EINGAN	G
1 7. BEZ. 2004 Bearb.	
Erledigt	Beschluß

Nc 509/84-10

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 Brücksichtigung aller Zuschläge und Abstriche ergibt: 1485

1. Stiege bzw. Haus 8 Nutzwertberechnung

Haus,	Räume bzw.	Nutzfl.		Nutzwert		zwerte
Geschoss	Flächen	in m2		pro m2	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, Abstellr.,WC,Bad,	25				
•	3 Zi,Loggis	86.02		0.97	83.44	
	Balkon	1.60	557	0.30	0.48	84

1. Stiege bzw. Haus 8 Nutzwertberechnung

Haus, Geschoss	Räume Flächen	Nutzfl. in m2		t Nutzı Einzel	
8/1/4	Vorr.,Kü,Esspl., Abstellr.,WC,Bad,			:	*
	3 Zi,Loggia	78.10	0.97 0.30	75.76 0.45	
	Balkon PKW Abstellplf.	1.51	0.25	3.00	79
8/2/5	Vorr.,Kü.Essplf., Abstellr.,Wc,Bad	- 72 - 1			
	3 Zi,Loggia	85.95	0.93	79.93	
PKW Abst	PKWAbstellplf.	12.00	0.25	<u>3.00</u>	83
8/2/6	Vorr.,Kü,Esspl.,				
	Bastellr.,WC,Bad 3 Zi, Loggia	78.03	0.93	72.57	*
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	3.00	76
	Summe der Stiege b	zw. Haus 8:			.494

2. Stiege bzw. Haus 9 Nutzwertberechnung

Haus Geschoss	Räume bzw. Flächen	Nutzfl. in m2	Nutzwe pro m2		erte 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	3.00	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 Abstellp1.	12.00	0.25"	3.00	85
9/1/3	Vorr.,Kü,Esspl., Abstellr.WC,Bad				a
45	3 Zi,Loggia	86.02	0.95	81.72	
	Balkon	1.60	0.30	10:48	
	PKW Abstellplf.	12.00	0.25	3.00	85

