

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

W 50 - Schli 1/88
Wien 11, Hauffgasse 14

Wien, 14.12.1988

§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Entscheidung:

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 aller Miteigentümer lt. Blatt 2 und 2 a, alle vertreten durch RA Dr. Alfred Haendl, bezüglich der Liegenschaft in Wien 11, Hauffgasse 14, EZ. 147, Kat. Gem. Simmering, wie folgt: Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzverfestsetzung (Blatt 3 - 17) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -3538- festgesetzt.



Eigentumsanteil In 2510 Stk	Name	A. H. e. n. r. i. f. t.	Mietpreis In 2510 Stk
	Otto JAKISCHKO	Haufig. 14/21, 1110	610
	Johann DOMSCHITZ	" 14/22, 1110	1070
	Josef MALICS	" 14/23, 1110	800
	Christina PRIKOSZOVITS	Firsching 107, 4483 Hargelsberg, O.Ö.	800
	Waltraud KLEIN	Haufig. 14/25, 1110	1130
	Willibald u. Elisabeth MAYER	Haufig. 14/26-27, 1110	630 630
	Anna PUSCHKA	Haufig. 14/28, 1110	670
	Hilde u. Erwin LEBERSORG	Alte Str. 53, 3813 Dietmanns	305 305
	Aloisia MITTERBAUER	Haufig. 14/30, 1110	1070
	Josef ADER	" 14/31, 1110	800
	Josef LEITNER	" 14/32, 1110	770
	Erich MÜLLER	" 14/33, 1110	1110
	Norbert STARK	" 14/34-35, 1110	1220
	Katharina PINNISCH	" 14/36, 1110	650
	Angelika TESCH	" 14/37, 1110	600
	Renate NEUHOLD	" 14/38, 1110	1050
	Aloisia BAUER	" 14/39, 1110	770
	Marg. SCHRAMMEL	" 14/40, 1110	910
	Barbara HOLUBARE	" 14/41, 1110	980
	Herbert ULLMANN	" 14/42, 1110	980
	Herbert Ing. GRILL	2380"Perchtoldsdorf, Eisenhüttelg. 62/B 1	911

Lage 1, 3. Stock, Top 49A

Regel Gegenstand	Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge Fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
0.401A3	0.380	11.65	4.42700	
Summe		11.65	4	

Lage 1, 3. Stock, Top 50

Regel Gegenstand	Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge Fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
0.701A3, A4, A5, A6	0.577	31.85	18.39337	
Summe		31.85	18	18

Lage 1, 3. Stock, Top 51

Regel Gegenstand	Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge Fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
0.701A3, A4, A6	0.612	40.18	24.61025	
Summe		40.18	24	24

Lage 1, 3. Stock, Top 52

Regel Gegenstand	Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge Fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
0.701A3, A4	0.647	60.14	38.94065	
Summe		60.14	38	38

Lage 2, Erdgeschoß, Top 1

Regel Gegenstand	Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge Fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.001A6, Z2	1.000	55.65	55.65000	
Summe		55.65	55	
0.201	0.200	4.30	1	56

12/17/82

1. Erdgeschoß, Top 2

Regel!	Nutzw!	Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
	1.00	18,22	1.000	72,78	72,78000	
	0.20		Summe	72,78	72	
			0.200	3,71	1	73

2. Erdgeschoß, Top 3

Regel!	Nutzw!	Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
	1.00	18,22	1.000	75,17	75,17000	
	0.20		Summe	75,17	75	
			0.200	3,71	1	76

2. Erdgeschoß, Top 4

Regel!	Nutzw!	Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
	1.00	18,22	1.000	45,36	45,36000	
	0.20		Summe	45,36	45	
			0.200	3,54	1	46

2. Erdgeschoß, Top 5

Regel!	Nutzw!	Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
	1.00	18,22	1.000	37,62	37,62000	
	0.20		Summe	37,62	37	
			0.200	5,62	1	38

2. Erdgeschoß, Top 6

Regel!	Nutzw!	Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
	1.00	18,22	1.000	75,04	75,04000	
	0.20		Summe	75,04	75	
			0.200	3,76	1	76

MA 40 - M 11/17/88

Stiege 1, Erdgeschoss, Top 7

Bestandsgegenstand	(Regel) Nutzw./m ²	Abstriche / Zuschläge	Nutzw./m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert
Wohnung	1.00	48.22	1.000	56.14	56.14000
Kellerabteil 7	0.20		0.200	3.76	3.76000
Summe			1.200	59.90	59.90000

