

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
1 Rathausstraße 2, 1032 Wien

MA 50 - Schll 1/73

Wien, 1973 10 16

Wien 16, Pfenninggeldg. 18 u. 20

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

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

Spruch:

Gemäß Artikel II des Bundesgesetzes von 1955 12 12, BGBl.Nr.241, entscheidet die Gemeinde in Zusammenarbeit mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der "Stawog" gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., vertreten durch Herrn Dr. Hans Javir, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 16, Pfenninggeldgasse 18 und 20, BZ 505, Kat.Nr. Ottakring, wie folgt:

Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1948 07 03, BGBl.Nr.149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandteile festgesetzt:

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheitsmietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag :						
		<u>S t i e g e 1</u>				
K		Kinderwagenraum	7,79			0
K		Kinderwagenraum	10,47			0
K		Garage 20	13,99	19,16		rd. 270
K		Garage 21	14,04	19,16		" 270
K	1	WR, 2SR, Kü, B, WC, V, AR	78,99	Hauswart		0
E	2	WR, SR, Koni, B, WC, V, Balk	57,60	16,29	938	
		-5% f. teilw. Lage üb. Garage			- 47	" 890
E	3	WR, 2SR, Kü, B, WC, V, AR, Logg.	92,71	16,29		" 1510
E	4	WSR, Kü, B, WC, V, Logg.	46,73	16,29	761	
		+5% f. kl. Fl.			+ 38	" 800
E	5	WR, 2SR, Kü, B, WC, AR, V, Logg.	88,37	16,29		" 1440
E	6	WSR, Koni, B, WC, V, Balk.	32,26	16,29	526	
		+5% f. kl. Fl.			+ 26	" 550
1	7	wie 2	57,60	17,15	988	
		+2% f. kl. Fl.			+ 25	" 1010
1	8	wie 3	92,71	17,15		" 1590
1	9	wie 4	46,73	17,15	801	
		+5% f. kl. Fl.			+ 40	" 840
1	10	wie 5	88,37	17,15		" 1520
1	11	wie 6	32,26	17,15	553	
		+5% f. kl. Fl.			+ 27	" 580
2	12	wie 2	57,60	MW wie 7		" 1010
2	13	wie 3	92,71	MW wie 8		" 1590
2	14	wie 4	46,73	MW wie 9		" 840

Stock	Tür Nr	Raumbezeichnung	m²	Einheits Mietwert		Mietwert K	
				K/m²	einzel	zusammen	
Übertrag :							
2	15	wie 5	88,37 ✓	MW wie 10		rd. 1520	
2	16	wie 6	32,26 ✓	MW wie 11		" 580	
3	17	wie 2	57,60 ✓	16,72	963		
		+2,5% f.kl.Fl.			+ 24	" 990	
3	18	wie 3	92,71 ✓	16,72 ✓		" 1550	
3	19	wie 4	46,73 ✓	16,72 ✓	781		
		+5% f.kl.Fl.			+ 39	" 820	
3	20	wie 5 ⁺	88,37 ✓	16,72 ✓	-	" 1480	
3	21	wie 6	32,26 ✓	16,72 ✓	539		
		+5% f.kl.Fl.			+ 27	" 570	
4	22	wie 2	57,60 ✓	MW wie 17		" 990	
4	23	wie 3	92,71 ✓	MW wie 18		" 1550	
4	24	wie 4	46,73 ✓	MW wie 19		" 820	
4	25	wie 5	88,37 ✓	MW wie 20		" 1480	
4	26	wie 6	32,26 ✓	MW wie 21		" 570	
		<u>Stiege 2</u>					
K		Garage 22	15,11 ✓	19,16		" 290	
K		Garage 23	13,60 ✓	19,16		" 260	
K		Garage 24	16,77 ✓	19,16		" 320	
K		Garage 25	14,83 ✓	19,16		" 280	
K		Garage 26	14,83 ✓	19,16		" 280	
E	1	WS, 2SR, Kü, AR, B, WC, V, Logg.	87,42 ✓	16,29	1424		
		-5% f. teilw. Lage üb. Garagen			- 71	" 1350	
E	2	WR, 2SR, Kü, AR, B, WC, V, Logg.	92,01 ✓	16,29		" 1500	

