
	Hauskeller		(gem.Eigentum)		Ø
I/4	Whg.	85,22	1,0	85	
	K.Abt. 4	6,67	0,30	<u>2</u>	87
I/5	Whg.	54,46	0,95	52	
	K.Abt. 5	5,03	0,30	<u>2</u>	54
I/6	Whg.	87,39	1,0	87,39	
	(Logg.)	<u>5,24</u>	<u>0,50</u>	<u>2,62</u>	
		92,63	(0,97)	90	
	K.Abt. 6	5,05	0,30	<u>2</u>	92
II/7	Whg.	85,08	1,0	85	
	K.Abt. 7	4,22	0,30	<u>1</u>	86
II/8	Whg.	54,46	0,95	52	
	K.Abt. 8	4,24	0,30	<u>1</u>	53
II/9	Whg.	87,41	1,0	87,41	
	(Logg.)	<u>5,24</u>	<u>0,50</u>	<u>2,62</u>	
		92,65	(0,97)	90	
	K.Abt. 9	5,43	0,30	<u>2</u>	92

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
TG/10	Whg.	57,09	1,00	57	
	Terrasse	6,86	0,25	2	
	Terrasse	29,09	0,25	7	
	K.Abt. 10	5,43	0,30	<u>2</u>	68
TG/11	Whg.	31,36	0,95	30	
	Terrasse	15,54	0,24	4	
	K.Abt. 11	5,43	0,30	<u>2</u>	36
TG/12	Whg.	55,81	1,00	56	
	Terrasse	16,23	0,26	4	
	Terrasse	13,09	0,26	3	
	K.Abt. 12	5,01	0,30	<u>2</u>	65
	<u>Stiege 2</u>				
EG/1	Whg.	72,82	0,85	62	
	K.Abt. 1	5,99	0,30	<u>2</u>	64
EG/2	Whg.	74,03	0,85	63	
	K.Abt. 2	5,96	0,30	<u>2</u>	65
I/3	Whg.	72,82	1,0	73	
	K.Abt. 3	4,05	0,30	<u>1</u>	74
I/4	Whg.	73,94	1,0	74	
	K.Abt. 4	4,08	0,30	<u>1</u>	75
II/5	Whg.	72,82	1,0	73	
	K.Abt. 5	6,23	0,30	<u>2</u>	75
II/6	Whg.	73,94	1,0	74	
	K.Abt. 6	6,23	0,30	<u>2</u>	76

Geschoß/ I.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
TG/7	Whg.	44,51	1,00	45	
	Terrasse	15,48	0,25	4	
	Terrasse	13,59	0,25	3	
	K.Abt. 7	6,23	0,30	<u>2</u>	54
TG/8	Whg.	43,84	1,00	44	
	Terrasse	9,69	0,25	2	
	Terrasse	19,23	0,25	5	
	K.Abt. 8	5,40	0,30	<u>2</u>	53
	<u>Stiege 3</u>				
EG/1	Whg.	36,80	0,85	31	
	K.Abt. 1	2,54	0,30	<u>1</u>	32
EG/1a	Whg.	99,58	0,85	85	
	K.Abt. 1a	2,54	0,30	<u>1</u>	86
EG/1b	Whg.	30,35	0,85	26	
	K.Abt. 1b	2,54	0,30	<u>1</u>	27
EG/2	Whg.	37,78	0,85	32	
	K.Abt. 2	2,54	0,30	<u>1</u>	33
EG/2a	Whg.	71,08	0,85	60	
	K.Abt. 2a	2,56	0,30	<u>1</u>	61
I/3	Whg.	30,35	1,0	30	
	K.Abt. 3	2,56	0,30	<u>1</u>	31
I/4	Whg.	99,41	1,0	99,41	
	(Logg.)	14,50	0,50	<u>7,25</u>	
		113,91	(0,94)	107	
	K.Abt. 4	2,33	0,30	<u>1</u>	108