Stiege 2, 1. Stock, Top 8

Bestandsgegenstand	(Regel) Nutzw./m ²	Abstriche / Zuschläge	Nutzw./m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert
Wohnung	1.00	12	1.100	56.84	67.94000
Kellerabteil 8	0.20		0.200	5.03	6.29000
Summe			1.300	61.87	74.23000

Stiege 2, 1. Stock, Top 9

Bestandsgegenstand	(Regel) Nutzw./m ²	Abstriche / Zuschläge	Nutzw./m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert
Wohnung	1.00	22	1.100	79.75	87.75000
Kellerabteil 9	0.20		0.200	3.76	3.76000
Summe			1.300	83.51	91.51000

Stiege 2, 1. Stock, Top 10/11

Bestandsgegenstand	(Regel) Nutzw./m ²	Abstriche / Zuschläge	Nutzw./m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert
Wohnung	1.00	22	1.100	63.19	69.30000
Kellerabteil 10/11	0.20		0.200	3.76	3.76000
Summe			1.300	66.95	73.06000

Stiege 2, 1. Stock, Top 12

Bestandsgegenstand	(Regel) Nutzw./m ²	Abstriche / Zuschläge	Nutzw./m ²	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert
Wohnung	1.00	22	1.100	67.89	74.67000
Kellerabteil 12	0.20		0.200	5.22	5.22000
Summe			1.300	73.11	79.89000

1. Stock, Top 13

!Regel! !nutzw! !Abstriche / Zuschläge	!Nutzw.! ! /m2 ! !Nutz-! ! fläche !	! Einzel- nutzwert !	! Gesamt nutzw. !
! 1.00!Z2	! 1.100! 38.36!	42.19600!	
! 0.20!	Summe	38.36!	42
	! 0.200! 3.90!	1	1 43

1. Stock, Top 14

!Regel! !nutzw! !Abstriche / Zuschläge	!Nutzw.! ! /m2 ! !Nutz-! ! fläche !	! Einzel- nutzwert !	! Gesamt nutzw. !
! 1.00!Z2	! 1.100! 76.47!	84.11700!	
! 0.20!	Summe	76.47!	84
	! 0.200! 3.90!	1	1 85

2, 1. Stock, Top 15

!Regel! !nutzw! !Abstriche / Zuschläge	!Nutzw.! ! /m2 ! !Nutz-! ! fläche !	! Einzel- nutzwert !	! Gesamt nutzw. !
! 1.00!Z2	! 1.100! 57.08!	62.78800!	
! 0.20!	Summe	57.08!	62
	! 0.200! 5.22!	1	1 63

2, 2. Stock, Top 16

!Regel! !nutzw! !Abstriche / Zuschläge	!Nutzw.! ! /m2 ! !Nutz-! ! fläche !	! Einzel- nutzwert !	! Gesamt nutzw. !
! 1.00!Z2	! 1.100! 56.86!	62.54600!	
! 0.20!	Summe	56.86!	62
	! 0.200! 3.90!	1	1 63

2, 2. Stock, Top 17

!Regel! !nutzw! !Abstriche / Zuschläge	!Nutzw.! ! /m2 ! !Nutz-! ! fläche !	! Einzel- nutzwert !	! Gesamt nutzw. !
! 1.00!Z2	! 1.100! 79.79!	87.76900!	
! 0.20!	Summe	79.79!	87
	! 0.200! 3.90!	1	1 88

Stiege 2, 2. Stock, Top 18/19

Bestandsgegenstand	Regel Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wohnung	1.00	12	85.92	94.1200	
Kellerabteil 18/19	0.20		5.03	94	
Summe	0.200		5.03	94	

Stiege 2, 2. Stock, Top 20

Bestandsgegenstand	Regel Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wohnung	1.00	22	45.78	50.35800	
Kellerabteil 20	0.20		3.70	50	
Summe	0.200		3.70	50	

Stiege 2, 2. Stock, Top 21

Bestandsgegenstand	Regel Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wohnung	1.00	22	38.34	42.17400	
Kellerabteil 21	0.20		3.70	42	
Summe	0.200		3.70	42	

Stiege 2, 2. Stock, Top 22

Bestandsgegenstand	Regel Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wohnung	1.00	22	76.42	84.06200	
Kellerabteil 22	0.20		5.62	84	
Summe	0.200		5.62	84	