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m²	Einheitsmietwert	Mietwert K	
				K/m²	einzel	zusammen
Übertrag :						
E	3	WR, 2SR, Kü, B, WC, AR, V, Logg.	86,50 ✓	16,29		rd. 1410
E	4	WR, SR, Koni, B, WC, V, Balk.	49,40 ✓	16,29	805	
		-10% f. Lage üb. Garagen, +5% f. kl. Fl.			- 40	" 770
1	5	wie 1	87,42 ✓	17,15		" 1500
1	6	wie 2	92,01 ✓	17,15		" 1580
1	7	wie 3	86,50 ✓	17,15		" 1480
1	8	wie 4	49,40 ✓	17,15	847	
		+5% f. kl. Fl.			+ 42	" 890
2	9	wie 1	87,42 ✓	MW wie 5		" 1500
2	10	wie 2	92,01 ✓	MW wie 6		" 1580
2	11	wie 3	86,50 ✓	MW wie 7		" 1480
2	12	wie 4	49,40 ✓	MW wie 8		" 890
3	13	wie 1	87,42 ✓	16,72		" 1460
3	14	wie 2	92,01 ✓	16,72		" 1540
3	15	wie 3	86,50 ✓	16,72		" 1450
3	16	wie 4	49,40 ✓	16,72	826	
		+5% f. kl. Fl.			+ 41	" 870
4	17	wie 1	87,42 ✓	MW wie 13		" 1460
4	18	wie 2	92,01 ✓	MW wie 14		" 1540
4	19	wie 3	86,50 ✓	MW wie 15		" 1450
4	20	wie 4	49,40 ✓	MW wie 16		" 870
		<u>S t i e g e 3</u>				
K		Garage 27	14,83 ✓	19,16		" 280
K		Garage 28	14,83 ✓	19,16		" 280

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag :						
K		Garage 29	14,20	19,16		" 270
K		Garage 30	14,12	19,16		" 270
K		Garage 31	18,29	19,16		" 350
K		Garage 32	14,15	19,16		" 270
K		Garage 33	14,15	19,16		" 270
E	1	WR, SR, Koni, B, WC, V, AR, Balk	57,72	16,29	940	
		-10% f. Lage über Garage +2,5% f. kl. Fl.			- 70	" 870
E	2	WR, 2SR, Kü, B, WC, V, AR, Logg	92,84	16,29		" 1510
E	3	WSR, Kü, B, WC, V, Logg	46,84	16,29	763	
		+5% f. kl. Fl.			+ 38	" 800
E	4	WR, 2SR, Kü, B, WC, AR, V, Logg	87,37	16,29	1423	
		-5% f. teilweise Lage über Garage			- 71	" 1350
E	5	WSR, Koni, B, WC, V, Balk	32,26	16,29	526	
		-10% f. Lage über Garage +5% f. kl. Fl.			- 26	" 500
1	6	wie 1	57,72	17,15	990	
		+2,5% f. kl. Fl.			+ 25	" 1020
1	7	wie 2	92,84	17,15		" 1590
1	8	wie 3	46,84	17,15	803	
		+5% f. kl. Fl.			+ 40	" 840
1	9	wie 4	87,37	17,15		" 1500
1	10	wie 5	32,26	17,15	553	
		+5% f. kl. Fl.			+27	" 580
2	11	wie 1	57,72	MW wie 6		" 1020
2	12	wie 2	92,84	MW wie 7		" 1590
2	13	wie 3	46,84	MW wie 8		" 840

