

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat IV
Muthgasse 62, Riegel E, 1. Stock
A-1194 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle
Fax: (+43 1) 40 00-99-Nebenstelle
E-Mail: schli17@ma50.wien.gv.at
www.wien.at
DVR: 0000191

Parteienverkehr: Montag und Mittwoch von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr
und zusätzlich am Donnerstag von 15.30 Uhr bis 17.30 Uhr

RICHTLINIEN

für die Einreichung um Nutzwertfestsetzung gemäß §§ 2 Abs. 8, 8, 9 Abs. 2 und 9 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 124/2006.

Festsetzung eines vom § 16 Abs. 1 WGG 1979 abweichenden Verteilungsschlüssels nach dem Verhältnis der Nutzwerte gemäß § 16 Abs. 3 und 4 WGG 1979 und aufgrund der Bestimmung des Wohnungseigentumsbegleitgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 71/2002, Artikel V, Z 7 und Z 8

Diesfalls ist die Feststellung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 bei der MA 50 - Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat IV und V zu beantragen.

Gemäß § 10 Abs. 2 WEG 2002 können bauliche Änderungen gemäß § 9 Abs. 2 Z 3 und 4 WEG 2002 nur innerhalb eines Jahres ab Vollendung der Bauführung beantragt werden. Als Nachweis für die Vollendung der Bauführung wäre z.B.: eine Fertigstellungsanzeige oder eine Schlussrechnung möglich, welche eine Antragsvoraussetzung für die Fälle gemäß § 9 Abs. 2 Z 3 und 4 WEG darstellt!

1. Einleitung:

Vor der Einbringung des Ansuchens (siehe Punkt 2.1.1.) um Nutzwertfestsetzung bei der MA 50 wäre bei der zuständigen Außenstelle der MA 37 (Baupolizei; siehe Beilage 1) ein Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung über die Anzahl der wohnungseigentumstauglichen Objekte der Liegenschaft (§ 6 WEG 2002) zu stellen. Diesem Antrag ist ein Grundbuchsauszug (einschließlich C-Blatt), der nicht älter als 1 Monat sein darf, beizulegen.

Antragsberechtigt sind hiezu der Liegenschaftseigentümer (LE), ein oder mehrere Miteigentümer (ME), der Baurechtsträger unter Vorlage des Baurechtsvertrages, sowie eine durch die Vorgenannten schriftlich bevollmächtigte natürliche eigenberechtigte Person.

In der Bescheinigung bzw. dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 des WEG 2002 ist die Anzahl der wohnungseigentumstauglichen Nutzungseinheiten, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann, sowie sämtliche hierfür maßgebenden Baukonsense anzuführen.

Anstelle der Bescheinigung darf seit dem 1.1.1994 ein für Hochbau zuständiger Ziviltechniker oder ein allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger für das Hochbau- oder das Immobilienwesen ein entsprechendes Gutachten erstellen; es ist der Baubehörde zur Kenntnis zu bringen.

2. Unterlagen zur Nutzwertfestsetzung:

2.1. Rechtliche Unterlagen:

2.1.1. Ansuchen:

Ein formloses Ansuchen um Festsetzung der Nutzwerte an Objekten der gegenständlichen Liegenschaft. Das Ansuchen und die Beilagen sind gemäß § 39 Abs. 5 MRG gebührenfrei. Antragsberechtigt sind der LE, ein oder mehrere ME, der Baurechtsträger unter Vorlage des Baurechtsvertrages, sowie eine durch die Vorgenannten schriftlich bevollmächtigte natürliche eigenberechtigte Person.

Das Ansuchen soll enthalten:

- 2.1.1.1. Name, Anschrift und Telefonnummer des Antragstellers bzw. dessen bevollmächtigten Vertreters,
- 2.1.1.2. Anschrift, Einlagezahl und Katastralgemeinde der Liegenschaft,
- 2.1.1.3. Bekanntgabe, welche selbstständigen Einheiten bewertet werden sollen und welche im gemeinsamen Eigentum verbleiben (Türnummern anführen),
- 2.1.1.4. Bekanntgabe jener Teile der Liegenschaft, die gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 selbstständigen Objekten zugeordnet werden sollen: z.B. Keller oder Dachböden und Hausgärten, Lagerplätze,
- 2.1.1.5. Bekanntgabe, dass die Nutzwertfestsetzung sich auf die Aufteilung der Baukosten im Sinne des § 2 Z 8 WWFSG 1985 bzw. auf die Feststellung eines abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs. 3 und 4 WGG 1979 bezieht.