Flüchen in m2 pro m2 Eln7el Cesame	Haus, Beschoss	Räume bzw.	Nutzfl.	Nutzwert	Nutzwe	rte Gesamt
Abstellr., WC, Bad 3 7i, Loggia 1.51 0.30 0.45 3.00 78 9/2/5 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 7i, Loggia 9/2/6 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 7i, Loggia 78.03 0.93 79.93 3.00 83 9/2/6 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 7i, Loggia 78.03 0.93 72.57 76 Summe der Stiege bzw. Haus 9	11443 0000 1145	Flüchen	in m2	pro m2	Einzel	Lesame
3 Zi,Loggia 78.10 0.95 74.40 Balkon 1.51 0.30 0.45 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 3.00 83 9/2/6 Vorr.,Kü,Esspl., Abstellr.,WC,Bad, 3 71,Loggia 78.03 0.93 72.57 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 76 Summe der Stiege bzw. Haus 9	9/1/4	Vorr., Kü, Esspl.,				
### Stingle 1.51 0.30 0.45 0.45 0.45 0.45 0.25 0.25 0.45 0.25 0.			70 10	0.95	74.20	
### Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 78 ### Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 78 #### Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 83 #### Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 83 #### Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 83 ###################################						
9/2/5						78
Abstellr., WC, Bad, 3 79, 93 79, 93 79, 94 78, 40 85 19 12, 00 0.25 3.00 83 9/2/6		bkm woareiibi.	22.00	\	A	
3 Zi,Loggia 85.95 0.93 77.70 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 3.00 76 Summe der Stiege bzw. Haus 9	9/2/5	Vorr., Kü, Esspl.,				
PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 83		Abstellr., WC, Bad	, , , , ,	n 93	79.93	
9/2/6						83
Abstellr., WC, Bad, 3-Zi, Loggia 78.03 0.93 72.57 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 76 Summe der Stiege bzw. Haus 9		PKW Abstellbi.	12.00			
3-Zi,Loggia 78.03 0.93 3.00 76	9/2/6	Vorr., Kü, Esspl.,				
Nummer Number N			70 03	0.93	72.57	
Summe der Stiege bzw. Haus 9						76
3.Sticge bzw. Haus 10 Nutzwertberrechnung Haus, Geschoss Räume bzw. Nutzfl. Nutzwert Nutzwerte Flächen in m2 pro m2 Einzel Gesamt 10/E/1 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr. WC, Bad, 3 Zi, Loggia 79,24 0,92 72.90 6.90 Garten 69.00 0.10 6.90 Terrasse 4.96 0.20 0.99 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 3.00 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 Balkon PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 84	•	PKM ADStellbi.	12.00			
3.Sticge bzw. Haus 10 Nutzwertberrechnung Haus, Geschoss Räume bzw. Nutzfl. Nutzwert Nutzwerte Flächen in m2 pro m2 Einzel Gesamt 10/E/1 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr. WC, Bad, 3 Zi, Loggia 79,24 0,92 72.90 6.90 Garten 69.00 0.10 6.90 Terrasse 4.96 0.20 0.99 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 3.00 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 Balkon PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 84						
### Base Base	·	Summe der Stiege	bzw. Ha	us 9		493
Haus, Geschoss Räume bzw. Nutzfl. Nutzwert Flächen in m2 pro m2 Einzel Genamt 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 3.00 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 3.00 94 10/1/3 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 Balkon 1.60 0.30 0.48 Balkon 1.60 0.30 0.48 DKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 84						
Haus, Geschoss Radme D2W. More in m2 pro m2 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 3.00 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 Garten 4.84 0.20 0.97 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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	3.Stiege bzw.	Haus 10 Nutzwer	tberreen	nung		
10/E/1	Haus Geschoss	Räume bzw.				
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 3.00 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 3.00 94 10/1/3 Vorr.,Kü,Esspl., Abstellr.,WC,Bad, 3 Zi,Loggia 86.02 0.94 80.86 3 Zi,Loggia 86.02 0.94 80.86 Balkon 1.60 0.30 0.48 Balkon 1.60 0.30 0.48 73.41 0.94 73.41 Balkon 78.10 0.94 73.41	11203,0000	Flächen	in m2	pro m2	Einzel	Lesant
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 3.00 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 3.00 94 10/1/3 Vorr.,Kü,Esspl., Abstellr.,WC,Bad, 3 Zi,Loggia 86.02 0.94 80.86 3 Zi,Loggia 86.02 0.94 80.86 3 Zi,Loggia 86.02 0.94 80.86 1.60 0.30 0.48 Balkon 1.60 0.30 0.48 1.60 0.30 0.48 3 Zi,Loggia 78.10 0.94 73.41 3 Zi, Loggia 78.10 0.94 73.41 Balkon 1.51 0.30 0.45 Balkon 1.51 0.30 0.45 Balkon 1.51 0.30 3.00 77	10/E/1	Vorr., Kü, Esspl.,				
