EIN 18. DEZ. 1998
Fa. „SEG" | Objekt
SB | Prüfung
ZUR ZAHLUNG FREI
TERMIN

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
19, Muthgasse 62
Telefax: 4000 99 74500
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/98/13031
Wien 5, Zentagasse 40-42

Wien, 11.12.1998

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 5 des WEG 1975

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

Spruch:

Gemäß § 2 Ziff. 8 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. I Nr. 140/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Liegenschaftseigentümerin SEG Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges.mbH., vertreten durch Fr. Brigitte Bottke und unter Beiziehung sämtlicher Wohnungseigentumsbewerber (lt. Bl. 2-3) bezüglich der Liegenschaft in Wien 5, Zentagasse 40-42, EZ. 1390, Kat. Gem. Margarethen, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG 1975 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m²	Einzel/Gesamt Nutzwert

siehe Blatt 4-8

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 4067 - beträgt.

Durch diese Entscheidung sind die Entscheidungen der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/95, vom 7.7.1995 und MA 50 - Schli 1/97/67, vom 14.3.1997, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, gegenstandslos geworden.

1050 Wien, Zentagasse 40-42

STIEGE 1

TOP		WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBER
Lokal 1A		"TELECENTER DONAUSTADT" Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H:
Lokal 1B		"TELECENTER DONAUSTADT" Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H:
2		Edith LANGER
3		Mag. Johannes KETZER
4		Katherina HÖLLEIN
5		Georg HOFER
6+7		Dr. Elisabeth und Dr. Fuad SALEM
8		Alexandra SOSTARICH
9		Sigrun KROIß
10		Cornelia PARIL und Mag. Georg GRATLGRUBER
11		Dr. Marin BLÜMLINGER
12		Karin STÜTZ
13		Mag. Michael MELZER
14		Jutta ALTENBURGER
15		Nicole SALEM
16		Dr.med. Foroogh DOWLATI
17		Andrea BAUMGARTNER
18		Markus SCHMIEDL
19		Mag. Johannes BÜGLER
20		Mag. Johannes NEUHOFER

1050 Wien, Zentagasse 40-42

STIEGE 2

TOP		WOHNUNGEIGENTUMSBEWERBER
Lokal 1A		"TELECENTER DONAUSTADT" Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H:
Lokal 1B		"TELECENTER DONAUSTADT" Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H:
2		Amiar HAWELKA
3		Mag. Sonja und Helmut WEIS
4		Waltraud HILLIER-VÖLGYI und Gerald HILLIER
5		Therese und Dr. Peter PETRIDIS
6		Dr. Ilan FELLMANN
7		Elisabeth und Kurt DEWANGER
8		Hildegard WANNERER
9		Michaela BEHMER und BSc. Roman KREITMAYER
10		Andrea ECKHART und Mag. Michael PILZ
11		Elke WURZ
12		Mag. Clemens SATKE

1050 Wien, Zentagasse 40-42

STIEGE 3

TOP		WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBER
1		Mag. Anton SCHIERER
2		Mag. Veronika SPANBLÖCHL und Mag. Norbert KESSLER
3		Andrea PETER
4		Ing. Peter KLEIN
5		Susanne und Dr. Thomas LEIßING
6		Dr. Nicole GERGELY
7		Eva und Mag. Peter GUSCHELBAUER
8		Mag. Martina und Dipl.-Ing. Peter TSCHULIK

GUTACHTEN

Aufgrund vorstehender Ermittlungen und Errechnungen betragen die geänderten Nutzwerte auf Grund der baulichen Änderungen bei den Geschäftslokalen und einigen Wohnungen und geänderten Zuordnungen der auf der Liegenschaft EZ 1390 des Grundbuches 01008 Margarethen, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, in 1050 Wien, Zentagasse 40-42 errichteten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten:

		Nutzwert:
STIEGE 1:		
Erdgeschoß		
Geschäftslokal Nr. 1A		60
Geschäftslokal Nr. 1B		127
	Lager im KG	
1. Stock		
Wohnung Tür Nr. 3		91
	Kellerabteil 1/3	
Wohnung Tür Nr. 4		46
	Kellerabteil 1/4	
2. Stock		
Ordination Tür Nr. 6/7		177
	Kellerabteil 1/6	
	Kellerabteil 1/7	
Wohnung Tür Nr. 9		68
	Kellerabteil 1/9	
Wohnung Tür Nr. 11		93
	Kellerabteil 1/11	
Wohnung Tür Nr. 13		69
	Kellerabteil 1/13	
4. Stock		
Wohnung Tür Nr. 14		79
	Kellerabteil 1/14	
Wohnung Tür Nr. 15		91
	Kellerabteil 1/15	
Dachgeschoß:		
Wohnung Tür Nr. 18		70
	Terrasse	
	Kellerabteil 1/18	
	ÜBERTRAG:	971

