

M I E T W E R T B E R E C H N U N G

für die Neufestsetzung der Mietwerte
gem. §§ 2 und 5 WEG 1948 idF d. BGBl. Nr. 28/1951 iVm.
§ 9 Abs. 2 Ziff. 3/4/5 WEG 2002, BGBl.I Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1240 Wien
Trubelgasse 129
EZ 1000 KG Flußberg

Grundlagen:

- 1) §§ 2 u. 5 Wohnungseigentumsgesetz 1948 (WEG 1948), BGBl. Nr. 149/1948 idF d. BGBl. Nr. 28/1951. Die §§ 2 u. 5 des WEG 1948 gelten gemäß § 55 WEG 2002 weiter.
- 2) Plan u. Bescheid vom
13.09.1952, M.Abt. 36 - 24. Trubelgasse 8/6/52
01.09.1955, M.Abt. 36 - 24. Trubelgasse 8/5/55
16.05.1958, M.Abt. 36 - 24. Trubelgasse 8/2/58
17.05.1958, M.Abt. 36/24 - Trubelgasse 8/1/58
- 3) Gutachten gem. § 5 Abs. 2 lit. a WEG 1948
der Fr. Arch. D.I. Malgorzata Maier vom 10.11.2006
- 4) Nutzflächenaufstellung d. Fr. Arch. D.I. Malgorzata Maier vom 10.11.2006
- 5) rechtskräftige Entscheidung der Mietenkommission des
BG Innere Stadt Wien vom 12.3.1952 zur Zl. 100 Msch 16/52-7
- 6) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 22.9.1965
- 7) Grundbuchsauszug vom 16.5.1994

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß
§ 5 Abs. 2 lit. a WEG 1948 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

18	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Aufgliederung lt. Baubestand:	
14	Wohnungen
2	Geschäftslokale
2	Werkstätten

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht
			bewertet
Wohnung	14	14	0
Geschäftslokal	2	2	0
Werkstätte	2	2	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten wohnungseigentumstauglichen Objekten wird kein Objekt als Hauswartwohnung genutzt, an der Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentums-
tauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende
Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Allfällige Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 wie Gang-WC
und Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Erläuterungen:

- 1) Die in der Mietwertberechnung angeführten Regelmietwerte pro m² (RMW/m²) wurden nach der zum Zeitpunkt der Gültigkeit des WEG 1948 geltenden allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei die Regelmietwerte der Entscheidung der Mieterkommission übernommen und ergänzt wurden.
- 2) Die unverändert gebliebenen Objekte aus der oa. Vorentscheidung wurden unverändert übernommen, es sind dies die Objekte mit den Top-Nummern 5 (Werkstätte), 6 (Werkstätte), 10, 12 und 18 (jeweils Wohnung). Die T.Nr. 19 und T.Nr. 20 wurden mit Plan und Bescheid vom 13.9.1952, Zl. 6/52, zu einer Wohnung T. 19 zusammengelegt. Die Wohnung T. 11 wurde als HB-Dienstwohnung in der Entscheidung der Entscheidung der Mietenkommission nicht bewertet.
- 3) An sämtlichen im Punkt 2 genannten Objekte besteht lt. Grundbuchsauszug vom 16.5.1994 Wohnungseigentum, mit Ausnahme von T. 11 (HB-Wohnung).

- 4) Der Gesamtmietwert lt. Entscheidung der Mietenkommission und lt. GBA beträgt 16.414 Kronen.
- 5) Die verbücherten Wohnungseigentumsanteile betragen 4.798 Kronen. An den verbleibenden 11.616 Kronen besteht schlichtes Miteigentum.
- 6) Es waren demnach die bisher nicht einzeln bewerteten Objekte mit den T.Nr. 1 (Geschäftslokal), 2 (Geschäftslokal), 3, 4, 7, 8/9, 11, 13, 14, 15, 15a/16 und 17 (jeweils Wohnungen) sowie die durch Zusammenlegung aus den T.Nr. 19 und 20 entstandene Wohnung T. 19 neu zu bewerten.
- 7) Eine HB-Dienstwohnung (bisher T. 11) besteht nunmehr nicht mehr.
- 8) Wohnungen ohne WC und/oder Wasserentnahmestelle werden mit einem Abschlag bewertet.
- 9) Bewertungsstichtag ist der 24.1.2008.

