

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Buchfeldgasse 6, 1082 Wien
Tel.: 43-89-61/Kl.22 und 21
Durchwahlmöglichkeit

EINGESCHENKT

12. AUG. 1980

Erh. 1980

MA 50 - Schli 1/79

Wien, 1980 08 04

Wien, 10, Raaber Bahn-Gasse 13

§ 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, geändert durch Art.VIII, BGBl.Nr. 20/1978, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes, zuletzt geändert durch Art. XIX des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 91/1976, über Antrag der Gemeinnützigen Bauvereinigung "Wohnungseigentum" Ges. m.b.H. als Liegenschaftsalleineigentümerin

und unter Beiziehung sämtlicher Wohnungseigentumsbewerber lt. Blatt 2 u.

bezüglich der Liegenschaft in Wien 10, Raaber Bahn-Gasse 13
EZ. 1418 , 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 4-7) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 2624 festgesetzt.

MA 50 - SD 46

LISTE DER WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBER

Top Nr.	Name		Woh- nung	Kel- ler	Ter- rasse	Ein- stell- platz
1	BRAUN Robert u. Gertrude	WEB	1	1	-	17
2	MADWAR Nader u. Hermine	WEB	2	2	-	8
3	HEDERICH Helene	WEB	3	3	-	-
4	KODYTEK Rudolf	WEB	4	4	-	14
5	Hausbesorger	HB	5	5	-	-
6	LASSNIG Dagmar	WEB	6	6	-	16
7	HOFFMANN Karl	WEB	7	7	-	-
8	BENOLD Erwin u. Elisabeth	WEB	8	8	-	11
9	KAINBRECHT Ing. Hermann	WEB	9	9	-	12
10	JAINDL Albert	WEB	10	10	-	2
11	TRATTER Walter	WEB	11	11	-	18
12	WOTTAWA Heinz u. Milenka	WEB	12	12	-	-
13	KOLLER Anneliese	WEB	13	13	-	-
14	WALLNER Klaus u. Eva	WEB	14	14	-	1
15	ZERAVSKY Franz BRÜNNER Gabriele	WEB	15	15	-	20
16	EL-MARTO Mahmoud	WEB	16	16	-	-
17	LEXA Ing. Gerhard u. Eve- lyne	WEB	17	17	-	6
18	HACKL Johann u. Adelheid	WEB	18	18	-	4
19	ZVONARICH Emma	WEB	19	19	-	-
20	BRÜNNER Ingrid	WEB	20	20	-	15
21	BIRBAUMER Günter u. El- friede	WEB	21	21	-	-
22	JANOVA Dr. Ernst	WEB	22	22	-	-
23	AL-BUKTAY Dr. Mohammed Suleiman	WEB	23	23	-	3

Name	Wohn- num	Tele- fon	Ter- min	Ein- stell- platz
SCHWABL Dipl.Ing.Egbert	WEB 24	24	-	9
HEISSENBERGER Maria	WEB 24	25	-	13
ZWICK Anton EICHLER Silvia	WEB 25	26	-	-
BINDERHOFER Ernst	WEB 27	27	-	-
ERGENS Mario	WEB 28/29	28/29	-	5,19
CERNY Peter u.Brigitte	WEB 30	30	-	10
KENTAR Abdulahad u. Margarethe Elisabeth	WEB 31	31	1	-
GASSER Dipl.Ing.Egon u.Renate	WEB 32/33	32/33	2	21
GENNER Berta	WEB 34	34	1	-
DRAXELMAER Inge	WEB 35	35	1	-
RIEGLER Edith	WEB 36	36	2	9
KLUMPP Alois	WEB 37/38	37/38	2	-

elb-
ertet
il
annt
tell-
en-

ende
te-
n.

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert	Ges. T.Nr.
1/1	Whg.	62,04	0,90	56		3/1
	Kabt. 1	4,31	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 17	11,04	0,90	<u>10</u>	67	
1/2	Whg.	83,12	0,95	79		3/1
	Kabt. 2	5,63	0,30	2		
	PKW-Stellpl. 8	11,04	0,90	<u>10</u>	91	
1/3	Whg.	50,25	1,00	50		3/1
	Kabt. 3	5,10	0,30	<u>2</u>	52	
1/4	Whg.	56,34	1,00	56		3/1
	Kabt. 4	5,67	0,30	2		
	PKW-Stellpl. 14	11,04	0,90	<u>10</u>	68	
1/5	Whg.	79,76	HW			
	Kabt. 5	14,21	gemeinsames	Eigent.Ø		
2/6	Whg.	62,21	0,90	56		4/1
	Kabt. 6	2,69	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 16	11,04	0,90	<u>10</u>	67	
2/7	Whg.	83,12	0,95	79		4/1
	Kabt. 7	5,53	0,30	<u>2</u>	81	
2/8	Whg.	64,71	1,00	65		4/1
	Kabt. 8	3,16	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 11	11,04	0,90	<u>10</u>	76	
2/9	Whg.	63,81	1,00	64		4/1
	Kabt. 9	3,16	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 12	11,04	0,90	<u>10</u>	75	
2/10	Whg.	79,74	0,90	72		4/1
	Kabt. 10	5,14	0,30	2		
	PKW-Stellpl. 2	11,04	0,90	<u>10</u>	84	