2.1.2. Beilagen:

- 2.1.2.1. Ein Grundbuchsauszug, nicht älter als 1 Monat (erhältlich bei den zuständigen Bezirksgerichten),
- 2.1.2.2. eine Liste mit Angabe des LE, der ME bzw. des Baurechtsträgers, mit deren Anschrift, sowie eine aktuelle komplette Mieterliste

2.1.2.3. Vollmachten:

Gemäß § 10 Abs. 1 AVG 1991 können sich die Beteiligten und ihre gesetzlichen Vertreter, sofern nicht ihr persönliches Erscheinen ausdrücklich gefordert wird, durch eigenberechtigte natürliche Personen, juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts oder eingetragene Erwerbsgesellschaften vertreten lassen. Bevollmächtigte haben sich durch eine schriftliche, auf Namen oder Firma lautende Vollmacht auszuweisen. Vor der Behörde kann eine Vollmacht auch mündlich erteilt werden; zu ihrer Beurkundung genügt ein Aktenvermerk.

Schreitet eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ein, so ersetzt die Berufung auf die ihr erteilte Vollmacht deren urkundlichen Nachweis.

Zu den berufsmäßigen Parteienvertretern gehören Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftstreuhänder, Ziviltechniker, Immobilientreuhänder und Technische Büros im Rahmen des von ihrer Befugnis umfassten Fachgebietes/Gewerbeberechtigung, nicht jedoch Immobilienverwalter.

Für Ziviltechnikergesellschaften gilt :

Die Befugnis der Ziviltechniker zur berufsmäßigen Parteienvertretung findet auf die Ziviltechnikergesellschaften keine Anwendung.

Gemäß § 28 Abs. 1 ZTG ist die Geschäftsführung und Vertretung der Ziviltechnikergesellschaft Gesellschaftern mit ausgeübter Befugnis vorbehalten, nur diese Einzelpersonen können sich gemäß § 10 Abs. 1 AVG 1991 auf die ihnen erteilte Vollmacht berufen.

Diese Vollmachten können auch nur für die Vertretung vor der MA 50 - Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat IV und V bestimmt sein und sind ab 1.1.2002 gebührenfrei (§ 14, Tarifpost 13 erfasst nunmehr nur noch Unterschriftsbeglaubigungen).

Es kann auch eine Sammelvollmacht vorgelegt werden etwa mit folgendem Wortlaut:

S p e z i a l v o l l m a c h t für Herrn, Frau
per Anschrift _____

zur Vertretung vor der MA 50 - Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat IV und V,
in Wien 19, Muthgasse 62, 1. Stock in Angelegenheiten der
Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 und § 2 Abs. 8 WEG 2002
für das Haus Wien _____, EZ _____, KatGem.
_____.

Wien, am _____

Stiege 1

Tür Nr. 1 Wohnung

Walter Müller

WEB

Unterschrift

Tür Nr. 2 Wohnung

Rudolf Egert

WE

Unterschrift

HINWEIS:

Für den Fall, dass ein Vertreter von sämtlichen Mit- oder Wohnungseigentümern eines Objektes bevollmächtigt ist oder der Antrag von sämtlichen Mit- oder Wohnungseigentümern unterfertigt ist, kann, wenn beantragt, auf die Durchführung der mündlichen Verhandlung sowie auf die Ergreifung eines Rechtsmittels, zwecks rascher und effizienter Erledigung, verzichtet werden!

2.1.3. Für rechtliche Auskünfte stehen die Mitarbeiter der MA 50 - Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat IV und V zur Verfügung (siehe Beilage 2).

2.2. Technische Unterlagen:

2.2.0. Nachweis über die Vollendung der Bauführung (z.B.: Fertigstellungsanzeige, Schlussrechnung)

2.2.1. Bescheinigung (Gutachten) nach § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 (siehe Punkt 1).

2.2.2. Planunterlagen:

Sämtliche in der § 6 Bescheinigung angeführten Bescheide samt den dazugehörigen Plänen und Baugenehmigungen für die Abstellplätze für Kfz. Können die Originale nicht beigebracht werden, sind beglaubigte Kopien vorzulegen.