Geschloß/ Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
I/5	Whg.	36,94	1,0	36,94	
	(Logg.)	<u>9,49</u>	0,50	<u>4,75</u>	
		46,43	(0,90)	42	
	K.Abt. 5	<u>4,48</u>	0,30	<u>1</u>	43
I/6	Whg.	38,16	1,0	38,16	
	(Logg.)	<u>9,49</u>	0,50	<u>4,75</u>	
		47,65	(0,90)	43	
	K.Abt. 6	<u>4,48</u>	0,30	<u>1</u>	44
I/7	Whg.	71,15	1,0	71,15	
	(Logg.)	<u>4,88</u>	0,50	<u>2,44</u>	
		76,03	(0,97)	74	
	K.Abt. 7	<u>4,44</u>	0,30	<u>1</u>	75
II/8	Whg.	30,35	1,0	30	
	K.Abt. 8	<u>4,44</u>	0,30	<u>1</u>	31
II/9	Whg.	99,37	1,0	99,37	
	(Logg.)	<u>14,50</u>	0,50	<u>7,25</u>	
		113,87	(0,94)	107	
	K.Abt. 9	<u>2,69</u>	0,30	<u>1</u>	108
II/10	Whg.	36,94	1,0	36,94	
	(Logg.)	<u>9,49</u>	0,50	<u>4,75</u>	
		46,43	(0,93)	43	
	K.Abt. 10	<u>2,69</u>	0,30	<u>1</u>	44
II/11	Whg.	37,96	1,0	37,96	
	(Logg.)	<u>9,49</u>	0,50	<u>4,75</u>	
		47,45	(0,91)	43	
	K.Abt. 11	<u>2,69</u>	0,30	<u>1</u>	44
II/12	Whg.	71,27	1,0	71,27	
	(Logg.)	<u>4,88</u>	0,50	<u>2,44</u>	
		76,15	(0,97)	74	
	K.Abt. 12	<u>2,67</u>	0,30	<u>1</u>	75

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
TG/13	Whg.	71,41	1,00	71	
	Terrasse	18,83	0,25	5	
	Terrasse	22,39	0,25	6	
	K.Abt. 13	3,24	0,30	<u>1</u>	83
TG/14	Whg.	30,72	1,00	31	
	Terrasse	10,60	0,25	3	
	K.Abt. 14	3,24	0,30	<u>1</u>	35
TG/15	Whg.	87,24	1,00	87	
	Terrasse	19,84	0,25	5	
	Terrasse	19,80	0,25	5	
	K.Abt. 15	3,92	0,30	<u>1</u>	98
<u>Stiege 4</u>					
EG/1	Whg.	71,37	0,85	61	
	K.Abt. 1	1,94	0,30	<u>1</u>	62
EG/2	Whg.	73,10	0,85	62	
	K.Abt. 2	1,94	0,30	<u>1</u>	63
I/3	Whg.	71,37	1,0	71	
	K.Abt. 3	5,62	0,30	<u>2</u>	73
I/4	Whg.	73,19	1,0	73	
	K.Abt. 4	3,31	0,30	<u>1</u>	74
II/5	Whg.	71,68	1,0	72	
	K.Abt. 5	3,41	0,30	<u>1</u>	73
II/6	Whg.	73,10	1,0	73	
	K.Abt. 6	1,87	0,30	<u>1</u>	74

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
TG/7	Whg.	38,83	1,00	39	
	Terrasse	9,69	0,25	2	
	Terrasse	24,31	0,25	6	
	K.Abt. 7	1,87	0,30	<u>1</u>	48
TG/8	Whg.	42,75	1,00	43	
	Terrasse	15,64	0,25	4	
	Terrasse	13,14	0,25	3	
	K.Abt. 8	2,60	0,30	<u>1</u>	51
	<u>Stiege 5</u>				
EG/1	Whg.	91,60	0,85	78	
	K.Abt. 1	3,06	0,30	<u>1</u>	79
EG/2	Whg.	67,20	0,81	54	
	K.Abt. 2	3,06	0,30	<u>1</u>	55
EG/3	Whg.	96,29	0,77	74	
	K.Abt. 3	3,06	0,30	<u>1</u>	75
EG/4	Whg.	30,23	0,85	26	
	K.Abt. 4	3,06	0,30	<u>1</u>	27
I/5	Whg.	30,20	1,0	30	
	K.Abt. 5	3,06	0,30	<u>1</u>	31
I/6	Whg.	91,49	1,0	91	
	K.Abt. 6	3,06	0,30	<u>1</u>	92
I/7	Whg.	67,27	0,95	64	
	K.Abt. 7	3,06	0,30	<u>1</u>	65
I/8	Whg.	50,78	0,90	45,70	
	(Logg.)	8,91	0,45	4,00	
		59,69	(0,84)	50	
	K.Abt. 8	3,06	0,30	1	51

