© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte

An das
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
Friedrich Schmidt Platz 4
1082 Wien

Antragsteller:	Moritz Musterberg Kundratstraße 16 1100 Wien als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3510, Katastralgemeinde Favoriten Bezirksgericht Favoriten
Wegen:	§ 9 iVm § 52 WEG 2002

Antrag

auf Festsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft EZ 3510, Katastralgemeinde Favoriten, Bezirksgericht Favoriten wegen Abweichung des Gutachtens über die Berechnung der Nutzwerte um mindestens 3 vH von den tatsächlichen Gegebenheiten gem § 9 WEG 2002.

3-fach
4 Beilagen

Ich bin Wohnungseigentümer der Wohnung Top Nr 2 der Wohnhausanlage 1100 Wien, Kundratstraße 16, EZ 3510, KG Favoriten, BG Favoriten.

In dieser Eigenschaft beantrage ich binnen offener Frist die Festsetzung der Nutzwerte, weil die von Herrn DI N.N. mittels Gutachten vom 25.04.1997 vorgenommene Festlegung der Nutzwerte um 6,5 % von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht, wie aus dem Gutachten des von mir beauftragten gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen, Herrn Mag. M.M. hervorgeht und damit die gesetzlichen Voraussetzungen für die gerichtliche/amtliche Festsetzung der Nutzwerte vorliegen.

Es liegt die Zustimmung aller Wohnungseigentümer der Wohnhausanlage in 1100 Wien, Kundratstraße 16, vor.

…, am …

…

Beilagen:

1. Aktueller Grundbuchsauszug der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft
2. Gutachten des Herrn Ziviltechnikers DI N.N.
3. Gutachten des Herrn Sachverständigen Mag. M.M.
4. Nutzflächenaufstellung der Wohnhausanlage 1100 Wien, Kundratstraße 16

5. Zustimmungserklärung aller Miteigentümer

Anmerkungen:

1 Das Verfahren auf (Neu)Festsetzung der Miet-/Nutzwerte gem § 9 Abs 2 und 3 WEG 2002 kann auf Antrag bei der Schlichtungsstelle eingeleitet werden.

2 Antragsberechtigt sind in den Fällen des § 9 Abs 2 Z 1 bis 4 WEG 2002 die LiegenschaftseigentümerInnen (LE) sowie alle MiteigentümerInnen (ME), WohnungseigentümerInnen (WE) oder WohnungseigentumsbewerberInnen (WEB) der Liegenschaft. Gem § 10 Abs 1 WEG 2002 kann der Antrag in den Fällen des § 9 Abs 2 Z 5 WEG 2002 nur gemeinsam von den von der Änderung oder Übertragung betroffenen Wohnungseigentümern beantragt werden.

3 Der Antrag muss folgenden Inhalt aufweisen:

- Präzise Erläuterung der Gründe für die Neufestsetzung der Nutzwerte (zB Dachgeschoßausbau: Im DG wurden die Wohnungen Top Nr neu geschaffen)
- Bei bauliche Änderungen: Bei der Wohnung Top Nr wurde eine Terrasse zugebaut; es wurde ein Lift eingebaut
- Bei Umwidmung: Das Objekt Top Nr wurde von Geschäft auf Wohnung umgewidmet usw)
- Angaben über die Rechtzeitigkeit der Antragstellung iSd § 10 WEG 2002 (Bekanntgabe, wann die Bauarbeiten abgeschlossen wurden)
- Schriftliche Bekanntgabe bei Bauanzeigen, dass durch die Baupolizei (MA 37), innerhalb der Frist von sechs Wochen, keine Untersagung erfolgte
- Schriftliche Bekanntgabe, ob zu den baulichen Änderungen und Umwidmungen (Zusammenlegung, Terrassenzubau, Badeinbau usw) die Zustimmung sämtlicher EigentümerInnen gem § 16 Abs 2 WEG 2002 vorliegt. (Bei Fehlen der Zustimmung sämtlicher EigentümerInnen Zustimmungsersatz durch den Außerstreitrichter gem § 52 Abs 1 Z 2 WEG2002)
- Im Antrag gem § 9 Abs 2 WEG 2002 kann begehrt werden, das Nutzwertgutachten sowie die Nutzflächenaufstellung durch die MA 25 – Gruppe Miet- und Nutzwert erstellen zu lassen.

4 Folgende Beilagen sind dem Antrag anzuschließen:

- Liste der WE, ME bzw WEB (nur Auflistung der Namen)
- Vertretungsvollmacht
- Erstmaliges Nutzwertgutachten, welches als Grundlage für die Begründung von Wohnungseigentum diente (soferne Gutachten gem § 9 Abs 6 WEG 2002 vorliegen, auch diese)
- Nachweis über die Zustimmung sämtlicher EigentümerInnen gem § 16 Abs 2 WEG 2002 – zu den erfolgten baulichen Änderungen, Umwidmungen und Tausch von Zubehör (zB: Umlaufbeschluss, Beschluss in der WE-Versammlung samt Unterschriftenliste; WE-Vertrag, Zustimmung aller EigentümerInnen in einem Bauverfahren)
- Nachweis über die Vollendung der Bauführung gem § 10 WEG 2002 (zB, Schlussrechnung, Übernahmeprotokoll, Fertigstellungsanzeige)
- Baubehördlich bewilligter Originalplan samt Bescheid oder
- Bauanzeige samt Eingangsstempel der MA 37 (samt schriftlicher Bekanntgabe, dass binnen einer Frist von sechs Wochen ab Einlangen bei der MA 37 durch diese keine Untersagung erfolgt ist)
- Technische Unterlagen

5 Keine Neufestsetzungsgründe bilden:

- Verschlechterter Geschäftsgang (aufgrund ungünstiger Verkehrslage oder Bautätigkeit)
- Lärmbelästigung durch Zubauten (zB Fabrik, Autobahn und ähnliches)

Zusatzinformationen:

Seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Novelle 1997 erfolgt die Festlegung der Nutzwerte in der Regel ohne Beteiligung des Gerichtes/der Behörde durch einen Ziviltechniker für den Hochbau oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für den Hochbau oder das Immobilienwesen.

Die (behauptete) Abweichung der tatsächlichen Verhältnisse von dem festgestellten ist jedoch ein möglicher Grund, um binnen einer Frist eines Jahres doch die gerichtliche/behördliche Festsetzung der Nutzwerte beantragen zu können.