		ÜBERTRAG:	971
Wohnung Tür Nr. 19			75
	Terrasse		
	Kellerabteil 1/19		
			99
Wohnung Tür Nr. 20			
	Terrasse		
	Terrasse		
	Kellerabteil 1/20		
		ÜBERTRAG:	1145

	ÜBERTRAG:	1145
STIEGE 2:		
Erdgeschoß		
Geschäftslokal Nr. 1A		49
Geschäftslokal Nr. 1B		46
	Lager im KG	
1. Stock		
Wohnung Tür Nr. 2		99
	verglaste Loggia	
	Kellerabteil 2/2	
Wohnung Tür Nr. 3		89
	verglaste Loggia	
	Kellerabteil 2/3	
2. Stock		
Wohnung Tür Nr. 4		104
	verglaste Loggia	
	Kellerabteil 2/4	
Wohnung Tür Nr. 5		98
	verglaste Loggia	
	Kellerabteil 2/5	
3. Stock		
Wohnung Tür Nr. 6		106
	verglaste Loggia	
	Kellerabteil 2/6	
Wohnung Tür Nr. 7		100
	verglaste Loggia	
	Kellerabteil 2/7	
4. Stock		
Wohnung Tür Nr. 8		106
	verglaste Loggia	
	Kellerabteil 2/8	
Wohnung Tür Nr. 9		105
	Kellerabteil 2/12	
1./2. Dachgeschoß		
Maisonette Tür Nr. 10		121
	Anteil 1. DG	
	Anteil 2. DG	
	Terrasse 1. DG	
	Terrasse 1. DG	
	Kellerabteil 2/10	
		2168

		ÜBERTRAG:	2168
Maisonette Tür Nr. 11			85
	Anteil 1. DG		
	Anteil 2. DG		
	Terrasse 1. DG		
	Kellerabteil 2/11		
			123
Maisonette Tür Nr. 12			
	Anteil 1. DG		
	Anteil 2. DG		
	Terrasse 1. DG		
	Terrasse 1. DG		
	Kellerabteil 2/9		
			2376

	ÜBERTRAG:	2376
STIEGE 3:		
EG/1.Stock/DG		
Maisonette Tür Nr. 1		159
	Anteil EG	
	Anteil 1. Stock	
	Anteil DG	
	Keller	
	Terrasse EG	
	Garten	
	Dachterrasse/begrünt	
	Dachterrasse/begrünt	
	Dachterrasse	
	Dachterrasse	
Maisonette Tür Nr. 5		158
	Anteil EG	
	Anteil 1. Stock	
	Anteil DG	
	Keller	
	Terrasse EG	
	Garten	
	Dachterrasse/begrünt	
	Dachterrasse/begrünt	
	Dachterrasse	
	Dachterrasse	
Maisonette Tür Nr. 8		159
	Anteil EG	
	Anteil 1. Stock	
	Anteil DG	
	Keller	
	Terrasse EG	
	Garten	
	Dachterrasse/begrünt	
	Dachterrasse/begrünt	
	Dachterrasse	
	Dachterrasse	
	Nutzwert:	2852
	Nutzwert der unverändert gebliebenen Wohnungen	1215
	Der Gesamtnutzwert beträgt sohin:	**4067**

II.

Gemäß § 37 Abs. 3 Z 6 MRG in Verbindung mit § 97 Zivilprozeßordnung in der Fassung des Bundesgesetzes vom 1.4.1982, BGBl. Nr. 201/1982, wird Hr. BSc. Roman Kreitmayer, Stg. 2, Top 9 von amtswegen als gemeinschaftlicher Zustellungsbevollmächtigter bestellt.

Begründung:

Mit Antrag vom 5.11.1998 der im Spruche genannten Einschreiterin wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. I 22/1997, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt, da die Baukosten iSd. § 2 Ziff. 8 WWFSG 1989 nach dem Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen sind.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Festsetzung der Nutzwerte war infolge von baulichen Änderungen und Umwidmungen notwendig.