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert	Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen
Übertrag:						
2	14	wie 4	87,37 ✓	MW wie 9		rd. 1500
2	15	wie 5	32,26 ✓	MW wie 10		" 580
3	16	wie 1	57,72 ✓	16,72	965	
		+2,5% f. kl. Fl.			+ 24	" 990
3	17	wie 2	92,84 ✓	16,72		" 1550
3	18	wie 3	46,84 ✓	16,72	783	
		+5% f. kl. Fl.			+ 39	" 820
3	19	wie 4	87,37 ✓	16,72		" 1460
3	20	wie 5	32,26 ✓	16,72	539	
		+5% f. kl. Fl.			+27	" 570
4	21	wie 1	57,72 ✓	MW wie 16		" 990
4	22	wie 2	92,84 ✓	MW wie 17		" 1550
4	23	wie 3	46,84 ✓	MW wie 18		" 820
4	24	wie 4	87,37 ✓	MW wie 19		" 1460
4	25	wie 5	32,26 ✓	MW wie 20		" 570
		Garage 1	16,25	19,16		" 310
		Garage 2	16,25	19,16		" 310
		Garage 3	16,25	19,16		" 310
		Garage 4	16,25	19,16		" 310
		Garage 5	16,25	19,16		" 310
		Garage 6	16,25	19,16		" 310
		Garage 7	16,25	19,16		" 310
		Garage 8	16,25	19,16		" 310
		Garage 9	16,25	19,16		" 310

Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheits Mietwert		Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen	
Übertrag :							
		Garage 10	16,25	19,16		rd. 310	
		Garage 11	16,25	19,16		" 310	
		Garage 12	16,25	19,16		" 310	
		Garage 13	16,25	19,16		" 310	
		Garage 14	16,25	19,16		" 310	
		Garage 15	16,25	19,16		" 310	
		Garage 16	16,25	19,16		" 310	
		Garage 17	16,25	19,16		" 310	
		Garage 18	16,25	19,16		" 310	
		Garage 19	16,25	19,16		" 310	

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1914 08 01, mit 90.380.-- Kronen festgesetzt.

Begründung

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinsen aus diesem Jahre nicht vorliegen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der MA 37/16 - Pflanzgeldg.18/2/71 vom 1971 04 26 gemäß § 5 Abs. 2 lit.a WEG wurden auf der Liegenschaft 71 Wohnungen, 33 Caragen und 2 Kinderwagenräume als selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG errichtet, an denen mit Ausnahme der Hausbesorgerdienstwohnung und der beiden Kinderwagenräume, die gemäß § 1 Abs. 3 zweiter Teilbestand und nicht wohnungseigentumsfähig sind, die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist.

Die von den Organen der MA 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 1973 09 04, Zl.MA 40 - H - 139/73, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung (Bl.9) Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

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

Bezirk	E.Z. K.Nr.	Kat. Gem.	Straße, Gasse, Platz,	Nr.	Objektsbezirk Tür Nr. Mieter	Verwendungszweck 1914	Fläche m ² (Nr. Z.)	K. Zins 1914	K. pro m ²
			Für Garagen:						
18			Theresieng.	38		Garage	36,00	630	17,50
15			Hütteldorferstr.	72		"	28,80	600	20,83
									19,16
			Für Wohnungen						
16			Lindauerg.	18	1/9	Whg + B	74,17	1080	14,51
16			Erdrüstg.	42	1/4	"	104,00	1600	15,30
									14,91
			+10% f. Zentralhgz. + 5% f. Lift						+ 2,24
									17,15
			Für EG: -8% f. EG Lage						16,29
			Für 1.u. 2. St.:						17,15
			Für 3.u. 4. St.: -2,5% f. höh. St. Lage						16,72

Rechts: Titel abklärung

Diese Abklärung der Gemeinde kann nach § 26 Abs. 4 Wahlengesetz durch ein Schriftmittel angeordnet werden.

Die Partei, die sich als nicht anwesend gibt, kann die Sache nach § 27 Abs. 1 Wahlengesetz bei Gericht schriftlich machen. Durch die Beratung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr anrufen 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 bleibt über diese Partei die vierzehn tägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

- 1) Herrn Dr. Hans Kraml,
Landkammerbastei 19, 1010 Wien (2-fach),
- 2) dem Amt.



dem Magistratsabteilung 2

Anteile