Stiege 2, 2. Stock, Top 23

Bestandsgegenstand	Regel Nutzw. /m2	Abstriche / Zuschläge	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wohnung	1.00	22	57.02	62.72200	
Kellerabteil 23	0.20		3.76	62	
Summe	0.200		3.76	62	

1. Stock, Top 24

Regel Nutzw. Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00/22	1.100	56.98	62.67800	
0.20				
Summe		56.98	62	
0.200	3.76	1		63

2. Stock, Top 25

Regel Nutzw. Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00/22	1.100	79.56	87.51600	
0.20				
Summe		79.56	87	
0.200	5.66	1		88

3. Stock, Top 26/27

Regel Nutzw. Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00/22	1.100	85.92	94.51200	
0.20				
Summe		85.92	94	
0.200	3.74	1		95

3. Stock, Top 28

Regel Nutzw. Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00/22	1.100	45.66	50.22600	
0.20				
Summe		45.66	50	
0.200	3.71	1		51

2, 3. Stock, Top 29

Regel Nutzw. Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00/22	1.100	38.32	42.15200	
0.20				
Summe		38.32	42	
0.200	3.71	1		43

Leg 2, 3. Stock, Top 30

gegenstand	Regel Nutzw/ Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1	1.0012	1.1001	76.04	83	83.66001
Anteil 30	0.201	Summe	76.04	83	1
		1.0.2001	5.951		

Leg 2, 3. Stock, Top 31

gegenstand	Regel Nutzw/ Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1	1.0012	1.1001	56.971	62	62.667001
Anteil 31	0.201	Summe	56.971	62	1
		1.0.2001	5.951		

Leg 2, 4. Stock, Top 32

gegenstand	Regel Nutzw/ Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1	1.001A9, A10, Z2	1.0251	57.581	59	59.019501
Anteil 32	0.201	Summe	57.581	59	1
		1.0.2001	5.951		

Leg 2, 4. Stock, Top 33

gegenstand	Regel Nutzw/ Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1	1.00122	1.1001	81.461	89	89.606001
Anteil 33	0.201	Summe	81.461	89	1
		1.0.2001	5.951		

Leg 2, 4. Stock, Top 34/35

gegenstand	Regel Nutzw/ Abstriche / Zuschläge	Nutzw. /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1	1.001A9, Z2	1.0751	86.921	93	93.439001
Anteil 34/35	0.201	Summe	86.921	93	1
		1.0.2001	5.951		

4. Stock, Top 36

Regel!	Nutz!	Abstriche / Zuschläge	Nutz- /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00	19,22		1.075	46.05	49.50375	
0.20			Summe	46.05	49	
			0.200	4.05	1	50

4. Stock, Top 37

Regel!	Nutz!	Abstriche / Zuschläge	Nutz- /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00	19,22		1.075	38.91	41.82825	
0.20			Summe	38.91	41	
			0.200	3.08	1	42

4. Stock, Top 38

Regel!	Nutz!	Abstriche / Zuschläge	Nutz- /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00	22		1.100	78.15	85.96500	
0.20			Summe	78.15	85	
			0.200	4.43	1	86

4. Stock, Top 39

Regel!	Nutz!	Abstriche / Zuschläge	Nutz- /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00	19,22		1.075	57.00	61.27500	
0.20			Summe	57.00	61	
			0.200	4.45	1	62

Dachgeschoß, Top 40

Regel!	Nutz!	Abstriche / Zuschläge	Nutz- /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt nutzw.
1.00	21,22		1.250	66.35	82.93750	
			Summe	66.35	82	
125%	!vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes!		0.312	18.20	5	
0.20			0.200	4.45	1	88

Liege 2, Dachgeschoß, Top 41

Bestandsgegenstand	(Regel) (Nutzw.) Abstriche / Zuschläge	(Nutzw.) /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wang	1.00/21,22	1.250	65.42	81	81.77500
Summe			65.42	81	
Anteil	125% vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes	0.312	21.36	6	
Anteil 41	0.20	0.200	4.45	1	

Liege 2, Dachgeschoß, Top 42

Bestandsgegenstand	(Regel) (Nutzw.) Abstriche / Zuschläge	(Nutzw.) /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wang	1.00/21,22	1.250	65.27	81	81.58750
Summe			65.27	81	
Anteil	125% vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes	0.312	21.36	6	
Anteil 42	0.20	0.200	4.45	1	