Der allgemein beeidete gerichtliche Sachverständige Kommerzialrat Dr. Wolfgang Renezeder hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 4.11.1998 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, soferne diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/93 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Gutachten gem. § 12 Abs. 2 Ziffer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 1975) vom 02.11.1998:
Aus diesem Gutachten geht hervor, daß auf der Liegenschaft EZ 1390 des Grundbuches 01008 Margarethen, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, in 1050 Wien, Zentagasse 40-42, zufolge der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom 25.11.1994 - MA 37/5 - Zentagasse 40-42/1638/93, Baubewilligung, vom 10.5.1995 - MA 37/5 - Zentagasse 40-42/701/95 Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben sowie vom 12.6.1996 - MA 37/5 - Zentagasse 40-42/1496/94, Neubau einer Reihenhausanlage, vom 11. Juli 1997 - MA 37/5 - Zentagasse 40-42/899/97, Benützungsbewilligung, vom 20. Oktober 1997 - MA 37/5 - Zentagasse 40-42/817/97, Benützungsbewilligung, vom 10. März 1998 - MA 37/5 - Zentagasse 40-42/364/98, bauliche Änderungen - nachträgliche Bewilligung 42 selbständige Räumlichkeiten bestehen, die gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Einheiten bilden.

Die vorangeführten 42 selbständigen Räumlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	36	36	0
Geschäftslokale	4	4	0
Ordination	1	1	0
Tiefgarage mit 37 Stellplätzen	1	0	1

An den vorangeführten Wohnungen, Geschäftslokalen und der Ordination ist die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen.

Keine der Wohnungen wird als Hauswartwohnung vergeben.

Die in der Tiefgarage befindlichen Stellplätze verbleiben im allgemeinen Eigentum, die Nutzwerte der Stellplätze werden zwar berechnet, jedoch nicht in die Zusammenstellung des Gutachtens mitaufgenommen.

Zuordnungsteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	30	30	0
Gartenflächen	8	8	0
Dachgartenflächen	16	16	0
Schleusen	8	8	0
Terrassen/Dachterrassen	31	31	0
verglaste Loggien	9	9	0
Kellerräume/Maisonetten	8	8	0
Lager	2	2	0

Nutzwertfestsetzung für die einzelnen Bestandobjekte:
Gemäß § 5 Abs.1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte nach Rundung von Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt. Nutzwerte, deren errechneter Wert unter 0,5 liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 5 Abs.4 WEG 1975).

Bei der Ermittlung der Nutzwerte bei den einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten gelangen folgende Zu- und Abschläge zur Anwendung:

Wohnung mit Terrasse und/oder Garten	+ 2,5% bis +12,5%
Lage im Erdgeschoß	- 5,0%
Lage unter/über unbeheizten Flächen und Räumen	- 2,5% bis - 5,0%
2. Geschoß bei Maisonetten	- 2,5%
3. Geschoß bei Maisonetten	- 5,0%
Straßenlage	-2,0% bis - 10,0%
Lage über Garageneinfahrt	- 2,0% bis - 8,0%
keine Querdurchlüftung	- 2,5%
zusätzliches WC	+ 2,5%
zusätzliches WC und Dusche	+ 5,0%
Nordost-Lage	- 2,5%
teilweise abgeschrägte Wände	- 2,5%
Fläche bei Geschäftslokalen über 100 m²	- 5,0%

Faktor für Bestandobjekte bzw. einzelne Teile derselben:

Wohnungen, wenn kein Zu- und Abschlag		Faktor 1,00
Kellerabteile	minus 80%	Faktor 0,20
Keller	minus 70%	Faktor 0,30
Lager über 50m²	minus 60%	Faktor 0,40
Lager unter 50m²	minus 70%	Faktor 0,30
Gartenflächen	minus 90%	Faktor 0,10
Schleuse	minus 80%	Faktor 0,20
Geschäftslokal	minus 20%	Faktor 0,80
Ordination		Faktor 1,00
verglaste Loggia	minus 25%	Faktor 0,75
Dachterrasse/Dachterrasse begrünt	minus 75%	Faktor 0,25
Terrasse bis zu 50% der WNFl.	minus 75%	Faktor 0,25
Terrasse über 50% der WNFl.	minus 80%	Faktor 0,20
PKW-Stellplätze	minus 20%	Faktor 0,80

Loggienflächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor berichtigt und dem Wert der Wohnung vor dessen Rundung zugezählt.
Terrassenflächen werden jeweils um den für die Wohnung zutreffenden Faktor berichtigt, jedoch einzeln bewertet, gleichfalls Dachterrassen- und Dachgartenflächen.

