

(AV)
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)

EINGETRAGEN
23. FEB. 1977

MA 50 - Schli 1/76

Wien, 1977 01 31

Wien 21, Fahrbachgasse 12

§ 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 "Modernes Eigenheim", Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H., vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Peter Getreuer und unter Beiziehung der Wohnungseigentumsbewerber Stiege 1 Tür Nr.2 Gartler Siegfried, Nr.3 Niedl Peter, Nr.4 Klier Erwin, Nr.5 Janouch Hans, Nr.6 Jordan Ingried, Nr.7 Lang Dietmar und Eveline, Nr.8 Fritz Helmut, Nr.9 Hoffinger Frant, Nr.10 Weywoda Manfred, Nr.11 Schwingenschrot Karl, Nr.12 Svaton Margit, Nr.13 Böhm Karl, Nr.14 Krause Walter, Nr.15 Biedermann Monika, Nr.16 Luttenberger Erhard, Nr.17 Spangl Werner, Nr.18 Schneider Leopold, Nr.19 Dlouhy Robert, Nr.20 Dr. Dkfm. Pokornik Johann, Nr.21 Payer Hertha, Nr.22 Sindelar Wolfgang, Nr.23 Ing. Werner Liesbeth, Stiege 2 Tür Nr.1 Fabschitz Ilse, Nr.2 Pape Monika, Nr.3 Bogner Hermine, Nr.4 Ruth Maria, Nr.5 Kuzilek Otto, Nr.6 Ratzinger Rudolf, Nr.7 Bachner Johann, Nr.8 Hummel Roland, Nr.9 Macholan Hans, Nr.10 Schön Alfred, Nr.11 Ziegler Ruth, Nr.12 Fiala Helga, Nr.13 Artner Sylvia, Nr.14 Boyer Walter, Nr.15 Vitula Wilhelm, Nr.16 Schuster Ruth, Nr.17 Erber Konrad, Nr.18 Klien Rudolf, Nr.19 Resch Walter, Nr.20 Votruba Ferdinand, Nr.21 Brückner Maria, Nr.22 Baronyai Erich und Nr.23 Trsek Monika, bezüglich der Liegenschaft in Wien 21, Fahrbachgasse 12, EZ.347, Kat.Gem.Floridsdorf wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß § 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2-7) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 3609 festgesetzt.

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
	<u>Stiege 1</u>				
EG/1	Whg.	49,98	1,0	Hauswart	
	(Logg)	3,76	0,50		Ø
		53,74		gem. Eigentum	
	K.Abt. 1	0,92	0,30		
EG/2	Whg.	69,83	0,85	59,35	
	(Logg)	10,53	0,43	4,52	
		80,36	(0,80)	64	
	K.Abt. 2	0,92	0,30	<u>1</u>	65
EG/3	Whg.	73,43	0,90	66,08	
	(Logg)	10,41	0,48	4,99	
		83,84	(0,85)	71	
	K.Abt. 3	0,92	0,30	<u>1</u>	72
EG/4	Whg.	91,87	1,0	91,87	
	(Logg)	10,41	0,50	5,20	
		102,28	(0,95)	97	
	K.Abt. 4	0,85	0,30	<u>1</u>	98
I/5	Whg.	68,28	1,0	68,28	
	(Logg)	3,76	0,50	1,88	
		72,04	(0,97)	70	
	K.Abt. 5	0,85	0,30	<u>1</u>	71
I/6	Wie top 2	80,36	wie 2	64	
	K.Abt. 6	0,85	0,30	<u>1</u>	65
I/7	Wie top 3	83,84	wie 3	71	
	K.Abt. 7	0,85	0,30	<u>1</u>	72