Anstelle einzelner Pläne ist es statthaft, einen Zusammenfassungsplan anzufertigen. Die Beglaubigung hat mit folgenden Beglaubigungsklauseln zu erfolgen: „Die vorliegende Kopie stimmt mit dem am _____ zur Zahl _____ bewilligten Original vollständig überein.“ bzw. „ Der vorliegende Zusammenfassungsplan entspricht vollinhaltlich dem Baukonsens der Baubewilligung vom _____, zur Zahl _____.“ Die Beglaubigung kann durch das Gericht, die Baubehörde, einen Notar, einen Ziviltechniker für Hochbau oder einen für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass auf den Plänen die selbstständigen Objekte eine durchgehende Nummerierung aufweisen. Sollten Türnummern bzw. Koten fehlen, können diese nur auf der Plankopie bzw. dem Zusammenfassungsplan ergänzt werden. Es muss jedoch hinsichtlich dieser Ergänzungen ein entsprechender Vermerk auf der Plankopie angebracht werden. Eine Änderung der baubehördlich genehmigten Pläne, die Urkunden sind, ist unzulässig! Die Plankopien und der Zusammenfassungsplan müssen gut lesbar sein. Die farbliche Darstellung in den Originalplänen ist auf die Kopien zu übertragen.

2.2.3. Nutzflächenaufstellung:

Dem Antrag ist eine Nutzflächenaufstellung in 1-facher Ausfertigung beizulegen (In 3-facher Ausfertigung, wenn das Nutzwertgutachten durch die MA 25 – technischer Amtssachverständiger erstellt werden soll). Sie ist entweder unter Zugrundelegung der in der § 6 Bescheinigung angeführten baubehördlichen Bewilligungen nach Planmaßen von einem Ziviltechniker für Hochbau oder einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu erstellen (§ 7 WEG 2002). Sollte eine Abweichung des Naturmaßes des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes zum Baukonsens von mehr als 3 vH festgestellt werden, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Die Nutzflächenaufstellung hat auch die Objekte gemäß § 2 Abs. 3 und 4 WEG 2002 sowie die Flächen der PKW-Abstellplätze (Garagen und Freistellplätze) zu enthalten.

2.2.3.1. Beschaffenheit der Nutzflächenaufstellung:

Die Nutzflächenaufstellung ist nach jenen Plänen zu erstellen, die den in der § 6 Bescheinigung angeführten Bescheiden der Baubehörde zugrunde liegen. Es sind jeweils Länge und Breite sowie Produkt jedes einzelnen Raumes sowie die Gesamtfläche jedes einzelnen Objektes auszuweisen. Die Genehmigungsdaten dieser Pläne sind auch ausdrücklich auf der Nutzflächenaufstellung zu vermerken (Zahl und Datum der jeweiligen baubehördlichen Genehmigung(en) ist (sind) anzuführen). Wird die Nutzflächenaufstellung nach Naturmaßen erstellt, so wäre folgender Vermerk anzubringen: „Die Nutzflächenaufstellung wurde auf Grund des baubehördlich genehmigten Planes vom _____, Zahl _____, erstellt. Anstelle der Planmaße wurden Naturmaße genommen.“

2.2.4. Baubeschreibung:

(kann bei Vorlage eines Sachverständigengutachtens über die Nutzwerte entfallen): Dem Antrag ist eine Baubeschreibung in dreifacher Ausführung beizulegen, die folgende Angaben beinhalten soll:

- 2.2.4.1. die Verwendung und Ausgestaltung der unbebauten Flächen der Liegenschaft sowie Hinweise auf besondere Vor- und Nachteile der Verwertbarkeit von Flächen oder Objekten,
- 2.2.4.2. die Lage des Hauses in Bezug auf seine Umgebung (Garten- bzw. Parklage, Straßenhöfe, Verwertung der umliegenden Freiflächen, etc.),
- 2.2.4.3. die Ausstattung des Hauses (Anzahl und Höhe der Geschosse, Art und Ausgestaltung des Daches, Art, Zahl und Lage der Objekte, vorhandene Aufzüge für welche Geschosse, Sammelheizung, zentrale Warmwasserbereitung, Müllabwurfschächte usw.),
- 2.2.4.4. die Ausstattung der einzelnen Objekte (bei Wohnungen z.B. Balkone, Terrassen, Fußböden, Bad, WC im Wohnungsverband, Art der Beheizung, Verfließung, Belichtung, Gas- und Stromanschluss, etc.),