Kellerflächen werden nicht durch den Faktor für die einzelne Wohnung berührt, vielmehr gesondert behandelt, jedoch mit mindestens 1 bewertet, wenn infolge des Abschlages sich ein Wert von weniger als 0,5 ergeben sollte.

Ermittlung der Nutzwerte:

STIEGE 1:

Erdgeschoß

Geschäftslokal Nr. 1A:

78,80 m²

Zu- und Abschläge:

Lage über unbeheizten Flächen -5,00%

-5,00%

daher Faktor 0,950 x 78,80 x Faktor für Lokal 0,80 = 59,89 60

Geschäftslokal Nr. 1B:

126,87 m²

Zu- und Abschläge:

Größe über 100 m² -5,00%

Lage über unbeheizten Flächen -5,00%

-10,00%

daher Faktor 0,900 x 126,87 x Faktor für Lokal 0,80 = 91,35 91

Lager im KG:

90,30 m²

x Faktor 0,40 x 90,30 = 36,12 36 127

1. Stock:

WOHNUNG TÜR NR. 3:

97,38 m²

Zu- und Abschläge:

teilw.Lage über unbeheizten Flächen -2,50%

Nordost-Lage -2,50%

keine Querdurchlüftung -2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 97,38 = 90,08 90

Kellerabteil 1/3:

2,96 m²

x Faktor 0,20 x 2,96 = 0,59 1 91

WOHNUNG TÜR NR. 4:

48,74 m²

Zu- und Abschläge:

teilw.Lage über unbeheizten Flächen -2,50%

Nordost-Lage -2,50%

keine Querdurchlüftung -2,50%

-7,50%

daher Faktor 0,925 x 48,74 = 45,08 45

Kellerabteil 1/4:

2,98 m²

x Faktor 0,20 x 2,98 = 0,60 1 46

2. Stock:

ORDINATION TÜR NR. 6/7:

184,32 m²

Zu- und Abschläge:

Größe über 100 m²		-5,00%			
		-5,00%			
daher Faktor 0,950 x 184,32 x Faktor für Ordination	1,00	=	175,10	175	
Kellerabteil 1/6: 2,98 m²					
x Faktor 0,20 x 2,98		=	0,60	1	
Kellerabteil 1/7: 2,99 m²					
x Faktor 0,20 x 2,99		=	0,60	1	177

WOHNUNG TÜR NR. 9:

72,47 m²

Zu- und Abschläge:

Straßenlage		-8,00%			
		-8,00%			
daher Faktor 0,920 x 72,47		=	66,67	67	
Kellerabteil 1/9: 2,89 m²					
x Faktor 0,20 x 2,89		=	0,58	1	68

3. Stock

WOHNUNG TÜR NR. 11:

97,08 m²

Zu- und Abschläge:

Nordost-Lage		-2,50%			
keine Querdurchlüftung		-2,50%			
		-5,00%			
daher Faktor 0,950 x 97,08		=	92,23	92	
Kellerabteil 1/11: 3,03 m²					
x Faktor 0,20 x 3,03		=	0,61	1	93

WOHNUNG TÜR NR. 13:

72,39 m²

Zu- und Abschläge:

Straßenlage		-6,00%			
		-6,00%			
daher Faktor 0,940 x 72,39		=	68,05	68	
Kellerabteil 1/13: 2,54 m²					
x Faktor 0,20 x 2,54		=	0,51	1	69

4. Stock:

WOHNUNG TÜR NR. 14:

85,50 m²

Zu- und Abschläge:			
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen	-2,50%		
reine Straßenlage	-4,00%		
keine Querdurchlüftung	-2,50%		
	-9,00%		
daher Faktor 0,910 x 85,50	=	77,81	78
Kellerabteil 1/14:			
2,54 m²			
x Faktor 0,20 x 2,54	=	0,51	1 79

WOHNUNG TÜR NR. 15:

97,21 m²

Zu- und Abschläge:			
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen	-2,50%		
Nordost-Lage	-2,50%		
keine Querdurchlüftung	-2,50%		
	-7,50%		
daher Faktor 0,925 x 97,21	=	89,92	90
Kellerabteil 1/15:			
2,56 m²			
x Faktor 0,20 x 2,56	=	0,51	1 91

Dachgeschoß:

WOHNUNG TÜR NR. 18:

60,19 m²

Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse	10,00%		
keine Querdurchlüftung	-2,50%		
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%		
reine Straßenlage	-2,00%		
	0,50%		
daher Faktor 1,005 x 60,19	=	60,49	60
Terrasse: 32,17 m²			
30,10 m² bis 50% d.WNFl.			
x Faktor 0,25 x 30,10			
x Faktor der Wohnung 1,005	=	7,56	8
2,07 m² über 50% d.WNFl.			
x Faktor 0,20 x 2,07			
x Faktor der Wohnung 1,005	=	0,42	1
Kellerabteil 1/18:			
2,54 m²			
x Faktor 0,20 x 2,54	=	0,51	1 70

WOHNUNG TÜR NR. 19:

70,09 m²

Zu- und Abschläge:				
Wohnung mit Terrasse	10,00%			
Nordost-Lage	-2,50%			
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%			
keine Querdurchlüftung	-2,50%			
teilw.abgeschrägte Wände	-2,50%			
	-2,50%			
daher Faktor 0,975 x 70,09	=	68,34	68	
Terrasse:				
23,69 m²				
x Faktor 0,25 x 23,69				
x Faktor der Wohnung 0,975	=	5,77	6	
Kellerabteil 1/19:				
2,57 m²				
x Faktor 0,20 x 2,57	=	0,51	1	75

WOHNUNG TÜR NR. 20:

88,55 m²

Zu- und Abschläge:				
Wohnung mit Terrasse	10,00%			
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%			
Straßenlage	-2,00%			
teilw.abgeschrägte Wände	-2,50%			
	0,50%			
daher Faktor 1,005 x 88,55	=	88,99	89	
Terrasse:				
17,43 m²				
x Faktor 0,25 x 17,43				
x Faktor der Wohnung 1,005	=	4,38	4	
Terrasse:				
21,38 m²				
x Faktor 0,25 x 21,38				
x Faktor der Wohnung 1,005	=	5,37	5	
Kellerabteil 1/20:				
2,70 m²				
x Faktor 0,20 x 2,70	=	0,54	1	99

STIEGE 2:

Erdgeschoß

Geschäftslokal Nr. 1A:

68,44 m²

Zu- und Abschläge:

ungünstige Konfiguration		-5,00%			
Lage über unbeheizten Flächen		-5,00%			
		-10,00%			
daher Faktor 0,900 x 68,44 x Faktor für Lokal	0,80	=	49,28		49

Geschäftslokal Nr. 1B:

53,77 m²

Zu- und Abschläge:					
ungünstige Konfiguration		-5,00%			
Lage über unbeheizten Flächen		-5,00%			
		-10,00%			
daher Faktor 0,900 x 53,77 x Faktor für Lokal	0,80	=	38,71	39	

Lager im KG:					
22,11 m²					
x Faktor 0,30 x 22,11		=	6,63	7	46

1. Stock

WOHNUNG TÜR NR. 2:

111,14 m² mit Loggia

104,39 m²

Zu- und Abschläge:					
teilw.Lage über unbeheizten Flächen		-2,50%			
Straßenlage		-10,00%			
zusätzliche Dusche		2,50%			
		-10,00%			
daher Faktor 0,900 x 104,39		=	93,95		

verglaste Loggia:					
6,75 m²					
x Faktor 0,75 x 6,75					
x Faktor der Wohnung 0,900		=	4,55		
			98,50	98	

Kellerabteil 2/2:					
2,71 m²					
x Faktor 0,20 x 2,71		=	0,54	1	99

WOHNUNG TÜR NR. 3:

111,82 m² mit Loggia

105,03 m²

Zu- und Abschläge:					
Lage großteils über unbeheizten Flächen		-5,00%			
Lage über Garageneinfahrt		-8,00%			
Straßenlage		-10,00%			
zusätzliche Dusche		2,50%			
		-20,50%			
daher Faktor 0,795 x 105,03		=	83,50		

verglaste Loggia:
6,79 m²
x Faktor 0,75 x 6,79
x Faktor der Wohnung 0,795 = 4,04
87,54 88