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
I/9	Whg.	86,61	0,90	77,94	
	(Logg.)	8,91	0,45	4,00	
		95,52	(0,86)	82	
	K.Abt. 9	2,56	0,30	1	83
II/10	Whg.	30,23	1,0	30	
	K.Abt. 10	2,56	0,30	1	31
II/11	Whg.	91,60	1,0	92	
	K.Abt. 11	2,56	0,30	1	93
II/12	Whg.	67,20	0,95	64	
	K.Abt. 12	2,91	0,30	1	65
II/13	Whg.	50,84	0,90	45,75	
	(Logg.)	8,91	0,45	4,00	
		59,75	(0,84)	50	
	K.Abt. 13	2,91	0,30	1	51
II/14	Whg.	86,76	0,95	82,42	
	(Logg.)	8,91	0,48	4,27	
		95,67	(0,91)	87	
	K.Abt. 14	2,19	0,30	1	88
TG/15	Whg.	83,99	1,00	84	
	Terrasse	29,25	0,25	7	
	Terrasse	9,82	0,25	2	
	K.Abt. 15	3,08	0,30	1	94
TG/16	Whg.	35,13	1,00	35	
	Terrasse	25,72	0,25	6	
	K.Abt. 16	3,19	0,30	1	42

Geschoß/ F.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
10/17	Whg.	93,67	1,00	94	
	Terrasse	13,02	0,25	3	
	Terrasse	39,81	0,25	10	
	K.Abt. 17	3,28	0,30	<u>1</u>	108

Gesamtsumme aller Nutzwerte:

4.005
=====

Die im Spruche genannten Antragsteller begehrten mit Schreiben vom 1977 01 12 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 1977 12 13 ^{u.v. 1978 06 07} Zl. MA 40 - M - 57/77 u. ^{214/78}, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 13) 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 14-16 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 1978 04 17 ^{samt Entgegnungen} ~~keine~~ folgende Einwendungen (Blatt 17-20) vorgebracht.

- 12 -

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr
laut Bescheinigung - der MA 37/21 - Leopoldauer Pl. 1/5/75
vom 1976 11 19

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 Liegen-
schaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet
wurden.

1	2	3
63 Wohnungen - Gassenladen - Büros - Werkstätten - Lagerräume - Ateliers - Garagen mit je 1 Stellplatz - Garagen mit mehreren Stellplätzen	62	1 Hauswartwohnung, ge- meinsames Eigentum

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 gemein-
samen Eigentum aller Miteigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975
erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
63 Kellerabteile - Kellerräume - Dachbodenräume - Balkone	62	1 Hauswart, gemein- sames Eigentum
23 Terrassen	23	-
14 Loggien	14	-
18 KFZ-Stellplätze im Freien - Gartenteile	-	18 gemeinsames Eigentum

Zu MA 40 - M 57 / 77

Ermittlung der Nutzwerte/m²

für die Liegenschaft 21., Leopoldauer Platz 1

EZ 1 / Leopoldau

Vorbemerkung: Die in der Klammer () ausgewiesenen RNW sind errechnete Mittelwerte (auf 2 Dezimalstellen), die entsprechend auf- oder abgerundet wurden. Dies bedeutet, daß das Produkt aus der Nutzfläche und dem errechneten Mittel-Regelnutzwert gegenüber dem ausgewiesenen, aus mehreren Posten zusammengesetzten Nutzwert für das jeweilige selbständige, bzw. nicht selbständige Objekt, nicht unbedingt übereinstimmen muß. Eine allenfalls auftretende Differenz ist durch die Auf- oder Abrundung entstanden.

RNW = Regelnutzwert

A) = 5% f. Nordlage

B) = 10% f. Straßenlage (Leopoldauer Platz)

C) = 5% f. Straßenlage (tw. Leopoldauer Platz, tw. zu Siemensstraße)