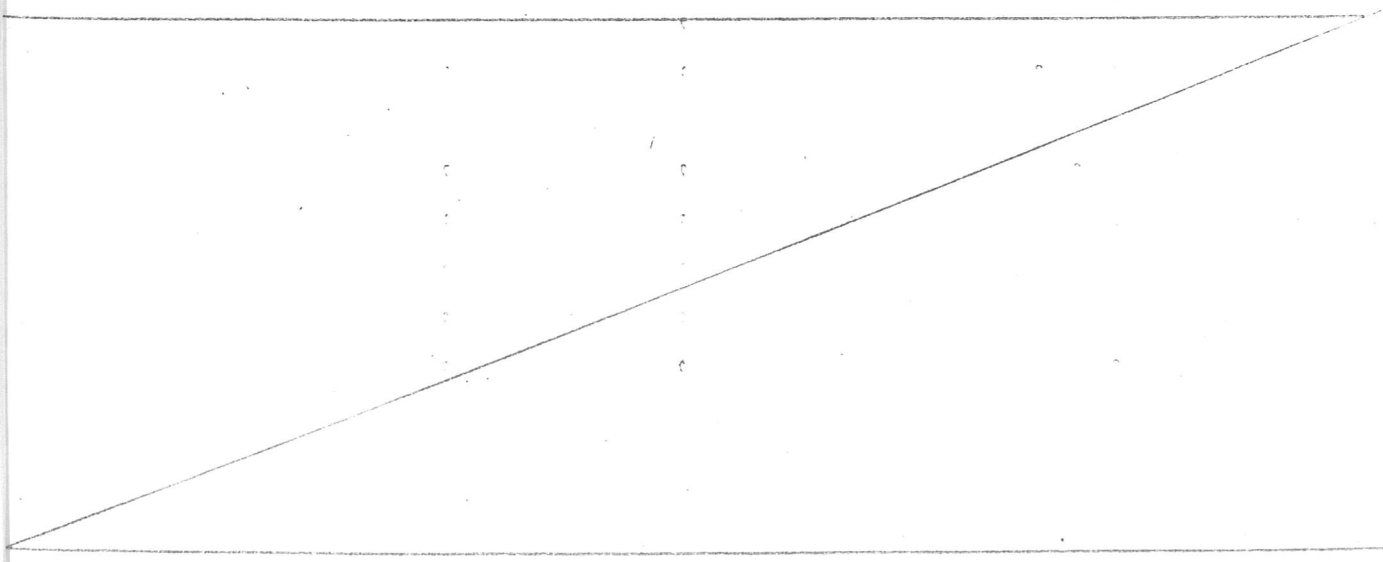
Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
I/8	Whg. (Logg)	73,56	1,0	73,56	
		10,41	0,50	5,20	
		83,97	(0,94)	79	
	K.Abt. 8	1,41	0,30	<u>1</u>	80
II/9	Wie top 5	72,04	wie 5	70	
	K.Abt. 9	0,98	0,30	<u>1</u>	71
II/10	Wie top 2	80,36	wie 2	64	
	K.Abt. 10	0,98	0,30	<u>1</u>	65
II/11	wie top 3	83,84	wie 3	71	
	K.Abt. 11	0,98	0,30	<u>1</u>	72 ✓
II/12	Whg. (Logg)	73,65	1,0	73,65	
		10,41	0,50	5,20	
		84,06	(0,94)	79	
	K.Abt. 12	0,98	0,30	<u>1</u>	80
III/13	Wie top 5	72,04	wie 5	70	
	K.Abt. 13	0,98	0,30	<u>1</u>	71
III/14	Wie top 2	80,36	wie 2	64	
	K.Abt. 14	0,98	0,30	<u>1</u>	65
III/15	Wie top 3	83,84	wie 3	71	
	K.Abt. 15	0,98	0,30	<u>1</u>	72
III/16	Whg. (Logg)	73,86	1,0	73,86	
		10,41	0,50	5,20	
		84,27	(0,94)	79	
	K.Abt. 16	0,84	0,30	<u>1</u>	80
IV/17	wie top 5	72,04	wie 5	70	
	K.Abt. 17	0,84	0,30	<u>1</u>	71

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
IV/18	wie top 2	80,36	wie 2	64	
	K.Abt. 18	0,98	0,30	<u>1</u>	65
IV/19	wie top 3	83,84	wie 3	71	
	K.Abt. 19	0,98	0,30	<u>1</u>	72
IV/20	wie top 16	84,27	wie 16	79	
	K.Abt. 20	0,98	0,30	<u>1</u>	80
V/21	Whg.	101,98	1,00	102	
	Terrasse	33,45	0,25	8	
	Terrasse	15,34	0,25	4	
	Terrasse	6,33	0,25	2	
	K.Abt. 21	0,98	0,30	<u>1</u>	117 /
V/22	Whg.	51,98	0,94	49	
	Terrasse	33,29	0,24	8	
	K.Abt. 22	0,98	0,30	<u>1</u>	58
V/23	Whg.	66,88	1,05	70	
	Terrasse	21,71	0,26	6	
	K.Abt. 23	0,98	0,30	<u>1</u>	77
Keller/-	Lager 15	12,10	0,60		7
Keller/-	Lager 16	15,01	0,60		9
Keller/-	Garage 2	16,16	0,80		13
Keller/-	Garage 3	16,16	0,80		13
Keller/-	Garage 4	15,13	0,80		12
Keller/-	Garage 5	15,47	0,80		12
Keller/-	Garage 6	15,47	0,80		12

