



REPUBLIK ÖSTERREICH
Bezirksgericht Langenlois

18.4.1994

Msch 4/93

Dr. Anton Birkhofer
Für die Rechtssache
Vizeleiter der Geschäftsstelle

Beschluß

7

Außerstreitsache:

Antragsteller: AAA Bau- und Geschäftsvermittlung Ges.m.b.H.
Annagasse 3 A/44, 1010 Wien

wegen: Nutzwertfestsetzung

Die Nutzwerte für die Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der EZ. 161 Grundbuch 12215 Langenlois mit dem Grundstück Nr. 11 Baufläche werden wie folgt festgesetzt:

| | | |
|------------|-----------------------------|---------------------|
| Top Nr. 1 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 113 |
| Top Nr. 2 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 57 |
| Top Nr. 3 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 84 |
| Top Nr. 4 | Wohnung/Parkplatz u. Garten | Nutzwert 82 |
| Top Nr. 5 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 89 |
| Top Nr. 6 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 80 |
| Top Nr. 7 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 102 |
| Top Nr. 8 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 101 |
| Top Nr. 9 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 70 |
| Top Nr. 10 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 72 |
| Top Nr. 11 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 94 |
| Top Nr. 12 | Wohnung/Parkplatz | Nutzwert 93 |
| Top Nr. 13 | Restaurant, Hof | Nutzwert 225 |
| Top Nr. 14 | Wohnung | Nutzwert 185 |
| Top Nr. 15 | Wohnung | Nutzwert <u>112</u> |

Gesamtnutzwert 1559

=====

1406/95-1

-16

B e g r ü n d u n g :

Die Antragstellerin als Eigentümerin der EZ. 161 Grundbuch Langenlois beantragte im Hinblick auf die beabsichtigte Begründung von Wohnungseigentum die Festsetzung der Nutzwerte unter Einbeziehung der PKW-Abstellplätze. Es handelt sich bei dem Objekt um zwei Gebäudekomplexe, wobei der Straßentrakt durch Um- und Zubauten, der Hoftrakt hingegen für 12 Wohnungen neu errichtet wurde. Die Aufschließung und Zufahrt erfolgt von der Kasernstraße .

Im Hoftrakt befinden sich 12 Wohnungen, im Straßentrakt zwei Wohnungen und ein Geschäftslokal (Restaurant), die selbständige Einheiten im Sinn des § 12 Abs. 2 lit 2 WEG sind.

An Gemeinschaftseinrichtungen besteht eine Waschküche, Kellerabteile, Gartenflächen und ein Schwimmbecken. Autoabstellplätze sind nicht als selbständige Räumlichkeiten zu bewerten, sondern den Wohnungen im Hoftrakt zuzuordnen. Einzelnen Objekten sind abgegrenzte Flächen (Hof, Garten, Terrassen) zuzuordnen.

Als Regelnutzwert wurde für die im Erdgeschoß und im 1. Stock gelegenen Wohnnutzflächen der Faktor 1,0 angenommen, das Restaurant wurde mit Faktor 1,20 bewertet. Da kein Lift besteht, wurden die Wohnungen im 2. Stock wegen des verminderten Wohnwertes und der Witterungseinflüsse mit Faktor 0,9 bewertet. Die Hof- und Gartenflächen haben Faktor 0,06, die Parkplätze einschließlich Befestigung 0,08.

Unter Berücksichtigung der im Bestandsplan angeführten Nutzflächen ergeben sich die im Spruch bezeichneten Nutzwerte, die aufgrund des schlüssigen und rechnerisch richtigen Sachverständigen-gutachtens des Ing. Ludwig Rausch festzusetzen waren.

| Top. Nr | Geschoß | Wohnung oder sonst. Einheit | Nutzfläche | Faktor | Nutzwert | |
|--------------|---------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-------|
| | | | | | einzel | Summe |
| Hoftrakt | 1 | EG Wohnung Parkplatz | 112.07 10.35 | 1.0 0.08 | 112 1 | 113 |
| | 2 | EG Wohnung Parkplatz | 56.02 10.35 | 1.00 0.08 | 56 1 | 57 |
| | 3 | EG Wohnung Parkplatz | 82.93 10.35 | 1.00 0.08 | 83 1 | 84 |
| | 4 | EG Wohnung Parkplatz Garten | 77.62 10.35 49.68 | 1.00 0.08 0.06 | 78 1 3 | 82 |
| | 5 | 1.St. Wohnung Parkplatz | 76.59 10.35 | 1.15 0.08 | 88 1 | 89 |
| | 6 | 1.St. Wohnung Parkplatz | 78.95 10.35 | 1.00 0.08 | 79 1 | 80 |
| | 7 | 1.St. Wohnung Parkplatz | 100.66 10.35 | 1.00 0.08 | 101 1 | 102 |
| | 8 | 1.St. Wohnung Parkplatz | 99.99 10.35 | 1.00 0.08 | 100 1 | 101 |
| | 9 | 2.St Wohnung Parkplatz | 76.81 10.35 | 0.90 0.08 | 69 1 | 70 |
| | 10. | 2.St. Wohnung Parkplatz | 78.54 10.35 | 0.90 0.08 | 71 1 | 72 |
| | 11 | 2.St. Wohnung Parkplatz | 102.82 10.35 | 0.90 0.08 | 93 1 | 94 |
| | 12 | 2.St Wohnung Parkplatz | 101.82 10.35 | 0.90 0.08 | 92 1 | 93 |
| Straßentrakt | 13 | EG. Restaurant Hof | 182.94 86.38 | 1.20 0.06 | 220 5 | 225 |
| | 14 | EG. und 1.St. Wohnung | 185.40 | 1.00 | 185 | 185 |
| | 15 | EG. und 1.St Wohnung | 111.50 | 1.00 | 112 | 112 |

Summe der Nutzwerte: 1.559

Berlin-Kriegsgericht Langenlois,
3088, am 31.1.1904

Für die Richtigkeit der
der Leiter der