D) = 5% f. fehl. Lift

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung d. Abweichung
<u>Wohnungen</u>			<u>RNW = 1,0</u>	
	<u>Stiege 1</u>			
EG			<u>RNW = 0,85</u>	(1,0 -15% f. EG-Lage)
	1,3		0,85	
	2		0,81	RNW -A)
I.u.II.Stock			<u>RNW = 1,0</u>	
	4,7		1,0	
	5,8		0,95	RNW -A)
	6,9		1,0	
	<u>Terrassengeschoß</u>		<u>RNW = 1,05</u>	
	10,12		1,00	RNW -D)
	11		0,95	RNW -A) -D)
	<u>Stiegen 2 und 4</u>			
EG			<u>RNW = 0,85</u>	(1,0 -15% f. EG-Lage)
	1,2		0,85	
I.u.II.Stock			<u>RNW = 1,0</u>	
	3,5		1,0	
	4,6		1,0	
	<u>Terrassengeschoß</u>		<u>RNW = 1,05</u>	
	7,8		1,00	RNW -D)
	<u>Stiege 3</u>			
EG			<u>RNW = 0,85</u>	(1,0 -15% f. EG-Lage)
	1,1,1a,1b,2,2a		0,85	
I.u.II.Stock			<u>RNW = 1,0</u>	
	3,8		1,0	
	4,9		1,0	
	5,10		1,0	
	6,11		1,0	
	7,12		1,0	

<u>Nutzung</u>	<u>Geschoß</u>	<u>T.Nr.</u>	<u>Nutz- wert/m2</u>	<u>Begründung der Abweichung</u>
	Terrassengeschoß		<u>RNW = 1,05</u>	
		13, 14, 15	1,00	RNW -D)
	<u>Stiege 5</u>			
	EG		<u>RNW = 0,85</u>	
		1,4	0,85	
		2	0,81	RNW -C)
		3	0,77	RNW -B)
	I.u.II.Stock		<u>RNW = 1,0</u>	
		5, 10	1,0	
		6, 11	1,0	
		7, 12	0,95	RNW -C)
		8, 13	0,90	RNW -B)
		9	0,90	RNW -5% f.Lage üb.Durchfahrt -5% f.tw.Straßenlage (Leop.Platz)
		14	0,95	RNW -5% f.tw.Straßenlage (Leop.Platz)
	Terrassengeschoß		<u>RNW = 1,05</u>	
		15, 16, 17	1,00	RNW -D)
	Terrasse:	RNW = jeweils 25 % des RNW der zugehör.Wohnung		
	loggia:	RNW = jeweils 50 % des RNW der zugehör.Wohnung		
	Kellerabteil		<u>RNW = 0,30</u>	

- 1.) Der Wohnungseigentumsbewerber Johannes Freistätter (Stg. 3/15) brachte vor, daß seine Wohnung nach dem Naturmaß um ca. 3 m² kleiner sei als nach den baubehördlich genehmigten Plänen. Er ersuchte um eine Frist von 3 Wochen, um eine Flächenaufstellung nach dem Naturmaß beibringen zu können.
- 2.) Die Wohnungseigentumsbewerberin Leopoldine Gruber (Stg. 4/8) brachte vor, daß der Abstrich C (- 5 % für Straßenlage) ihrer Meinung nach unrichtig sei, weil der Verkehrslärm in der Richtung Siemensstraße zu stärker sei als nach der Richtung Leopoldauer Platz.

Weitere Einwendungen gemäß § 42 Abs. 1 AVG 1950 wurden nicht vorgebracht.

Zum zweiten Einwand gab der Antssachverständige TOO Franz Haushofer von der MA 40 am 1978 04 19 bekannt, daß der höhere Abstrich von 10 % für die Lage Leopoldauerplatz nur für die Stiege 5 (und nicht für die Stg. 4) gegeben sei, weil nur die Stiege 5 gleiches Höhenniveau mit dem Leopoldauer Platz aufweist und auch durch die bereits erfolgte Verbauung eine Schalltrichterwirkung (also verstärkter Straßenlärm) bestehe und sich außerdem noch eine Bushaltestelle im Kreuzungsbereich auf den Leopoldauer Platz befinde.

Bei den übrigen Wohnungen der anderen Stiegen, die durch eine mindestens 2 m hohe Böschung über dem Straßenniveau Siemensstraße gelegen und von der Straße ca. 15 - 20 m entfernt seien, wobei noch festzuhalten sei, daß die Siemensstraße in diesem Bereich noch völlig unverbaut sei und den Charakter einer Landstraße aufweise, erscheine daher kein Abstrich für die reine Lage zur Siemensstraße gerechtfertigt.

Auf Grund dieser Bekanntgabe, konnte die MA 50 daher die Einwendung der Wohnungseigentumsbewerberin Leopoldine Gruber nicht berücksichtigen. Zum ersten Einwand bezüglich der Nutzfläche der Wohnung Stg. 3/15 wurde innerhalb der offenen Frist vom Wohnungseigentumsbewerber eine Nutzflächenaufstellung nach dem Naturmaß beigebracht und der Akt der MA 40 zur neuerlichen Bewertung übermittelt.