2.2.5. Zuordnungen:

Gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 können auch andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft wie Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Lagerplätze sofern sie von der Liegenschaftsgrenze den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind, zugeordnet werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kehrtürchen gemäß § 114 BO von einem allgemeinen Teil der Liegenschaft zugänglich sein müssen. Bei Zuordnungen der obgenannten Liegenschaftsteile sind zusätzliche noch folgende Unterlagen beizubringen:

2.2.5.1. eine Zuordnungstabelle, in der eindeutig die selbstständigen Objekte sowie deren Zuordnungsteile ausgewiesen sind.

Zum Beispiel:

Stg. 1	Tür Nr. 1	Wohnung	Kellerabteil 1 Gartenteil 1
	Tür Nr. 2	Wohnung	Kellerabteil 2
	Tür Nr. 3	Wohnung	Kellerabteil 3

2.2.5.2. eine, diese Teile betreffende detaillierte Nutzflächenaufstellung (siehe Punkt 2.2.3.),

2.2.5.3. sollten Liegenschaftsteile (wie z.B. Hausgärten)

in den baubehördlich genehmigten Plänen nicht enthalten sein, sind hierfür entsprechende Pläne, aus denen Lage, Umfang und Ausmaß dieser Liegenschaftsteile hervorgehen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen,

2.2.5.4. Erstellungsbefugte für die im Punkt 2.2.5.2. und 2.2.5.3. angeführten Unterlagen sind der Ziviltechniker für Hochbau oder der für dieses Fach allgemein beeidete gerichtliche Sachverständige, da die Nutzflächenaufstellung die Grundlage für das Nutzwertgutachten darstellt, das gemäß § 9 Abs.1 WEG 2002 von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu ermitteln ist.

2.2.6. Für bewertungsmäßige und technische Auskünfte stehen die Mitarbeiter der MA 25 zur Verfügung (siehe Beilage 3). Weiters sind die Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Zu- und Abschläge online abrufbar =>

(Link: <http://www.magwien.gv.at/ma25/nutzwertberechnung.htm>)

2.3. Bekanntgabe von Regelnutzwerten vor dem Ansuchen um Nutzwertberechnung:

Da mit Inkrafttreten des WWFSG 1989 die Wohnbauträger immer öfters mit dem Ersuchen an die MA 25 herantreten, die Regelnutzwerte der nicht für Wohnzwecke genutzten Einheiten bereits vor einem Nutzwertfestsetzungsantrag bekannt zu geben, weil diese bereits vorzeitig für die Kalkulation benötigt werden, wird diesbezüglich folgende Vorgangsweise festgelegt:

2.3.1. Formloser Antrag an die MA 25 - Dezernat M

2.3.2. Beilage eines Lage- sowie von Bau- oder Projektplänen der betroffenen Bestandsobjekte

2.3.3. Angabe über Widmung, Größe sowie Türnummer derselben

2.4. Hinweis:

Gutachten eines Ziviltechnikers für Hochbau oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder Immobilienwesen werden zugelassen.

In diesem Fall wird kein Ermittlungsverfahren durchgeführt, das heißt, nach Vorlage der vorgenannten Unterlagen entscheidet die MA 50 - Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat IV und V aufgrund des vorgelegten Sachverständigengutachtens ohne dass von der MA 25 ein Amtssachverständigengutachten eingeholt wird.

Beilage 1**MA 37
Baupolizei**<http://www.bauen.wien.at>

Zentrale Dienststellen			
20., Dresdner Straße 73-75		Telefon (+43 1)	E-Mail
Zentrale		4000-8037	post@ma37.wien.gv.at
Gruppe BB (Bauvorhaben besonderer Art)		4000-92240	Fachgruppen@ma37.wien.gv.at
Gruppe A (Aufzüge und Ölfeuerungen)		4000-92140	Gruppe-A@ma37.wien.gv.at
Gruppe B (Wärme-, Schall- und Brandschutz)		4000-92170	Fachgruppen@ma37.wien.gv.at
Gruppe S (Statik)		4000-92260	Fachgruppen@ma37.wien.gv.at
Gruppe U (U-Bahn)		4000-92190	Fachgruppen@ma37.wien.gv.at
Bezirksstellen			
Bezirksstellen	Adresse	Telefon (+43 1)	E-Mail
Gebietsgruppe Nord 1./8., 9./18.	19, Gatterburggasse 14	4000-01548	nord@ma37.wien.gv.at
Gebietsgruppe Ost 2./20., 21. und 22.	20., Dresdner Straße 82	4000-21548	ost@ma37.wien.gv.at
Gebietsgruppe Süd 3./11., 4./10., 5./6./7.	10., Favoritenstraße 211	4000-10548	sued@ma37.wien.gv.at
Gebietsgruppe West 12./13., 14./15., 16./17.	16, Spetterbrücke 4	4000-17548	west@ma37.wien.gv.at

Beilage 2

Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Wiener Schlichtungsstelle

1190 Wien, Muthgasse 62

Dezernat IV - E-Mail: schli17@ma50.wien.gv.at

Dezernat V - E-Mail: schli@ma50.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000-Nebenstelle

Telefax: +43 1 4000 99-Nebenstelle

	Bezirksreferat	Zimmer	Durchwahl
<u>Dezernat IV:</u>			
Fr. Andrea Friedrich	14 bis 19	E 1.27	74545
Fr. Ingrid Graf	20 bis 23	E 1.27	74528
<u>Dezernat V:</u>			
Hr. OAR Ernst Krell	5 bis 11	E 1.09	74535
Fr. AR Eva Orovecchia	1 bis 4, 12, 13	E 1.04	74536

Stand per 17.7.2008

Beilage 3**MA 25 - Gruppe Miet- und Nutzwert**

1194 Wien, Muthgasse 62, 1. Stock

Telefon: +43 1 4000/Nebenstelle

Telefax: +43 1 4000 99 25026

**GRUPPE MIET- UND
NUTZWERTBERECHNUNG**

Leiter: Dipl.-Ing. JAROLIM Bernhard, OStBR	25111	A 1.07
Sekretariat: Schraufek Sandra	25115	A 1.05
Fax	99-25026	

BEZIRKSREFERAT 1

Bezirke 1, 2, 3, 4, 10, 11, 13, 14, 19, 20, 21, 22

<u>Bezirke</u>	Sachbearbeiter(in)		
1, 13, 14, 19	<u>Leiter:</u> Ing. WIESER Herbert, TOAR	25121	A 1.03
3, 10, 11	Ing. Jedlicka Karin	25124	A 1.01
2, 4, 20, 21, 22	Ing. Ginzel Bruno	25123	A 1.03

BEZIRKSREFERAT 2

Bezirke 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15, 16, 17, 18, 23

<u>Bezirke</u>	Sachbearbeiter(in)		
7, 8, 9, 23	<u>Leiter:</u> Ing. GRAF Peter, TOAR	25131	A 1.02
5, 6, 12	Pfeifer Annemarie	25134	A 1.05
15, 16, 17, 18	Ing. Dominkovits Ernst	25133	A 1.04

Referat VERMESSUNG VON MIETOBJEKTEN

Sachbearbeiter (Werkmeister)

<u>Leiter:</u> SCHIMPL Karl, IWkm.	25141	A 1.08
Duda Thomas	25143	B 1.24
Eisenköbl Peter	25144	A 1.08
Füllsack Michaela	25160	A 1.06
Filipsky Roland	25145	A 1.10
Kurz Martin	25146	A 1.08
Lehner Johann	25147	B 1.24
Leser Robert	25155	A 1.09
Meischl Markus	25158	A 1.06
Pelikan Rudolf, OWkm.	25157	B 1.24
Pock Gerhard	25149	B 1.24
Prosenikov Michael, IWkm.	25142	A 1.08
Schöny Christoph	25159	A 1.06
Sladek Dragan	25148	A 1.09
Wiedemann Christian	25154	A 1.09
Wieger Alfred	25156	A 1.09