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
<u>Stiege 2</u>					
EG/1	Whg.	72,09	1,0	72,09	
	(Logg)	5,04	0,50	2,52	
		77,13	(0,97)	75	
	K.Abt. 24	0,98	0,30	<u>1</u>	76
EG/2	Whg.	72,21	0,90	64,98	
	(Logg)	10,42	0,45	4,68	
		82,63	(0,85)	70	
	K.Abt. 25	0,85	0,30	<u>1</u>	71
EG/3	wie Whg. 3/Stge.1	83,84	wie 3/Stge.1	71	
	K.Abt.26	0,85	0,30	<u>1</u>	72
EG/4	wie Whg.16/Stge.1	84,27	wie 16/Stge.1	79	
	K.Abt. 27	0,98	0,30	<u>1</u>	80
I/5	Whg.	72,30	1,0	72,30	
	(Logg)	5,04	0,50	2,52	
		77,34	(0,97)	75	
	K.Abt. 28	0,98	0,30	<u>1</u>	76
I/6	wie top 2	82,63	wie 2	70	
	K.Abt. 29	0,98	0,30	<u>1</u>	71
I/7	wie top 3/Stge.1	83,84	wie 3/stge.1	71	
	K.Abt. 30	0,98	0,30	<u>1</u>	72
I/8	wie top 16/Stge.1	84,27	wie 16/Stge 1	79	
	K.Abt. 31	0,98	0,30	<u>1</u>	80 ✓
II/9	wie top 5	77,34	wie 5	75	
	K.Abt. 32	0,98	0,30	<u>1</u>	76
II/10	wie top 2	82,63	wie 2	70	
	K.Abt. 33	0,98	0,30	<u>1</u>	71

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
II/11	wie top 3/Stge.1	83,84	wie 3/Stge 1	71	
	K.Abt. 34	0,85	0,30	<u>1</u>	72
II/12	wie top 16/Stge.1	84,27	wie 16/Stge 1	79	
	K.Abt. 35	0,85	0,30	<u>1</u>	80
III/13	wie top 5	77,34	wie 5	75	
	K.Abt. 36	0,98	0,30	<u>1</u>	76
III/14	wie top 2	82,63	wie 2	70	
	K.Abt. 37	0,98	0,30	<u>1</u>	71
III/15	wie top 3/Stge.1	83,84	wie 3/Stge 1	71	
	K.Abt. 38	0,98	0,30	<u>1</u>	72
III/16	wie top 16/Stge.1	84,27	wie 16/Stge.1	79	
	K.Abt. 39	0,98	0,30	<u>1</u>	80
IV/17	wie top 5	77,34	wie 5	75	
	K.Abt. 40	0,98	0,30	<u>1</u>	76
IV/18	wie top 2	82,63	wie 2	70	
	K.Abt. 41	0,98	0,30	<u>1</u>	71 ✓
IV/19	wie top 3/Stge.1	83,84	wie 3/Stge.1	71	
	K.Abt. 42	0,98	0,30	<u>1</u>	72
IV/20	wie top 16/Stge.1	84,27	wie 16/Stge 1	79	
	K.Abt. 43	0,76	0,30	<u>1</u>	80
V/21	Whg.	108,36	1,00	108	
	Terrasse	6,45	0,25	2	
	Terrasse	16,52	0,25	4	
	Terrasse	33,56	0,25	8	
	K.Abt. 44	0,76	0,30	<u>1</u>	123

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
V/22	Whg.	51,98	0,94	49	
	Terrasse	33,29	0,24	8	
	K.Abt. 45	0,76	0,30	<u>1</u>	58
V/23	Whg.	63,29	1,05	66	
	Terrasse	21,74	0,26	6	
	K.Abt. 46	0,76	0,30	<u>1</u>	73
Keller/-	Lager+Vow	38,34	0,60		23
Keller/-	Garage 7	15,47	0,80		12
Keller/-	Garage 8	15,47	0,80		12
Keller/-	Garage 9	15,13	0,80		12
Keller/-	Garage 10	16,16	0,80		13
Keller/-	Garage 11	16,16	0,80		13
Keller/-	Garage 12	15,13	0,80		12
Keller/-	Garage 13	15,01	0,80		12
Keller/-	Garage 14	21,96	0,80		18
Keller/-	Garage 1	20,52	0,80		16
Gesamtsumme aller Nutzwerte					<u>3609</u>



Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 1976 03 10 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.