Mit neuerlicher Bewertung vom 1978 06 07, Zl. MA 40 - M- 214/78, setzte die MA 40 den Nutzwert der Wohnung Stg. 3/15 nunmehr insgesamt mit nur 98 (statt wie bisher mit 101) fest und gab im Begleitschreiben vom 1978 06 07 bekannt, daß die Nutzwertermittlung unter Zugrundelegung des Gutachtens über die Nutzfläche des SV Arch. Dipl. Ing. Walter Proche vom 1978 05 06, Zl. 45641/P/ad erfolgte. Doch bemerkte die MA 40, daß bei

allen anderen Wohnungen in der Nutzwertberechnung vom 1977 12 13 die für- und Fensternischen flächenmässig erfaßt wurden. Diese Nutzwertberechnung basierte auf der vom Liegenschaftseigentümer, vertreten durch Frau RA Dr. Ingrid Gesselbauer, beigebrachten Nutzflächenaufstellung des Arch. Berthold Gabriel, die auf den Bauplänen vom 1976 08 18 basierte.

In der zweiten mündlichen Verhandlung vom 1978 07 24 wurde gegen die Stellungnahme der MA 40 zu den Einwendungen der Wohnungseigentumsbewerberin Leopoldine Gruber kein Gegeneinwand erhoben.

Zur neuen Nutzwertberechnung der Wohnung Stg. 3/15, wie sie im Spruche aufscheint, brachte Frau RA Dr. Ingrid Gesselbauer folgendes vor:

- 1.) Die Fläche der Wohnung betrage nicht 87,24 m² sondern nach den Bauplänen 89,68 m².
- 2.) Bei allen übrigen Wohnungen seien entgegen den Bestimmungen des § 6 Abs. 1 WEG 1975 die Fläche der Türstaffeln (Wanddurchbrechungen) mitgerechnet worden und zwar von der MA 40 auf der vom Liegenschaftseigentümer beigebrachten Nutzflächenaufstellung auf Grund der Baupläne und nicht nach dem Naturmaß.
- 3.) Gem. § 6 Abs. 2 WEG 1975 sei eine Heranziehung der Nutzfläche nach dem Naturmaß für die Nutzwertberechnung nur dann zulässig, wenn eine Abweichung von der baubehördlich genehmigten Plänen erwiesen worden sei. Dies treffe hier nicht zu, weil die Stärken des Verputzes allein keine Abweichung von baubehördlich genehmigten Bauplan darstelle.
- 4.) Es gäbe im Wohnungseigentumsgesetz 1975 keine Legaldefinition des Begriffes Naturmaß. Es könnte darunter auch das tatsächliche Ausmaß der Fläche ohne Putzstärken verstanden werden.

Hiezu ist folgendes zu bemerken:

Zunächst zu Punkt 4: Die MA 40 hat anher bekanntgegeben, daß in der Bautechnik allgemein bei Flächen nach dem Naturmaß die Flächen in der Natur also mit den durch den Verputz verringerten Dimensionen verstanden werden.

Und nun zu rechtlichen Einwendungen:

Das Vorbringen vom mündlichen Einwendungen im Verwaltungsverfahren (und die Schlichtungsstelle hat gem. § 36 Abs. 3 des Mietengesetzes im Zusammenhang mit § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 die Be-

stimmungen des AVG 1950 anzuwenden) ist gem. § 42 Abs. 1 AVG 1950 bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung präkludiert. In der mündlichen Verhandlung am 1978 04 17 wurde der Umstand, daß die Flächen aller übrigen Objekte unter der gesetzwidrigen Einbeziehung der Flächen der Wanddurchbrechnungen (Türnischen) auf Grund der vom Einschreiter beigebrachten Flächenaufstellung ermittelt wurden, nicht bemängelt. Die MA 40 hat aber die Flächen nicht selbst errechnet, sondern ist an die Nutzflächenaufstellung gebunden. Sie hätte vielleicht die Nutzflächenaufstellung der MA 50 zur Verbesserung rückmitteln können. Da aber durch die Einbeziehung der Türnischen bei allen Objekten die Relation unverändert blieb, konnte diese zeitraubende und arbeitsaufwendige Verbesserung unterbleiben. Bei der mündlichen Verhandlung hat aber nur der Wohnungseigentumsbewerber der Stg.3/15 die Fläche seiner Wohnung bemängelt, sonst niemand.