Kellerabteil 2/3:
2,68 m²
x Faktor 0,20 x 2,68 = 0,54 1 89

2. Stock

WOHNUNG TÜR NR. 4:

110,90 m² mit Loggia
104,15 m²
Zu- und Abschläge:
Straßenlage -8,00%
zusätzliche Dusche 2,50%
-5,50%
daher Faktor 0,945 x 104,15 = 98,42

verglaste Loggia:
6,75 m²
x Faktor 0,75 x 6,75
x Faktor der Wohnung 0,945 = 4,78
103,20 103

Kellerabteil 2/4:
2,71 m²
x Faktor 0,20 x 2,71 = 0,54 1 104

WOHNUNG TÜR NR. 5:

111,72 m² mit Loggia
104,93 m²
Zu- und Abschläge:
Lage über Garageneinfahrt -6,00%
Straßenlage -8,00%
zusätzliche Dusche 2,50%
-11,50%
daher Faktor 0,885 x 104,93 = 92,86

verglaste Loggia:
6,79 m²
x Faktor 0,75 x 6,79
x Faktor der Wohnung 0,885 = 4,50
97,36 97

Kellerabteil 2/5:
2,71 m²
x Faktor 0,20 x 2,71 = 0,54 1 98

3. Stock

WOHNUNG TÜR NR. 6:

110,90 m² mit Loggia
104,15 m²

Zu- und Abschläge:			
Straßenlage	-6,00%		
zusätzliche Dusche	2,50%		
	-3,50%		
daher Faktor 0,965 x 104,15	=	100,50	
verglaste Loggia: 6,75 m²			
x Faktor 0,75 x 6,75	=	4,88	
x Faktor der Wohnung 0,965		105,38	105
Kellerabteil 2/6: 2,71 m²			
x Faktor 0,20 x 2,71	=	0,54 1	106

WOHNUNG TÜR NR. 7:

112,00 m² mit Loggia
105,21 m²

Zu- und Abschläge:			
Straßenlage	-6,00%		
Lage über Garageneinfahrt	-4,00%		
	-10,00%		
daher Faktor 0,900 x 105,21	=	94,69	
verglaste Loggia: 6,79 m²			
x Faktor 0,75 x 6,79	=	4,58	
x Faktor der Wohnung 0,900		99,27	99
Kellerabteil 2/7: 2,77 m²			
x Faktor 0,20 x 2,77	=	0,55 1	100

4. Stock

WOHNUNG TÜR NR. 8:

110,90 m² mit Loggia
104,15 m²

Zu- und Abschläge:		
Straßenlage	-4,00%	
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen	-2,50%	
zusätzliche Dusche	2,50%	
	-4,00%	
daher Faktor 0,960 x 104,15	=	99,98

verglaste Loggia:			
6,75 m²			
x Faktor 0,75 x 6,75			
x Faktor der Wohnung 0,960	=	4,86	
		104,84	105
Kellerabteil 2/8:			
2,77 m²			
x Faktor 0,20 x 2,77	=	0,55	1 106

WOHNUNG TÜR NR. 9:

113,77 m²			
Zu- und Abschläge:			
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen	-2,50%		
Straßenlage	-4,00%		
Lage über Garageneinfahrt	-2,00%		
	-8,50%		
daher Faktor 0,915 x 113,77	=	104,10	104
Kellerabteil 2/12:			
3,36 m²			
x Faktor 0,20 x 3,36	=	0,67	1 105

1./2. Dachgeschoß:

MAISONETTE TÜR NR. 10:

119,68 m²			
77,59 m² im 1.DG			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse	5,00%		
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen	-2,50%		
teilw.abgeschrägte Wände	-2,50%		
Straßenlage	-2,00%		
zusätzliche Dusche	2,50%		
	0,50%		
daher Faktor 1,005 x 77,59	=	77,98	
42,09 m² im 2. DG			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse	5,00%		
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%		
teilw. abgeschrägte Wände	-2,50%		
Straßenlage	-2,00%		
zusätzliche Dusche	2,50%		
2. Geschoß bei Maisonetten	-2,50%		
	-4,50%		
daher Faktor 0,955 x 42,09	=	40,20	
		118,18	118
Terrassen 1. DG:			
2,52 m²			
x Faktor 0,25 x 2,52			
x Faktor der Wohnung 1,005	=	0,63	1

