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 10, Buchengasse 47

EINGELANGT am
19. APR. 1978

Wien, 1978 04 05

§ 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 Liegenschaftsalleineigentümerin pr.Fa. "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohn-baugesellschaft m.b.H! und unter Beiziehung der Wohnungseigentumsbewerber (Blatt 2)

bezüglich der Liegenschaft in Wien 10, Buchengasse 47
EZ. 103 , Kat.Gem. Favoriten
wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 3-5) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 1.796,- festgesetzt.

Wohnungen :	Name u.Anschrift	WEB
top. 2	Peter Palmberger	" 11oo Buchengasse 47
3	Christine Gualtieri 11oo Buchengasse 47	WEB
4	Josef u.Ludmilla Richter, ebenda	"
5	Heide Maria Kurz, ebenda	"
6	Elisabeth Schanzl, ebenda	"
7	Friedrich Spitzhüttl, ebenda	"
8	Veronika Maurer, ebenda	"
9	Erna u.Walter Keiblinger, ebenda	"
1o	Eduard u.Gertr. Starek, ebenda	"
11	Gerd Toms, ebenda	"
12	Marie Eschenlor, ebenda	"
13	Ing.Gerhard Klausz, ebenda	"
14	Herta Kuzmic, ebenda	"
15	Rita Maiwald, ebenda	"
16	Wanda Barbara Steiger, ebenda	"
17	Marie Stawa, ebenda	"
18	Ingrid Tichi, ebenda	"
19	Leopold u.Elfriede König, ebenda	"
2o	Rudolf Horvath, ebenda	"
21	Alberta Hofmann, ebenda	"
22	Mathilde Andert, ebenda	"
23	Gerhard u.Christine Annau, ebenda	"
24	Charlotte Wimmer, ebenda	"
25	Karl u.Maria Frey, ebenda	"
26	Elisabeth Zvulik, ebenda	"
27	Marie Hietz, ebenda	"
28	Vladimir Sterba, ebenda	"
29	Sepp u.Irmgard Wallner, ebenda	"

Jede Wohnung hat ein Kellerabteil. Die Nummer des Kellerabteils ist dieselbe wie die top. No.;
die 8 Abstellplätze im Hof bleiben im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungseigentümer.

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche, m^2	Nutz-wert/m^2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
EG/1	Whg.	76,23	Hauswart		
	K.Abt. 1	2,31	gem.Eigentum		∅
EG/2	Whg.	83,32	0,80	66,66	
	(Logg.)	3,95	0,40	1,58	
		87,27	(0,78)	68	
	K.Abt. 2	2,78	0,30	1	69
1/3	Whg.	80,21	0,95	76,20	
	(Logg.)	4,10	0,48	1,97	
	(Logg.)	4,10	0,48	1,97	
		88,41	(0,93)	80	
	K.Abt. 3	3,81	0,30	1	81
1/4	Whg.	30,65	0,90	28	
	K.Abt. 4	2,67	0,30	1	29
1/5	Whg.	74,93	0,90	67,44	
	(Logg.)	4,51	0,45	2,03	
		79,44	(0,87)	69	
	K.Abt. 5	2,67	0,30	1	70
1/6	Whg.	63,50	1,0	63,50	
	(Logg.)	3,95	0,50	1,98	
		67,45	(0,96)	65	
	K.Abt. 6	4,04	0,30	1	66
2/7	Whg.	80,21	1,0	80,21	
	(Logg.)	4,10	0,50	2,05	
	(Logg.)	4,10	0,50	2,05	
		88,41	(0,95)	84	
	K.Abt. 7	3,91	0,30	1	85
2/8	Whg.	30,65	0,90	28	
	K.Abt. 8	3,91	0,30	1	29

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche, m^2	Nutz-wert/m^2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
2/9	Whg. wie 1/5	79,44	(0,87)	69	
	K.Abt. 9	3,81	0,30	1	70
2/10	Whg. wie 1/6	67,45	(0,96)	65	
	K.Abt. 10	4,47	0,30	1	66
3/11	Whg. wie 2/7	88,41	(0,95)	84	
	K.Abt. 11	4,38	0,30	1	85
3/12	Whg.	30,65	0,90	28	
	K.Abt. 12	3,94	0,30	1	29
3/13	Whg. wie 1/5	79,44	(0,87)	69	
	K.Abt. 13	3,94	0,30	1	70
3/14	Whg. wie 1/6	67,45	(0,96)	65	
	K.Abt. 14	4,04	0,30	1	66
4/15	Whg. wie 2/7	88,41	(0,95)	84	
	K.Abt. 15	4,96	0,30	1	85
4/16	Whg.	30,65	0,90	28	
	K.Abt. 16	3,10	0,30	1	29
4/17	Whg. wie 1/5	79,44	(0,87)	69	
	K.Abt. 17	1,54	0,30	1	70
4/18	Whg. wie 1/6	67,45	(0,95)	65	
	K.Abt. 18	1,63	0,30	1	66
5/19	Whg. wie 2/7	88,41	(0,95)	84	
	K.Abt. 19	2,40	0,30	1	85
5/20	Whg.	30,65	0,95	29	
	K.Abt. 20	1,64	0,30	1	30