Laut den der vorgelegten Bescheinigung der Magistratsabteilung ~~36~~ 37/21 - Fahrbachgasse 12/4/75 vom 1975 12 11, gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 zugrundeliegenden, rechtskräftig baubehördlich genehmigten Plänen ~~worüber~~ wurden auf der Liegenschaft folgende selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 errichtet:

46 Wohnungen

~~Gassenladen~~

~~Büros~~

~~Werkstätten~~

3 Lagerräume

~~Ateliers~~

14 Garage(n) mit je einem Stellplatz

~~Garage(n) mit zwei Stellplätzen~~

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 1976 11 15 Zl.MA 40 - M - 219/76, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen 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 10 u. 11 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) 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 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.

~~Die in der oa. Bescheinigung der MA 36/37 gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 angeführte(n) Garage(n) mit insgesamt PKW-Einstellplätzen, die wohl auf Grund der baubehördlichen Vorschriften ein selbständige(s) Objekt(e) darstell(t)(en), wurde(n) jedoch nicht bewertet, da PKW-Einstellplätze in diese(r)(en) Garage(n) als Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von Zuschlägen zu einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, sie im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer verbleiben soll(en).~~

~~Außerdem wurden noch Abstellplätze für KFZ im Freien errichtet, deren Bewertung in Form von Zuschlägen zu einzelnen selbständigen Objekten nicht begehrt wurde.~~

45 Kellerabteile, _____ Dachbodenräume, _____ Balkone,
10 Terrassen, _____ und _____

wurden als Zubehör zu einzelnen Objekten zugeordnet und bewertet.

Alle übrigen selbständigen Objekte (wie z.B. die Hausbesorgerdienstwohnung), die zwar in der Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 enthalten sind, aber über Antrag im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 nicht bewertet wurden, sowie alle übrigen Liegenschaftsteile stehen in gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Verhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 1976 12 14 keine folgende Einwendungen (Blatt _____) vorgebracht:

Ermittlung der Nutzwerte/m²
=====

für die Liegenschaft 21., Fahrbachgasse 12
EZ 347 / Floridsdorf

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
---------	---------	-------	-------------------------	---------------------------

Wohnungen

Stge. 1

EG - IV Stock : RNW = 1,0

top 1,5,9,13,17 1,0

4,8,12,16,20 1,0

top 2 0,85 RNW - 10 % f. Straßenlage
- 5 % f. tw. Lage über Durchfahrt

top 3,7,11,15,19 0,90 RNW - 10 % f. Straßenlage
6,10,14,18

V Stock : RNW = 1,05 (1 + 5% f. Terrassengeschoß)

top 21 1,0 RNW - 5% f. teilw. Straßenlage)

top 22 0,94 RNW - 10% f. Straßenlage

top 23 1,05

Stge. 2

EG-IV Stock : RNW = 1,0

top 1,5,9,13,17 1,0

4,8,12,16,20

top 2,6,10,14,18 0,90 RNW - 10% f. Straßenlage
3,7,11,15,19

V Stock : wie Stge 1/V Stock

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
---------	---------	-------	------------------------------	---------------------------

Loggien: jeweils 50 % des RNW zugeh. Wohnungen

Terrassen: jeweils 25 % des RNW der zugeh. Wohnungen

Kellerabteile: RNW = 0,30

Garagen (mit je 1 Stellplatz) : RNW=0,80

Lager (Stge 1,2) : RNW=0,60

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 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.

Erreicht an:

- 1) Herrn RA Dr. Peter Getreuer

Landstraßer Hauptstr.14
1030 W i e n (2-fach)

- 2) sämtlichen Wohnungseigentumsbewerbern ~~xxxxxxxxxxxx~~ in sinnge-
mäßiger Anwendung der §§ 26 Abs.5 und 36 Abs.3 des Mietengesetzes und
des § 26 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu Hdn.d. i. d.
Liste ~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~ Erstgenannten
Herrn Siegfried Gartler

Fahrbachgasse 12/1/2
1210 W i e n

- 3) sämtl.WEB z.Hdn.d.
Herrn Rudolf Klien

Fahrbachgasse 12/2/18
1210 W i e n

- 4) zum Akt.

den Abteilungsleiter:



1
Amtsrat

+