

Aushang vom 19.12.2014:
das Ergebnis der unabhängigen Neuvermessung
durch die Schlichtungsstelle
es gibt ab Aushang 4 Wochen "Einspruchsfrist",
falls jemand dieses Verfahren beeinspruchen will.

Mieterbeirat Kopenhagenhof

**(ACHTUNG: bestehende Rückzahlungsansprüche
bleiben davon unberührt,
erfordern also KEINEN "Einspruch"!)**

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat I
Muthgasse 62, 1. Stock, Riegel G
A-1194 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle
Fax: (+43 1) 40 00-99-Nebenstelle
E-Mail: schli01@ma50.wien.gv.at
www.wien.at

MA 50 - Schli - I/786533/2013
Wien 19, Schegargasse 13-15

Wien, 18.12.2014

ENTSCHEIDUNG

der Gemeinde gemäß § 39 Mietrechtsgesetz (MRG)
BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung

Haus: **Wien 19, Schegargasse 13-15**

Antragsteller: Herr Patrik Janda
1190 Wien, Schegargasse 13-15/Stiege 10 Top Nr. 25

vertreten durch: Herrn Johann Klafel
Geschäftsführer des Vereines „Mieterinitiative“
1010 Wien, Rathausplatz 8/3.Stock/Tür 9

Antragsgegnerin: Stadt Wien

vertreten durch: Stadt Wien - Wiener Wohnen Gebietsteil West,
Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien

Gegenstand des Verfahrens: § 17 MRG in Verbindung mit § 37 Abs.1 Z 9 MRG
Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines
Mietgegenstandes an den Gesamtkosten

SPRUCH

Gemäß § 17 MRG wird die Verteilung der Gesamtkosten und der sich daraus ergebende Anteil der einzelnen Mietgegenstände an den Gesamtkosten für die Liegenschaft Wien 19, Schegargasse 13-15, wie folgt festgestellt:

Stiege	Stock	Top-Nr	Mietgegenstand	Nutfläche in m ²	Bk-Schlüssel in %
1	K	R03	Magazin	31,73	0,1335
1	S	R01	Lokal	23,32	0,0981
1	S	R02	Lokal	260,86	1,0975
1	1. Stock	1	Wohnung	58,75	0,2472
1	1. Stock	2	Wohnung	41,79	0,1758
1	1. Stock	3	Wohnung	41,08	0,1728
1	1. Stock	4	Wohnung	58,5	0,2461
1	2. Stock	5	Wohnung	58,89	0,2478
1	2. Stock	6	Wohnung	41,9	0,1763
1	2. Stock	7	Wohnung	40,95	0,1723
1	2. Stock	8	Wohnung	58,48	0,2460
1	3. Stock	9	Wohnung	58,9	0,2478
1	3. Stock	10	Wohnung	42,03	0,1768
1	3. Stock	11	Wohnung	40,99	0,1725
1	3. Stock	12	Wohnung	59	0,2482
1	4. Stock	13	Wohnung	58,94	0,2480
1	4. Stock	14	Wohnung	43,13	0,1815
1	4. Stock	15	Wohnung	42,36	0,1782
1	4. Stock	16	Wohnung	59,31	0,2495
2	Erdgeschoß	1	Wohnung	62,61	0,2634
2	Erdgeschoß	2	Wohnung	44,5	0,1872
2	Erdgeschoß	3	Wohnung	48,38	0,2036
2	Erdgeschoß	4	Wohnung	43,3	0,1822
2	1. Stock	5	Wohnung	63	0,2651
2	1. Stock	6	Wohnung	44,25	0,1862
2	1. Stock	7	Wohnung	48,37	0,2035
2	1. Stock	8	Wohnung	43,42	0,1827
2	2. Stock	9	Wohnung	62,49	0,2629
2	2. Stock	10	Wohnung	46	0,1935
2	2. Stock	11	Wohnung	48,32	0,2033
2	2. Stock	12	Wohnung	43,28	0,1821
2	3. Stock	13	Wohnung	62,45	0,2627
2	3. Stock	14	Wohnung	44,32	0,1865
2	3. Stock	15	Wohnung	47,81	0,2012
2	3. Stock	16	Wohnung	42,96	0,1807
2	4. Stock	17	Wohnung	65,12	0,2740
2	4. Stock	18	Wohnung	44,45	0,1870
2	4. Stock	19	Wohnung	48,22	0,2029
2	4. Stock	20	Wohnung	44,49	0,1872
2	5. Stock	21	Wohnung	66	0,2777
2	5. Stock	22	Wohnung	46	0,1935
2	5. Stock	23	Wohnung	48,02	0,2020
2	5. Stock	24	Wohnung	44,18	0,1859