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche, m^2	Nutz-wert/m^2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
5/21	Whg.	74,93	0,95	71,18	
	(Logg.)	4,51	0,48	2,16	
		79,44	(0,92)	73	
	K.Abt. 21	3,19	0,30	1	74
5/22	Whg. wie 1/6	67,45	(0,96)	65	
	K.Abt. 22	2,35	0,30	1	66
6/23	Whg. wie 2/7	88,41	(0,95)	84	
	K.Abt. 23	2,64	0,30	1	85
6/24	Whg.	30,65	0,95	29	
	K.Abt. 24	2,92	0,30	1	30
6/25	Whg. wie 5/21	79,44	(0,92)	73	
	K.Abt. 25	3,02	0,30	1	74
6/26	Whg. wie 1/6	67,45	(0,96)	65	
	K.Abt. 26	3,58	0,30	1	66
TG/27	Whg.	74,47	1,05	78,19	
	(Terr.)	15,80	0,26	4,11	
	(Terr.)	7,94	0,26	2,06	
		98,21	(0,86)	84	
	K.Abt. 27	2,60	0,30	1	85
TG/28	Whg.	38,08	1,0	38,08	
	(Terr.)	28,51	0,25	7,13	
		66,59	(0,68)	45	
	K.Abt. 28	2,66	0,30	1	46
TG/29	Whg.	77,01	1,05	80,86	
	(Terr.)	18,55	0,26	4,82	
	(Terr.)	10,83	0,26	2,82	
		106,39	(0,84)	89	
	K.Abt. 29	2,68	0,30	1	90
	Gesamtsumme aller Nutzwerte:				1.796

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller begehrten mit Schreiben vom 1977 05 20 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 1978 02 16 Zl.MA 40 - M - 378/2, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 7) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, soferne diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 8 u. 9 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 ~~20~~ 05 ~~keine~~ folgende Einwendungen (Blatt 10) vorgebracht.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigungen vom 1977 03 18 der MA 37/10-Buchengasse 47/5/7

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 Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.~~

1	2	3
29 Wohnungen	28	1 Hauswart, gem. Eigent.
~~Gassenladen~~		
Büros		
Werkstätten		
Lagerräume		
Ateliers		
Garagen mit je 1 Stellplatz		
~~Garagen mit je 2 Stellpl.~~		

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 im Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
29 Kellerabteile	28	1 zu Hauswartwohnung
~~Kellerräume~~		
~~Dachbodenräume~~		
~~Balkone~~		
5 Terrassen	5	-
24 Loggien	24	-
8 KFZ-Stellplätze im Freien	-	8, gem. Eigentum
~~Gartenteile~~		

Ermittlung der Nutzwerte/m2

für die Liegenschaft 10., Buchengasse 47

EZ 103 /Favoriten

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

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutzwert/m2	Begründung d. Abweichung
Wohnung	1.-6.Stock		RNW = 1,0	
		3	0,95	RNW -5% f. tw. Lage über Durchfahrt
		6,7,10,11,14,15,18	1,0	
		4,5,8,9,12,13,16,17	0,90	RNW -5% f.Nordlage -5% f.Gassenlage
		20,21,24,25	0,95	RNW -5% f.Nordlage
		19,22,23,26	1,0	
	EG		RNW = 0,80	
		2	0,80	
	TG		RNW = 1,05	
		27,29	1,05	
		28	1,0	RNW -5% f.Nordlage
Kellerabteil			RNW = 0,30	

Loggia . RNW entspricht 50 % des zugehör. Wohnungsnutzwertes

Terrasse RNW entspricht 25 % des zugehör. Wohnungsnutzwertes

Von den erschienenen Wohnungseigentumsbewerbern wurde die Gewährung eines Abstriches vom Regelnutzwert pro m2 von je 5 % für Gassen- bzw. Nordlage bestritten, da diese Kriterien ihrer Ansicht nach keinen entsprechenden wertverminderten Unterschied darstellen.
Nach Rücksprache mit der Magistratsabteilung 40 wird dazu folgendes festgestellt, daß diese Vorgangsweise bei der Nutzwertermittlung bereits von den Verfahrensparteien unbestritten hunderten ha. rechtskräftigen Entscheidungen seit Inkrafttreten des WEG 1975 zugrunde gelegt wurde und daher der allgemeinen Verkehrsauffassung im Sinne des § 5 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 angesehen werden kann. Da die genannten Kriterien im gegenständlichen Falle keinen unterdurchschnittlichen geringeren wertverminderden Unterschied darstellen, war spruchgemäß zu entscheiden.

Unbeschadet 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 jedem 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 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.

Ergeht an:

1) "Österreichisches Heimwerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Mariahilferstraße 31, 1060 Wien (2-fach)

2) 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 Zustellungsbevollmächtigten
Herrn Peter Pahmberger
Buchengasse 47/2
1100 Wien (2-fach)

3) zum Akt

MAGISTRATSABTEILUNG 50 * 13 WIEN *

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
Machala
Kzl.Ass.

Für den Abteilungsleiter:

N a g l e.h.
Amtsrat

MA 50 - SD 46/2