3 Zi, Loggia 79,24 0,92 72.70 3 Garten 69.00 0.10 6.90 71 71 72 72 72 72 72 72 72 72 72 72 72 72 72		Abstellr.WC, Bad,			72 00	
Terrasse						•
Terrasse PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 84	* /					
10/E/2 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 78.16 0.92 71.91 Carten 183.00 0.10 18.30 Terrasse 4.84 0.20 0.97 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 94 10/1/3 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 Balkon 1.60 0.30 0.48 Balkon 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 1.51 0.30 0.45 Balkon 1.51 0.30 0.45						84
Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 78.16 0.92 71.91 Garten 183.00 0.10 18.30 0.97 Terrasse 4.84 0.20 0.97 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 94 10/1/3 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 8alkon 1.60 0.30 0.48 8alkon PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 84 10/1/4 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 78.10 0.94 73.41 8alkon 1.51 0.30 0.45 8alkon 1.51 0.30 0.45 8alkon 73.00 77		PKW WDSCEIIbi.	12.00	9		
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 3.00 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 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 1.51 0.30 0.45	10/E/2					
Garten 183.00 0.10 18.30 Terrasse 4.84 0.20 0.97 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 1.51 0.30 77.			l,	0.02	71 91	
Terrasse 4.84 0.20 0.97 3.00 94 10/1/3 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 8alkon 1.60 0.30 0.48 Balkon PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 84 10/1/4 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 78.10 0.94 73.41 8alkon 1.51 0.30 0.45 8alkon 1.51 0.30 0.45 8alkon 73.00 77.						
PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 2.52 0.35 3.00 77:	*					
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 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 1.51 0.30 77:						94
Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 Balkon 1.60 0.30 0.48 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 2.00 0.25 3.00 77		LKM MOSCETTATe				
Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 86.02 0.94 80.86 Balkon 1.60 0.30 0.48 PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 1.51 0.30 77:		Vana VA Eccol				
Balkon 1.60 0.30 0.48 Balkon 1.60 0.30 3.00 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 Balkon 1.51 0.30 77:	10/1/3	Adll. 'va'rashr.'				
PKW Abstellpl. 12.00 0.25 3.00 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 Balkon 2.000 77:	10/1/3	Abstellr., WC, Bac	i,	0.94	80.86	
10/1/4 Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 78.10 0.94 73.41 3 Zi, Loggia 1.51 0.30 0.45 Balkon 1.51 0.30 77:	10/1/3	Abstellr.,WC,Bac 3 Zi,Loggia	86.02			
Abstellr., WC. Bad, 3 Zi, Loggia 78.10 0.94 73.41 Balkon 1.51 0.30 0.45	10/1/3	Abstellr.,WC,Bac 3 Zi,Loggia Balkon	86.02 1.60	0.30	0.48	84
Abstellr., WC, Bad, 3 Zi, Loggia 78.10 0.94 73.41 Balkon 1.51 0.30 0.45	10/1/3	Abstellr.,WC,Bac 3 Zi,Loggia Balkon PKW Abstellpl.	86.02 1.60 12.00	0.30	0.48	84
Balkon 1\.51\.\0.30\\\0.45\\\\0.30\\\\77\.	n	Abstellr., WC, Bac 3 Zi, Loggia Balkon PKW Abstellpl. Vorr., Kü, Esspl.,	86.02 1.60 12.00	0.30	0.48	84
Balkon 27.	n	Abstellr., WC, Bac 3 Zi, Loggia Balkon PKW Abstellpl. Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bac	86.02 1.60 12.00	0.30	0.48	84
	ħ	Abstellr., WC, Bac 3 Zi, Loggia Balkon PKW Abstellpl. Vorr., Kü, Esspl., Abstellr., WC, Bac 3 Zi, Loggia	86.02 1.60 12.00	0.30	0.48 3.00 73.41	84

3. Stiege bzw. Haus 10 Nutzwertherrechnung

Haus, Geschoss	Räume bzw.	Nutzfl.	Nutzwert	Nutzwert	
	Flächen	in m2	pro m2	Einzel	Granmt
10/2/5	Vorr., Kü, Esspl.,	k_			
	Abstellr., WC, Bad	,	1 2 4		
	3 Zi, Loggia	85.95	0.93	79.93	*
	PKW Abstellpl.	12.00	0.25	3.00	83
10/2/6	Vorr., Kü, Esspl.,		v _ a		1
	Abstellr., WC, Bad	78.03	0.93	72.57	
	3 Zi,Loggia PKW Abstellpl.	12.00	0.25	3.00	76
	The Abstract				
*	Summe der Stiege	bzw. Hai	us 10		. 498
_					
Gesamtsumme d	er Nutzwerte	• • • • • • • •	• • • • • • • • •		

BEGRÜNDUNG

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 wu5den von den Parteien in der mündlichen Verhandlung am 16.11.1984 keine Einwendungen vorgebracht. Die Berichtigung des Nutzwertes für den Garten der 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:

