

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 Mietwertfestsetzung zur Begründung von Wohnungseigentum (§§ 2 und 5 Abs. 2 lit. b Wohnungseigentumsgesetz 1948 - WEG 1948).

Gemäß § 55 WEG 2002 gelten die Übergangsregelungen des § 29 Abs. 1 bis 3 WEG 1975 für die davon erfassten Rechtsverhältnisse weiter, sofern bis 1.9.1975 nach dem WEG 1948 Wohnungseigentum begründet wurde.

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!

Rechtliche Unterlagen:

Ein Ansuchen auf Änderung der Jahresmietwerte 1914 für die beantragten Objekte der Liegenschaft mit Angabe von Einlagezahl und Anschrift (Postleitzahl, Straße, Hausnummer) gemäß § 2 WEG 1948.

Auch die Anschrift des Einschreiters sowie die allfällige Telefonnummer sind anzuführen.

Beizulegen sind:

1) **ein Grundbuchsauszug** (nicht älter als 1 Monat)

2) **eine Liste**, in der enthalten sind:

der Liegenschaftseigentümer, die Mit- bzw. Wohnungseigentümer sowie die Wohnungseigentumsbewerber (im Streitfalle unter Nachweis der Rechtsstellung durch Vorlage der schriftlichen Zusage des Wohnungseigentums an einem Objekt der Liegenschaft), mit Vor- und Zuname jeder Partei (bei Ehegatten, die gemeinsam Wohnungseigentum begründen wollen, beide Vornamen und Zunamen der Eigentümerpartner); aufgelistet nach dem Grundbuchsstand

3) **Allenfalls Vollmachten** der Parteien für einen Vertreter.

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
 Tür Nr. 2 Wohnung

Walter Müller
 Rudolf Egert

WEB
 WE

Unterschrift
 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!

4) Technische Unterlagen

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

Die Konsenspläne der geänderten Objekte (Maßstab 1:100) und die der letzten Parifikation zu Grunde gelegenen Pläne

1 Lageplan (mit Nordpfeil)

Schnitte und Ansichten

Alle Pläne müssen baubehördlich genehmigt oder aber beglaubigt sein, d.h. sie müssen außer Stampiglie und Unterschrift eines Zivilingenieurs bzw. Architekten zusätzlich eine Beglaubigungsklausel tragen (z.B.: „Dieser Plan stimmt mit dem am _____ baubehördlich genehmigten überein“). Sie müssen überdies dem letzten Stand der Planung bzw. dem Bestand entsprechen und vollständig kotiert sein, wobei die einzelnen Koten - auch bei Lichtpausen oder Fotokopien - deutlich lesbar sein sollen.

Sämtliche Türnummern sollen richtig und gut sichtbar sein. Die Abgrenzungen der einzelnen Objekte sollen durch farbliches Absetzen kenntlich gemacht sein.

5) Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid

Da die Konsenspläne nur einen Teil der Baubewilligung darstellen, ist auch der Baubewilligungsbescheid mit Rechtskraftklausel in allen Fällen vorzulegen. Dies ist von besonderer Bedeutung, wenn für bauliche Abänderungen bzw. Widmungsänderungen kein Planwechsel stattgefunden hat.

6) Nutzflächenaufstellung der geänderten Objekte (§§ 2 Z 7 und 7 WEG 2002)

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 § 5 Bescheinigung angeführten baubehördlichen Bewilligungen nach Planmaßen oder nach Naturmaßen von einem Ziviltechniker für Hochbau oder einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für

das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu erstellen (§ 7 WEG 2002). Sollte bei der Naturaufnahme des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes eine Abweichung von mehr als 3 vH zum Baukonsens festgestellt werden, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

a) Beschaffenheit der Nutzflächenaufstellung

Die Nutzflächenberechnung ist nach jenen Plänen zu erstellen, die den in der § 5 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) 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.“

7) Baubeschreibung (2-fach)

Die Baubeschreibung soll eine bessere Auswahl der Vergleichsobjekte hinsichtlich Lage und Beschaffenheit ermöglichen. Falls Änderungen der Ausstattung vorgenommen wurden, wären diese Änderungen anzuführen.

8) § 5 - Bescheinigung (Gutachten)

Die § 5 - Bescheinigung muss in jedem Fall sämtliche wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft erfassen, gleichgültig, ob Wohnungseigentum an Teilen (z.B. nur an einer einzigen Wohnung) oder aber an allen Objekten der Liegenschaft begründet werden soll, ob es sich um einen Alt- bzw. Neubestand oder um eine Mischform davon handelt. Inhaltlich ist die Bescheinigung gemäß § 5 WEG 1948 der Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002 anzugleichen.

9) **Allfällige Vorentscheidungen der Mietkommission** (Mietwertfestsetzung von 1948-1955) die in der Urkundensammlung des örtlich zuständigen Grundbuchsgerichtes aufliegen, in Ablichtung.

Hinweis:

Gutachten eines Ziviltechnikers für Hochbau oder eines für dieses Fach allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen 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.

Für bewertungsmäßige und technische Auskünfte stehen die Mitarbeiter der MA 25 zur Verfügung (siehe Beilage 3).

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 |