

E I N G A N G
 17. DEZ. 1984
 Bearb. _____
 Erledigt _____

Nc 509/84-10

B e s c h l u ß

Wohnungseigentumssache:

Haus Groß-Enzersdorf, Auvorstadt EZ 1594, Groß-Enzersdorf, Grundstücke 889/77 und 889/79 Bauteil 2 d, Stiegen 8,9 und 10.

Antragsteller: UNITAS reg.Gen.m.b.H.

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft

Fasangasse 19

1030 Wien

Gemäß § 3 und 5 WEG 1975 werden die Nutzwerte hinsichtlich der auf der Liegenschaft EZ 1594 KG Groß-Enzersdorf errichteten selbstständigen Bestandsobjekte festgesetzt.

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft beträgt wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung für die einzelnen Objekte unter Berücksichtigung aller Zuschläge und Abstriche ergibt: 1485

1. Stiege bzw. Haus 8 Nutzwertberechnung

Haus, Geschoss	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwerte Einzel Gesamt	
8/E/1	Vorr.,Kü,Esspl.,				
	Abstllr.,WC,Bad,				
	3 Zi,Loggia	79.24	0.95	75.28	
	Garten	103.00	0.10	10.30	
	Terrasse	4.96	0.20	0.99	87
8/E/2	Vorr.Kü,Essplf.,				
	Abstllr.WC,Bad,				
	3 Zi, Loggia	78.16	0.95	74.25	
	Garten	98.00	0.10	9.80	
	Terrasse	4.66	0.20	0.93	85
8/E/3	Vorr.,Kü,Essplf.,				
	Abstllr.,WC,Bad,				
	3 Zi,Loggis	86.02	0.97	83.44	
	Balkon	1.60	0.30	0.48	84

1. Stiege bzw. Haus 8 Nutzwertberechnung

Haus, Geschoss	Räume Flächen	Nutzfl. in m2	Nutzwert pro m2	Nutzwerte Einzel Gesamt
8/1/4	Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad,			
	3 Zi, Loggia	78.10	0.97	75.76
	Balkon	1.51	0.30	0.45
	PKW Abstellplf.	12.00	0.25	<u>3.00</u> 79
8/2/5	Vorr., Kü, Essplf., Abstellr., Wc, Bad			
	3 Zi, Loggia	85.95	0.93	79.93
	PKW Abst	12.00	0.25	<u>3.00</u> 83
	PKW Abstellplf.			
8/2/6	Vorr., Kü, Esspl., Bastellr., WC, Bad			
	3 Zi, Loggia	78.03	0.93	72.57
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u> 76
Summe der Stiege bzw. Haus 8:.....				494

2. Stiege bzw. Haus 9 Nutzwertberechnung

Haus Geschoss	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. in m2	Nutzwert pro m2	Nutzwerte Einzel Gesamt
9/E/1	Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad			
	3 Zi, Loggia	79.24	0.93	73.69
	Garten	86.00	0.10	8.60
	Terrasse	5.08	0.20	1.02
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u> 86
9/E/2	Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad			
	3 Zi, Loggia	78.16	0.93	72.69
	Garten	82.00	0.10	8.20
	Terrasse	4.78	0.20	0.96
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u> 85
9/1/3	Vorr., Kü, Esspl., Abstellr. WC, Bad			
	3 Zi, Loggia	86.02	0.95	81.72
	Balkon	1.60	0.30	0.48
	PKW Abstellplf.	12.00	0.25	<u>3.00</u> 85

2. Stiege bzw. Haus 9 Nutzwertberechnung

Haus, Geschoss	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwerte	
				Einzel	Gesamt
9/1/4	Vorr., Kü, Esspl.,				
	Abstellr., WC, Bad				
	3 Zi, Loggia	78.10	0.95	74.20	
	Balkon	1.51	0.30	0.45	
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	78
9/2/5	Vorr., Kü, Esspl.,				
	Abstellr., WC, Bad,				
	3 Zi, Loggia	85.95	0.93	79.93	
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	83
9/2/6	Vorr., Kü, Esspl.,				
	Abstellr., WC, Bad,				
	3 Zi, Loggia	78.03	0.93	72.57	
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	76

Summe der Stiege bzw. Haus 9493

3. Stiege bzw. Haus 10 Nutzwertberechnung

Haus, Geschoss	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwerte	
				Einzel	Gesamt
10/E/1	Vorr., Kü, Esspl.,				
	Abstellr. WC, Bad,				
	3 Zi, Loggia	79.24	0.92	72.90	
	Garten	69.00	0.10	6.90	
	Terrasse	4.96	0.20	0.99	
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	84
10/E/2	Vorr., Kü, Esspl.,				
	Abstellr., WC, Bad,				
	3 Zi, Loggia	78.16	0.92	71.91	
	Garten	183.00	0.10	18.30	
	Terrasse	4.84	0.20	0.97	
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	94
10/1/3	Vorr., Kü, Esspl.,				
	Abstellr., WC, Bad,				
	3 Zi, Loggia	86.02	0.94	80.86	
	Balkon	1.60	0.30	0.48	
10/1/4	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	84
10/1/4	Vorr., Kü, Esspl.,				
	Abstellr., WC, Bad,				
	3 Zi, Loggia	78.10	0.94	73.41	
	Balkon	1.51	0.30	0.45	
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	77

3. Stiege bzw. Haus 10 Nutzwertberechnung

Haus, Geschoss	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. in m ²	Nutzwert pro m ²	Nutzwert Einzel	Nutzwert Gesamt
10/2/5	Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia PKW Abstellpl.	85.95 12.00	0.93 0.25	79.93 <u>3.00</u>	83
10/2/6	Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia PKW Abstellpl.	78.03 12.00	0.93 0.25	72.57 <u>3.00</u>	76
Summe der Stiege bzw. Haus 10.....					498
Gesamtsumme der Nutzwerte.....					1485

B E G R Ü N D U N G

Der im Spruch genannte Antragsteller begehrt die Festsetzung der Nutzwerte der auf der Liegenschaft befindlichen selbstständigen Objekte zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums.

Der vom Gericht bestellte Sachverständige Ing. Horst Winkler hat die Nutzwerte der Objekte samt allfälligen Zuschlägen und Abstrichen im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG 1979 ermittelt.

Es wurden in unbedenklicher Weise die Regelnutzwerte, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung gem. § 5 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 vom grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert 1/m² begründet, gem. § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Hinsichtlich der Wohnung Stiege 3 Haus Nr. 10/E/2 wird der Nutzwert für den Garten nicht wie im Gutachten angegeben mit 0.08 sondern mit 0.10 festgesetzt.

Zu dieser Nutzwertvermittlung wurden von den Parteien in der mündlichen Verhandlung am 16.11.1984 keine Einwendungen vorgebracht. Die Berichtigung des Nutzwertes für den Garten der

5
Nc 509/84

Wohnung Stiege 3 Haus Nr. 10/E/2 beruht auf dem Einverständnis
der Parteien.

Bezirksgericht Groß-Enzersdorf

am 7. 12. 1984

Dr. Klaus Voget

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