5,58 m²				
x Faktor 0,25 x 5,58				
x Faktor der Wohnung 1,005	=	1,40	1	
Kellerabteil 2/10:				
2,88 m²				
x Faktor 0,20 x 2,88	=	0,58	1	121

MAISONETTE TÜR NR. 11:

91,29 m²
52,79 m² im 1.DG

Zu- und Abschläge:				
Wohnung mit Terrasse	2,50%			
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen	-2,50%			
teilw.abgeschrägte Wände	-2,50%			
Straßenlage	-2,00%			
keine Querdurchlüftung	-2,50%			
	-7,00%			
daher Faktor 0,930 x 52,79	=	49,09		

38,50 m² im 2. DG

Zu- und Abschläge:				
Wohnung mit Terrasse	2,50%			
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%			
teilw. abgeschrägte Wände	-2,50%			
Straßenlage	-2,00%			
keine Querdurchlüftung	-2,50%			
2. Geschoß bei Maisonetten	-2,50%			
	-12,00%			
daher Faktor 0,880 x 38,50	=	33,88		
		82,97	83	

Terrassen 1. DG:				
2,61 m²				
x Faktor 0,25 x 2,61				
x Faktor der Wohnung 0,930	=	0,61	1	
Kellerabteil 2/11:				
2,88 m²				
x Faktor 0,20 x 2,88	=	0,58	1	85

MAISONETTE TÜR NR. 12:

121,70 m²
79,67 m² im 1.DG

Zu- und Abschläge:	
Wohnung mit Terrasse	5,00%
teilw.Lage unter unbeheizten Flächen	-2,50%
zusätzliche Dusche	2,50%
teilw.abgeschrägte Wände	-2,50%
Straßenlage	-2,00%
	0,50%

daher Faktor 1,005 x 79,67		=	80,07	
42,03 m² im 2. DG				
Zu- und Abschläge:				
Wohnung mit Terrasse	5,00%			
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%			
teilw. abgeschrägte Wände	-2,50%			
Straßenlage	-2,00%			
zusätzliche Dusche	2,50%			
2. Geschoß bei Maisonetten	-2,50%			
	-4,50%			
daher Faktor 0,955 x 42,03		=	40,14	
			120,21	120
Terrassen 1. DG:				
4,57 m²				
x Faktor 0,25 x 4,57				
x Faktor der Wohnung 1,005		=	1,15	1
3,39 m²				
x Faktor 0,25 x 3,39				
x Faktor der Wohnung 1,005		=	0,85	1
Kellerabteil 2/9:				
2,70 m²				
x Faktor 0,20 x 2,70		=	0,54	1 123

STIEGE 3:

EG/1.Stock/DG

MAISONETTE TÜR NR. 1:

129,82 m²			
59,48 m² im EG			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%		
Lage im Erdgeschoß	-5,00%		
Lage über unbeheizten Flächen	-5,00%		
	2,50%		
daher Faktor 1,025 x 59,48		=	60,97
59,93 m² im 1.Stock			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%		
großteils unter unbeheizten Flächen	-5,00%		
2. Geschoß bei Maisonetten	-2,50%		
	5,00%		
daher Faktor 1,050 x 59,93		=	62,93
10,41 m² im DG			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%		
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%		
3. Geschoß bei Maisonetten	-5,00%		
	2,50%		
daher Faktor 1,025 x 10,41		=	10,67

Keller:				
27,08 m²				
x Faktor 0,30 x 27,08	=	8,12		
5,86 m²				
x Faktor 0,20 x 5,86	=	1,17		
Schleuse:				
4,68 m²				
x Faktor 0,20 x 4,68	=	0,94		
		10,23	10	
Terrasse EG:				
8,08 m²				
x Faktor 0,25 x 8,08				
x Faktor der Wohnung 1,025	=	2,07	2	
Garten:				
6,22 m²				
x Faktor 0,1 x 6,22	=	0,62	1	
Dachterrasse/begrünt:				
10,31 m²				
11,35 m²				
21,66 m²				
x Faktor 0,25 x 21,66				
x Faktor der Wohnung 1,025	=	5,55	6	
Dachterrasse:				
9,99 m²				
9,79 m²				
19,78 m²				
x Faktor 0,25 x 19,78				
x Faktor der Wohnung 1,025	=	5,06	5	159