Nach Ansicht der MA 50 erfolgt die Einwendung der falschen Berechnungsbasis durch Frau RA Dr. Gesselbauer bei der mündlichen Verhandlung am 1978 07 24 zu spät und war schon aus diesem Grunde nicht zu berücksichtigen.

Zur Einwendung, daß eine Nutzwertberechnung nach dem Naturmaß nur dann zulässig sei, wenn eine Abweichung von den baubehördlich genehmigten Plänen erwiesen sei, ist folgendes zu bemerken:

Es kann sich hierbei nur um Abweichungen handeln, die nach den Bestimmungen der Bauordnung keine genehmigungspflichtige Bauführung umfassen, also etwa das Weglassen einer Scheidemauer und ähnliche geringfügige Änderungen, bei anderer Ansicht ^{daß} etwa eine Vereinigung von zwei Wohnungen und andere größere Bauführungen unter dem Begriff der Abweichung von der baubehördlich genehmigten Plänen subsumiert werden könnten, ^{würde} dann auch die Bescheinigung gem. § 12 Abs.2 Ziff. 2 WEG 1975 über die Zahl der selbständigen Objekte nicht mehr stimmen ~~wäre~~ usw.

Nach Ansicht der MA 50 wird gerade die behauptete andere (meistens geringere) Fläche den Tatbestand des § 6 Abs.2 WEG 1975 erfüllen. Erwiesen wird dieser Tatbestand durch die Nutzflächenaufstellung nach dem Naturmaß durch den Ziviltechniker oder Gerichtssachverständigen für Hochbau, was hier gegeben war. Alle anderen Beweise wären ja Baubescheide, die aber nur auf Grund eines Bewilligungsverfahrens zu erlassen wären und nicht etwa wegen Flächendifferenzen. Das Gesetz schließt jedenfalls die Heranziehung der Fläche nach dem Naturmaß (und damit der durch den Verputz verminderten Flächen, wie bereits ausgeführt wurde) nicht nur nicht aus, sondern erklärt dies ausdrücklich für zulässig.

Daß alle Objekte nach der gleichen Grundlage (Nutzfläche nach den Bauplänen oder Nutzflächen nach dem Naturmaß) bewertet werden müssen, geht aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht hervor und es ist der MA 50 auch noch keine Rechtsprechung der Ober- oder Höchstgerichte, die ein solches anordnen, bekannt.

Es ist auch nach Ansicht der MA 50 nicht einzusehen, daß etwa ein Wohnungseigentumsbewerber, der die relativ hohen Kosten der Ausmessung der eigenen Wohnung nach dem Naturmaß durch einen Ziviltechniker oder beideten Gerichtssachverständigen für Hochbau auf sich nimmt, um zu beweisen, daß seine Wohnung in Wirklichkeit eine wesentliche geringere Nutzfläche als nach dem Bauplan aufweist, weshalb bei ihm auch eine wesentlich geringerer Aufteilungsschlüssel gem. § 19 Abs. 1 WEG 1975 zutrifft, diese Kosten dann für alle Objekte des Hauses tragen müsste, ohne daß im Verwaltungsverfahren vor der Zentralen Schlichtungsstelle gem. § 74 Abs. 1 AVG 1950, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 45/68, ein Anspruch auf Kostenersatz gem. § 74 Abs.2 AVG 1950 entstünde, da die Verwaltungsvorschrift (das Wohnungseigentumsgesetz 1975) einen solchen für das Verfahren vor der Schlichtungsstelle nicht vorsieht.

Es ist daher nach Ansicht der MA 50 n i c h t erforderlich, daß die Nutzflächen aller Objekte auf der gleichen Basis (also entweder auf den Bauplänen oder auf dem Naturmaß) beruhen müssen.

Es war daher wie im Spruche zu entscheiden.

beschadet der Zustellung an den erstgenannten Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer im Sinne des § 26 Abs. 3 WEG 1975 im Zusammenhang mit § 36 Abs. 3 und § 26 Abs. 5 des Mietengesetzes hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 dem Wohnungseigentumsbewerber den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 36 Abs. 4 des Mietengesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 37 Abs. 1 des Mietengesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes wird diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr herufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit der 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.

geht an:

Frau RA Dr. Ingrid Gesselbauer
Währinger Gürtel 94/17, 1090 Wien

sämtliche Wohnungseigentumsbewerber ~~Miteigentümer~~ in sinngemäßer Anwendung der §§ 26 Abs. 5 und 36 Abs. 3 des Mietengesetzes und des § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 z.Hdn.d.i.d. Liste Grundbuchs-
auszug Erstgenannten als gesetzliche Zustellungsbevollmächtigte
Frau Vera Schröder, Leopoldauer Platz 1/1/1, 1210 Wien
Herrn Johannes Freistätter, Leopoldauer Platz 1/3/15, 1210 Wien
Herrn Mag. Rudolf Wotruba, Leopoldauer Platz 1/5/17, 1210 Wien
zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung



Machala
Machala
KZL. Ass.

Für den Abteilungsleiter:

N a g l e.h.
Amtsrat

333970

MA 37/21-Leopoldauer Platz 1/5/76

Wien, 1976 11 19

Bescheinigung

6700/Per

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
1 Doblhoffgasse 6, 1082 Wien

50 - Schli 1/77

Wien, 1978 09 13

en 21, Leopoldauer Platz 1

u
Dr. Ingrid Gesselbauer

ringer Gürtel 94/17
U. Wien

wird mitgeteilt, daß lt. Schreiben des Bezirksgerichtes
Loidsdorf vom 1978 08 24, Zl. 5 Ne49/78

en die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 1978 07 24
MA 50 - Schli 1/77 (Wien 21, Leopoldauer Platz 1)

ne Anrufung des Gerichtes erfolgte. Die genannte Entscheidung
daher nicht gemäß § 37 des Mietengesetzes außer Kraft ge-

Für die Richter:
der Abteilung
Beuer
KzV. Ass.

Für den Abteilungsleiter:

M. S. 1
Oberamtsrat o. n.

DN- SD 6

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände sind...

~~Der Bescheinigungszettel ist Bescheinigungszettel~~
~~XXXXX~~

Ergeht an:
Gemeinn. Bau- Wohn- u. Siedlungsgen. Neues Leben, Währinger Gürtel 194,
1090 Wien
n Abschrift an:
MA 37/21

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Marinoff
Oberstadtbaurat

333970

MA 37/21-Leopoldauer Platz 1/5/76

Wien, 1976 11 19

Bescheinigung

6700/Pon

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird

gemäß § 5 Abs. 2 Z. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1958, BGBl. Nr. 287/1958 (Z. 1 und 5) und § 6 Abs. 1 Z. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1958, BGBl. Nr. 287/1958 (Z. 1 und 5) genehmigt.

gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 — WEG 1975),

bescheinigt, daß in dem ~~56~~ auf der Liegenschaft

Wien 21. Bez., Leopoldauer Platz

ONr. 1

EZ 1 des Grundbuches der Kat. Gem. Leopoldau

zufolge der rechtskräftigen Baubewilligung, Planwechselbewilligung, Benützungsbewilligung vom 18. Aug. 1976, MA 37/21 - Leopoldauer Platz 1/2/76

geplanten bestehenden Gebäuden 63 Wohnungen

Gassenläden

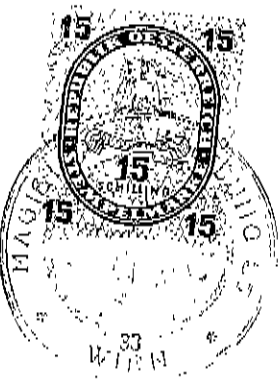
Büros

Werkstätten

Lagerräume

Ateliers

Garagen mit Stellplätzen



gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom MA 37/21

Ergeht an:

1) Gemeinn. Bau- Wohn- u. Siedlungsgen. Neues Leben, Währinger Gürtel 194, 1090 Wien

In Abschrift an:

2) MA 37/21

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Marinotti
Oberstättbaurat

A b s c h n i t t B

W O H N U N G S E I G E N T U M

IX.

die Verkäuferin und die Käufer stellen fest, daß ihre Miteigentumsanteile den bescheidmäßig festgestellten Nutzwerten entsprechen.

Die Vertragsteile räumen sich hiemit wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle Spalte 1 angeführten Wohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl 417/75 ein.

X.

Die Aufteilung der Aufwendungen, insbesondere der Betriebskosten und der Instandhaltungskosten der gegenständlichen Liegenschaft samt dem Haus Leopoldauerplatz 1 erfolgt nach dem in der Spalte 5 der Tabelle angeführten Prozentschlüssel, jedoch mit Ausnahme der Hypothekendarlehen (Punkt IV. V. und der Tabelle dieses Vertrages) und der Heiz- und Warmwasserkosten. Dieser in der Spalte 5 angeführte Prozentschlüssel errechnet sich aus den reinen Wohnnutzflächen zuzüglich 50 % der Flächen der Loggien.