B/ Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Whg.	61,94	0,90	56	
Kabt. 11	2,60	0,30	1	
PKW-Stellpl. 18	11,04	0,90	<u>10</u>	67
Whg.	83,12	0,95	79	
Kabt. 12	4,71	0,30	<u>1</u>	80
Whg.	64,71	1,00	65	
Kabt. 13	2,77	0,30	<u>1</u>	66
Whg.	63,80	1,00	64	
Kabt. 14	3,18	0,30	1	
PKW-Stellpl. 1	11,04	0,90	<u>10</u>	75
Whg.	79,99	0,90	72	
Kabt. 15	4,36	0,30	1	
PKW-Stellpl. 20	11,04	0,90	<u>10</u>	83
Whg.	61,94	0,90	56	
Kabt. 16	3,08	0,30	<u>1</u>	57
Whg.	83,13	0,95	79	
Kabt. 17	4,38	0,30	1	
PKW-Stellpl. 6	11,04	0,90	<u>10</u>	90
Whg.	64,71	1,00	65	
Kabt. 18	2,98	0,30	1	
PKW-Stellpl. 4	11,04	0,90	<u>10</u>	76
Whg.	63,80	1,00	64	
Kabt. 19	3,16	0,30	<u>1</u>	65
Whg.	79,99	0,90	72	
Kabt. 20	4,40	0,30	1	
PKW-Stellpl. 15	11,04	0,90	<u>10</u>	83

elb-

erttet
il
anntent
tell-
en-

gende
ge-

n.

	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert	
5/21	Whg.	61,94	0,90	56		7/32
	Kabt. 21	3,16	0,30	<u>1</u>	57	
5/22	Whg.	82,95	0,95	79		
	Kabt. 22	4,36	0,30	<u>1</u>	80	
5/23	Whg.	64,71	1,00	65		7/3
	Kabt. 23	3,18	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 3	11,04	0,90	<u>10</u>	76	
5/24	Whg.	63,80	1,00	64		7/3
	Kabt. 24	3,18	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 7	11,04	0,90	<u>10</u>	75	
5/25	Whg.	80,34	0,90	72		TG/
	Kabt. 25	4,24	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 13	11,04	0,90	<u>10</u>	83	
6/26	Whg.	61,94	0,90	56		
	Kabt. 26	2,82	0,30	<u>1</u>	57	
6/27	Whg.	84,44	0,95	80		TG,
	Kabt. 27	4,41	0,30	<u>1</u>	81	
6/28-29	Whg.	128,62	1,00	129		
	Kabt. 28	3,10	0,30	1		
	Kabt. 29	3,10	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 5	11,04	0,90	10		
	PKW-Stellpl. 19	11,04	0,90	<u>10</u>	151	
6/30	Whg.	80,24	0,90	72		
	Kabt. 30	4,34	0,30	1		
	PKW-Stellpl. 10	11,04	0,90	<u>10</u>	83	
7/31	Whg.	40,09	0,88	35		
	Terr.	22,80	0,18	4		
	Kabt. 31	3,16	0,30	<u>1</u>	40	

Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Whg.	126,17	0,93	117	
Terr.	12,41	0,23	3	
Terr.	17,52	0,23	4	
Kabt. 32	3,18	0,30	1	
Kabt. 33	3,18	0,30	1	
PKW-Stellpl. 21	11,04	0,90	<u>10</u>	136
Whg.	54,27	0,98	53	
Terr.	8,64	0,25	2	
Kabt, 34	3,18	0,30	<u>1</u>	56
Whg.	57,45	0,88	51	
Terr.	23,68	0,22	5	
Kabt. 35	3,16	0,30	<u>1</u>	57
Whg.	58,71	0,95	56	
Terr.	9,43	0,19	2	
Terr.	31,92	0,19	6	
Kabt. 36	3,16	0,30	1	
PKW-Stellpl. 9	11,04	0,90	<u>10</u>	75
-38 Whg.	105,46	0,95	100	
Terr.	30,47	0,19	6	
Terr.	33,21	0,19	6	
Kabt. 37	3,16	0,30	1	
Kabt. 38	4,51	0,30	<u>1</u>	114
Nutzwertsumme:				2624

daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: $\frac{2624}{2624}$

979

elb-

ertet
il
annt
tell-
en-

g.

gende
ge-

n.