Liege 2, Dachgeschoß, Top 43

Bestandsgegenstand	(Regel) (Nutzw.) Abstriche / Zuschläge	(Nutzw.) /m2	Nutz- fläche	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzw.
Wang	1.00/21,22	1.250	66.45	83	83.06250
Summe			66.45	83	
Anteil	125% vom Nutzwert des zugehörigen Bestandsgegenstandes	0.312	18.20	5	
Anteil 43	0.20	0.200	4.45	1	

Summe aller Gesamtnutzwerte

3538

Summe aller Liegenschaftsanteile

3538/3538

Begründung:

Im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 28.6.1988 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der selbständigen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

88. Wers 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, beauftragt.

89. ~~Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren zugeordnet.~~

Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtsverständiger mit Gutachten vom 6.12.1988, Zl. MA 40 - M - 17/88, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufstellung Blatt 19) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, so dass diesbezügliche Anträge vorlagen.

89. wurden dabei zunächst die auf Blatt 20 ersichtlichen Regelwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Objekttypen 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 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) eins pro Quadratmeter begründet.

538. 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 zugeordnet wurden.

538. Nach § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte der Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 5 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 1.12.1988 keine Einwände vorgebracht.

Begründung:

In dem Spruche genannten Antragsteller begehnten mit Schreiben vom 28.6.1988 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der Liegenschaft befindlichen selbstständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, 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.

~~Die übrigen übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.~~

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 6.12.1988, Zl. MA 40 - M - 11/17/88, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 19) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, so-
wie diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 20 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbstständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbstständigen 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 all-
gemeinsätzliche anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbstständigen 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 selbstständigen 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 keine Einwendungen vorgebracht.

Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
81	81
4	4
1	1

Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
81	81
6	6
1	1

Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
83	83
5	5
1	1

3538
3538/3538

Zusammenstellung der Bestandsgegenstände

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der, gemäß Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 ausgestellten, Bescheinigung der MA 37 vom 31.08.1988 zur Zahl MA 37/11 - Hauffgasse 14/899/88 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 eventuellen vorhandenen Gegenständen einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Einheiten der Liegenschaft zugeordnet werden (gemäß § 1 Abs. 2 WEG 1975).

Selbständige Einheit	Anz.	bew.	In. bew.
Wohnung	40		40
Für Wohnzw. genutzte Einheit	24		24
Zimmer	1		1
Kabinett	4		4
Geschäftslokal	4		4

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gem. § 1 Abs. 2 WEG 1975, die laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden.

Zuordnungsteil	Anz.	bew.	In. bew.
Kellerabteil	70		39
Terrasse	4		4

Die nach
gemäß
als
Die
Zuor
jewe
im g
Die
Gene
Der
teil
gan
err

ABSTRICHNE / ZUSCHLÄGE

BEGRÜNDUNG

10.00	für Lage im Erdgeschoß
5.00	für Lage im 2. Stock
5.00	für Lage im 3. Stock
2.50	für fehlenden Vorraum
5.00	für Gangküche
5.00	für teilweise Straßenlage
10.00	für fehlendes Bad
10.00	für Lage im Hochparterre (Stiege 2)
2.50	für teilweise Lage unter Terrasse
5.00	für nicht natürlich belichtete u. belüftete Küche
10.00	für fehlende Etagenheizung

Zuschläge:

BEGRÜNDUNG

15.00	für Lage im Terrassengeschoß
10.00	für Haus mit Lift

Bemerkungen:

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.

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.

Die Berechnung der Nutzwerte erfolgt auf 7 Dezimalstellen, von denen jedoch nur maximal 5 Dezimalstellen ausgedruckt werden.

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 § 19 Abs. 3 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 zufälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozent-schlüssel bekanntzugeben.

Erght an:

- 1) Herrn
RA Dr. Alfred Heindl

Weißgerberlände 40
1030 Wien (2-fach)

- 2) zum Akt

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Krell, VO
Telefon: 42 800/3754 DW

Dr. Heindl
Obermagistratsrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

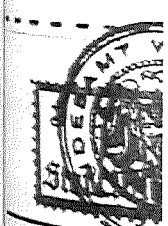


19. Deze
Alservore
Stefar

30. MS:
Altottak
29. Jan:
Pannig -

Vater des Mannes
Mutter des Mannes
Vater der Frau:

Mutter der Frau:
Anmerke:



Heidung der Elt
Mannes am 24
Frau am 1

5023 - 100 -