Für die Heiz- und Warmwasserkosten gilt folgende Regelung:

Von den gesamten Kosten werden vorweg 20 % für Warmwasser verrechnet und diese 40 % nach dem Quadratmeterschlüssel der reinen Wohnnutzfläche ohne Berücksichtigung von Loggien, Balkonen und Terrassen und 60 % nach Meßgeräten aufgeteilt. Die verbleibenden Kosten (80 %) stellen die Heizkosten dar und werden 40 % nach der im vorigen Absatz näher beschriebenen reinen Wohnnutzfläche und 60 % nach dem Verbrauch (Meßgeräten) aufgeteilt.

Eine Änderung des Heiz- und Warmwasserschlüssels kann mit einfacher schriftlicher Mehrheit gerechnet nach Anteilen erfolgen.

XI.

Die Käufer verpflichten sich, der jeweiligen Hausverwaltung, derzeit der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung die laufenden Darlehensrückzahlungsraten, die Betriebskosten, die Heizkosten, die Verwaltungskosten und die Reserve für Instandhaltung zu bezahlen. Letztere ist auf ein verzinsliches Sparbuch zu legen.

XII.

Alle Kosten, Steuern und die Eintragungsgebühr haben die in der Tabelle angeführten Käufer zu bezahlen.

Es ist festgestellt, daß bei der Anzeige dieses Vertrages die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs 1 Ziff 2a des Grunderwerbsteuergesetzes geltend gemacht werden wird.

Die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Die Käufer verpflichten sich daher, dieser hiefür je den Betrag von S 2.500,-- zuzüglich 8 % Umsatzsteuer, zusammen somit S 2.700,-- jeweils binnen 14 Tagen nach ihrer Vertragsunterfertigung zu bezahlen.

XIII.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die die Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung als derzeitige Verwaltung der Liegenschaft erhält. Die Käufer erhalten über Verträgen gegen Ersatz der Barauslagen beglaubigte oder unbeglaubigte Vertragsabschriften.

XIV.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft EZ 1, KG Leopoldau, Gerichtsbezirk Floridsdorf, Haus KNr. 1, Leopoldauerplatz 1 mit den Grundstücken 37 Garten und 36/1 Baufläche nachstehende Eintragungen, und zwar

- A) im Gutsbestandsblatt die Anmerkung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.
- B) 1) Im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes samt Wohnungseigentum für die in der Tabelle genannten Personen zu den in der Spalte 6 angeführten Anteilen.
2) Die Ersichtlichmachung, daß mit den unter 1) angeführten Mit-eigentumsanteilen das Wohnungseigentum an den in der Tabelle Spalte 1 angeführten Wohnungen untrennbar verbunden ist.
- C) 1) Im Lastenblatt die Einverleibung des Veräußerungsverbotes gemäß § 22 Abs 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 zu Gunsten des Landes Wien.
2) Die Anmerkung der Vereinbarungen über die Aufwendungen gemäß § 19 Abs 3 WEG 1975

bewilligt werden können.

XV.

Die Käufer geben die eidesstattliche Erklärung ab, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

XVI.

T a b e l l e
(umseits)

ERGÄNZUNG bzw. BERICHTIGUNG DES KAUF- und
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGES ÜBER DIE LIEGEN-
SCHAFT EZ 1, KG Leopoldau, Gerichtsbezirk
Floridsdorf



wie folgt:

- 1) In der Tabelle soll es bei der Wohnung Stiege V, top Nr. 8
anstelle des Käufers "Hermann Gindl" richtig lauten
"Herbert und Marianne ~~Gassner~~" — GASTNER".
- 2) Der Punkt XIV. B) hat richtig zu lauten:
"B) 1) a) Im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentums-
rechtes samt Wohnungseigentum für die in der Tabelle
genannten Personen zu den in der Spalte 6 angeführten
Anteilen, sofern im nachfolgenden Absatz B) 1) b)
nichts anderes angeführt ist.
b) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Herbert
Gastner ^{Gastner} und Marianne ~~Gassner~~ zu je 51/8000 Anteile
und zur Verbindung dieser je 51/8000 Anteile zu
zusammen 51/4000 Anteilen zufolge gemeinsamen Wohnungs-
eigentums an der Wohnung top Nr. 8, Stiege V.