MAISONETTE TÜR NR. 5:

129,88 m²		
58,42 m² im EG		
Zu- und Abschläge:		
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%	
Lage im Erdgeschoß	-5,00%	
Lage über unbeheizten Flächen	-5,00%	
	2,50%	
daher Faktor 1,025 x 58,42	=	59,88
60,08 m² im 1.Stock		
Zu- und Abschläge:		
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%	
großteils unter unbeheizten Flächen	-5,00%	
2. Geschoß bei Maisonetten	-2,50%	
	5,00%	
daher Faktor 1,050 x 60,08	=	63,08

11,38 m² im DG				
Zu- und Abschläge:				
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%			
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%			
3. Geschoß bei Maisonetten	-5,00%			
	2,50%			
daher Faktor 1,025 x 11,38	=	11,66		
		134,62	135	
Keller:				
26,00 m²				
x Faktor 0,30 x 26,00	=	7,80	8	
5,60 m²				
x Faktor 0,20 x 5,60	=	1,12	1	
Schleuse:				
4,68 m²				
x Faktor 0,20 x 4,68	=	0,94	1	
Terrasse EG:				
8,06 m²				
x Faktor 0,25 x 8,06				
x Faktor der Wohnung 1,025	=	2,06	2	
Garten:				
8,03 m²				
x Faktor 0,1 x 8,03	=	0,80	1	
Dachterrasse/begrünt:				
10,17 m²				
10,82 m²				
20,99 m²				
x Faktor 0,25 x 20,99				
x Faktor der Wohnung 1,025	=	5,37	5	
Dachterrasse:				
9,79 m²				
9,58 m²				
19,37 m²				
x Faktor 0,25 x 19,37				
x Faktor der Wohnung 1,025	=	4,96	5	158

MAISONETTE TÜR NR. 8:

129,98 m²			
60,57 m² im EG			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%		
Lage im Erdgeschoß	-5,00%		
Lage über unbeheizten Flächen	-5,00%		
	2,50%		
daher Faktor 1,025 x 60,57	=	62,08	

60,23 m² im 1.Stock			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%		
großteils unter unbeheizten Flächen	-5,00%		
2. Geschoß bei Maisonetten	-2,50%		
	5,00%		
daher Faktor 1,050 x 60,23	=	63,24	
9,18 m² im DG			
Zu- und Abschläge:			
Wohnung mit Terrasse/Garten	12,50%		
Lage unter unbeheizten Flächen	-5,00%		
3. Geschoß bei Maisonetten	-5,00%		
	2,50%		
daher Faktor 1,025 x 9,18	=	9,41	
		134,73	135
Keller:			
27,48 m²			
x Faktor 0,30 x 27,48	=	8,24	8
5,50 m²			
x Faktor 0,20 x 5,50	=	1,10	1
Schleuse:			
4,70 m²			
x Faktor 0,20 x 4,70	=	0,94	1
Terrasse EG:			
9,31 m²			
x Faktor 0,25 x 9,31			
x Faktor der Wohnung 1,025	=	2,38	2
Garten:			
10,82 m²			
x Faktor 0,1 x 10,82	=	1,08	1
Dachterrasse/begrünt:			
10,25 m²			
11,88 m²			
22,13 m²			
x Faktor 0,25 x 22,13			
x Faktor der Wohnung 1,025	=	5,67	6
Dachterrasse:			
10,36 m²			
10,51 m²			
20,87 m²			
x Faktor 0,25 x 20,87			
x Faktor der Wohnung 1,025	=	5,34	5 159

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes im Wege einer direkten Antragsstellung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien 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.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

1) SEG
   Stadterneuerungs- und
   Eigentumswohnungsges.mbH.

   Währinger Straße 18
   1090 Wien (2-fach)

2) Herr
   BSc. Roman Kreitmayer

   Zentagasse 40-42/Stg. 2/Top9
   1050 Wien

3) Aushang 3-fach

4) MA 50 - EVI

5) MA 50 - Gruppe G

6) zum Akt

MAGISTRATSABTEILUNG 50 WIEN

Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Für den Abteilungsleiter:

Referent: Graf, VK
Telefon: 4000/74533 DW

Mag. Gantsidis
Magistratskommissärin


MAGISTRAT DER STADT WIEN