Zugrundegelegt wurde der baulich genehmigte Plankonsens und die Angaben des Auftraggebers im Zusammenhalt mit den zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen des § 55 WEG 2002.

	RMW/m2
RMW f. Wohnung im Hochparterre	12,20
RMW f. Wohnung im Mezzanin	12,00
RMW f. Wohnung 1.Stock	11,40
RMW f. Wohnung 2.Stock	11,00
RWN f. Geschäftslokal	16,25

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge:

Abstriche:

A1	12,50	% f. große Nutzfläche (größer als 130 m2)
A2	20,00	% f. fehlendes WC
A3	10,00	% f. Lage im Souterrain
A4	20,00	% f. Wohnungen ohne WC und/oder Wasserentnahmestelle

Zuschläge:

Es waren keine Zuschläge anzuwenden.

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	RMW	Ab-Zuschläge	%	MW/m2
Sout.	1	Geschäftslokal	16,25	A3	-10,00	14,625
Sout.	2	Geschäftslokal	16,25	A1,A3	-22,50	12,594
HP	3	Wohnung	12,20			12,200
HP	4	Wohnung	12,20	A2	-20,00	9,760
HP	5	Werkstätte		lt. Vorentscheidung		0,000
HP	6	Werkstätte		lt. Vorentscheidung		0,000
Mezz.	7	Wohnung	12,00			12,000
Mezz.	8/9	Wohnung	12,00			12,000
Mezz.	10	Wohnung		lt. Vorentscheidung		0,000
Mezz.	11	Wohnung	12,00	A2	-20,00	9,600
Mezz.	12	Wohnung		lt. Vorentscheidung		0,000
1.St.	13	Wohnung	11,40			11,400
1.St.	14	Wohnung	11,40			11,400
2.St.	15	Wohnung	11,00	A2	-20,00	8,800
2.St.	15a/16	Wohnung	11,00	A2	-20,00	8,800
2.St.	17	Wohnung	11,00			11,000
3.St.	18	Wohnung		lt. Vorentscheidung		0,000
3.St.	19	Wohnung	11,61	lt. Vorentscheidung		11,610

Legende:

Sout. = Souterrain, Mezz. = Mezzanin, HP = Hochparterre

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	MW pro m2	Einzel- MW	Gesamt- MW
Sout.	1	Geschäftslokal	69,94	14,625	1.023	1.020
Sout.	2	Geschäftslokal	236,56	12,594	2.979	2.980
HP	3	Wohnung	68,22	12,200	832	830
HP	4	Wohnung	65,35	9,760	638	640
HP	5	Werkstätte	lt. Vorentscheidung			650
HP	6	Werkstätte	lt. Vorentscheidung			800
Mezz.	7	Wohnung	78,66	12,000	944	940
Mezz.	8/9	Wohnung	108,01	12,000	1.296	1.300
Mezz.	10	Wohnung	lt. Vorentscheidung			530
Mezz.	11	Wohnung	41,14	9,600	395	400
Mezz.	12	Wohnung	lt. Vorentscheidung			710
1.St.	13	Wohnung	78,04	11,400	890	890

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	MW pro m2	Einzel- MW	Gesamt- MW
1.St.	14	Wohnung	107,25	11,400	1.223	1.220
2.St.	15	Wohnung	40,78	8,800	359	360
2.St.	15a/16	Wohnung	58,68	8,800	516	520
2.St.	17	Wohnung	83,26	11,000	916	920
3.St.	18	Wohnung	lt. Vorentscheidung			830
3.St.	19	Wohnung	110,58	11,610	1.284	1.280
Summe der Mietwerte aller Liegenschaftsanteile neu:						16.820

**Die Summe der Mietwerte ändert sich
von 16.414 auf 16.820.**