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 1979.09.06 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 1980.06.17 Zl.MA 40 - M - 399/79, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 9) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 10 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 1980.08.04 keine folgende Einwendungen (Blatt-----) vorgebracht.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/10-Raaber Bahn-Gasse 13/2/79 v. 3.7.1979

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
35 Wohnungen Wasserkeller Büros Lagerräume Garagen mit 1 je 1 Stellplatz Garagen mit 2 je 2 Stellplätzen 1 Garagen mit 21 Stellplätzen	34 --	1, HW - gem.Eigt. siehe unten

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

1	2	3
38 Kellerabteile Dachbodenräume Balkone 10 Terrassen Loggien KFZ-Stellplätze Gartenteile 21 Garagenstellplätze	37 9 21	1, zu HW 1

Zu KA 40 - M 399 / 79

Ermittlung der Nutzwerte/m²
=====

für die Liegenschaft 10., Raaber Bahn-Gasse 13
EZ 1418 / Favoriten

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung	1.-7. Stock		<u>RNW = 1,00</u>	
		1,6,10,11,15,16, 20,21,25,26,30	0,90	RNW -A) -E)
		2,7,12,17,22,27	0,95	RNW -B) -F)
		3,4,8,9,13,14, 18,19,23,24, 28/29	1,00	
		31,35	0,88	RNW -A) -D) -E)
		32/33	0,93	RNW -B) -D) -F)
		34	0,98	RNW -D)
	TG		<u>RNW = 1,05</u>	1,00 +5% f. Terr. Lage
		36,37/38	0,95	RNW -B) -C) -F)

Terassen zu TNr. 32/33, 34,35
 RNW = jew. 25 % d. NW/m² d. zugeh. Whg.
 zu TNr. 31, 36, und 37/38
 RNW = jew. 20 % d. NW/m² d. zugeh. Whg. unter Berücksichtigung der verhältnismäßig großen Fläche

Kellerabteile RNW = 0,30

Garagenstellplätze RNW = 0,90

Abstriche:

- A) = 5 % für Straßenlage
- B) = 2,5 % für teilw. Straßenlage
- C) = 5 % für Lage unter Flachdach od. Terr.
- D) = 2,5 % für teilw. Lage unter Flachdach od Terr.
- E) = 5 % für Nordlage
- F) = 2,5 % für teilw. Nordlage

RNW = Regelnutzwert

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) Gemeinnützige Bauvereinigung "Wohnungseigentum" Ges.m.b.H.
Döblinger Hauptstraße 68, 1190 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 gesetzlichen Zustellungsbevollmächtigten
Herrn Robert Braun
Raaber Bahn-Gasse 13/1
1100 Wien
- 3) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Friedrich
Friedrich
Kzl. Bed.

Für den Abteilungsleiter:

Österreichischer .e.h.
VOO

... für die Urkundensammlung des Grundbuches, sohin für den
...gebrauch bestimmte und daher stempelfreie Fotokopie, stimmt
dem mir vorliegenden Original vollkommen überein. -----
...ien, am 8. (achten) Oktober 1982 (eintausendneuhundertzweiund-
achtzig) -----



[Handwritten signature]



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Buchfeldgasse 6, 1082 Wien

MA 50 - Schli 1/79

Wien, 1980 09 09

Wien 10, Raaber Bahn-Gasse 13

EINGESAMMELT

Gemeinn. Bauvereinigung
"Wohnungseigentum" Ges. m. b. H.

NO. Sep. 1980

Döblinger Hauptstr. 68, 1190 Wien

Erl. 7449

103

Es wird mitgeteilt, daß lt. Schreiben des Bezirksgerichtes
Favoriten vom 1980 09 04, Zl. 5 Nc 112/80
gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 1980 08 04
Zl. MA 50 - Schli 1/79 (Wien 10, Raaber Bahn-Gasse 13)
keine Anrufung des Gerichtes erfolgte. Die genannte Entscheidung
ist daher nicht gemäß § 37 des Mietengesetzes außer Kraft ge-
treten.



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Machala
Machala
Kzl. Ass.

Für den Abteilungsleiter:

Zeschek
VO

./.

EINGEGANGEN

MA 37/10-Raaber Bahn Gasse 13/2/79 10. Sep. 1980

Wien, 1979 07-03

Erl. 1149

Bescheinigung

EINGEGANGEN

6. Juli 1979

Erl. 5106

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird

-) gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28/1951 (die §§ 2 und 5 gelten gemäß § 29 Abs. 1 Z. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/75, in den dort angeführten Fällen weiter)
-) gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 — WEG 1975),

bescheinigt, daß in dem ~~den~~ auf der Liegenschaft

Wien 10. Bez. Raaber Bahn Gasse

ONr. 13

EZ 1418 des Grundbuches der Kat. Gem. Favoriten
und

zufolge der rechtskräftigen Baubewilligung ~~Planverbescheinigung~~ Benützungsbewilligung vom 1979-01-05 MA 37/10-Raaber Bahn Gasse 13/6/78

- ~~geplanten~~ bestehenden Gebäuden: 35 Wohnungen
- ~~Cassawagen~~
- ~~Büros~~
- ~~Werkstätten~~
- ~~Lagerräume~~
- ~~Atelier~~
- 1 Garage mit 21 Stellplätzen
- ~~Garage mit XXXX Stellplätzen~~

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

~~Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung von~~

~~ZK MAX~~

Erght an:

1) Gemeinn. Bauvereinigung "Wohnungseigentum" Ges.m.b.H.
1190 Wien Döblinger Hauptstraße 68

In Abschrift an:

2) MA 37/10

3 zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung *Miser*

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Engelke eh.
Oberstadtbaurat