2	Dachgeschoß		25	Wohnung	44,24	0,1861
3	K	R01		Magazin	28	0,1178
3	Erdgeschoß		1	Wohnung	45,56	0,1917
3	Erdgeschoß		3	Wohnung	84,05	0,3536
3	1. Stock		4	Wohnung	45,66	0,1921
3	1. Stock		5	Wohnung	24,64	0,1037
3	1. Stock		6	Wohnung	58,73	0,2471
3	2. Stock		7	Wohnung	45,95	0,1933
3	2. Stock		8	Wohnung	25	0,1052
3	2. Stock		9	Wohnung	58,81	0,2474
3	3. Stock		10	Wohnung	45,73	0,1924
3	3. Stock		11	Wohnung	24,54	0,1032
3	3. Stock		12	Wohnung	58,5	0,2461
3	4. Stock		13	Wohnung	69,56	0,2927
3	4. Stock		15	Wohnung	60,01	0,2525
3	5. Stock		16	Wohnung	46,69	0,1964
3	5. Stock		17	Wohnung	24,62	0,1036
3	5. Stock		18	Wohnung	59,74	0,2513
3	Dachgeschoß		19	Wohnung	29,34	0,1234
4	Erdgeschoß, K	R01		Geschäft	77	0,3240
4	Erdgeschoß, K	R02		Geschäft	78,03	0,3283
4	1. Stock		1	Ordination	70,04	0,2947
4	1. Stock		2	Wohnung	25	0,2740
4	1. Stock		3	Wohnung	45,79	0,1927
4	2. Stock		4	Wohnung	95,18	0,4005
4	2. Stock		6	Wohnung	45,38	0,1909
4	3. Stock		7	Wohnung	70,08	0,2948
4	3. Stock		8	Wohnung	24,77	0,1042
4	3. Stock		9	Wohnung	45,1	0,1898
4	4. Stock		10	Wohnung	72,83	0,3064
4	4. Stock		11	Wohnung	25	0,1052
4	4. Stock		12	Wohnung	45,83	0,1928
4	5. Stock		13	Wohnung	72,67	0,3057
4	5. Stock		14	Wohnung	25	0,1052
4	5. Stock		15	Wohnung	46,21	0,1944
5	Erdgeschoß, K	R01		Geschäft	60,5	0,2545
5	Erdgeschoß		1	Wohnung	55,46	0,2333
5	1. Stock		2	Wohnung	59,87	0,2519
5	1. Stock		3	Wohnung	83,57	0,3516
5	1. Stock		4	Wohnung	26,03	0,1095
5	1. Stock		5	Wohnung	57,17	0,2405
5	2. Stock		6	Wohnung	60,78	0,2557
5	2. Stock		7	Wohnung	83,37	0,3508
5	2. Stock		8	Wohnung	25,77	0,1084
5	2. Stock		9	Wohnung	56,92	0,2395
5	3. Stock		10	Wohnung	60,71	0,2554

5	3. Stock		11	Wohnung	83,1	0,3496
5	3. Stock		12	Wohnung	27	0,1136
5	3. Stock		13	Wohnung	57,61	0,2424
5	4. Stock		14	Wohnung	61,77	0,2599
5	4. Stock		15	Wohnung	84,56	0,3558
5	4. Stock		16	Wohnung	26,85	0,1130
5	4. Stock		17	Wohnung	57,63	0,2425
5	5. Stock		18	Wohnung	88,41	0,3720
5	5. Stock		19	Wohnung	26,54	0,1117
5	5. Stock		20	Wohnung	57,88	0,2435
6	Erdgeschoß	R01		Versammlungsraum	122,2	0,5141
6	1. Stock		1	Wohnung	56,26	0,2367
6	1. Stock		2	Wohnung	32,96	0,1387
6	1. Stock		3	Wohnung	78,65	0,3309
6	2. Stock		4	Wohnung	89,5	0,3766
6	2. Stock		6	Wohnung	79,93	0,3363
6	3. Stock		7	Wohnung	57,02	0,2399
6	3. Stock		8	Wohnung	32,8	0,1380
6	3. Stock		9	Wohnung	79,8	0,3357
6	4. Stock		10	Wohnung	57,36	0,2413
6	4. Stock		11	Wohnung	34	0,1430
6	4. Stock		12	Wohnung	80,13	0,3371
6	Dachgeschoß		13	Wohnung	63	0,2651
7	Erdgeschoß, K	R01		Geschäft	65,15	0,2741
7	Erdgeschoß, K	R02		Geschäft	165,67	0,6970
7	1. Stock		1	Wohnung	44,76	0,1883
7	1. Stock		2	Wohnung	25,82	0,1086
7	1. Stock		3	Wohnung	60,48	0,2545
7	2. Stock		4	Wohnung	44,6	0,1876
7	2. Stock		5	Wohnung	25,12	0,1057
7	2. Stock		6	Wohnung	60,35	0,2539
7	3. Stock		7	Wohnung	44,15	0,1858
7	3. Stock		8	Wohnung	27	0,1136
7	3. Stock		9	Wohnung	60,27	0,2536
7	4. Stock		10	Wohnung	44,28	0,1863
7	4. Stock		11	Wohnung	25,31	0,1065
7	4. Stock		12	Wohnung	61,15	0,2573
8	K	R01A		Magazin	25	0,1052
8	Erdgeschoß, K	R01		Geschäft	74,44	0,3132
8	Erdgeschoß, K	R02		Geschäft	110,32	0,4642
8	1. Stock		1	Wohnung	62,32	0,2622
8	1. Stock		2	Wohnung	44,82	0,1886
8	1. Stock		3	Wohnung	33,7	0,1418
8	1. Stock		4	Wohnung	59,88	0,2519
8	2. Stock		5	Wohnung	62,35	0,2623
8	2. Stock		6	Wohnung	44,62	0,1877

8	2. Stock		7	Wohnung	33,2	0,1397
8	2. Stock		8	Wohnung	59,23	0,2492
8	3. Stock		9	Wohnung	62,63	0,2635
8	3. Stock		10	Wohnung	44,35	0,1866
8	3. Stock		11	Wohnung	34,02	0,1431
8	3. Stock		12	Wohnung	59,73	0,2513
8	4. Stock		13	Wohnung	62,81	0,2643
8	4. Stock		14	Wohnung	44,83	0,1886
8	4. Stock		15	Wohnung	33,64	0,1415
8	4. Stock		16	Wohnung	59,77	0,2515
8	Dachgeschoß		17	Wohnung	29	0,1220
8	Dachgeschoß		18	Wohnung	29,24	0,1230
9	K	R01		Magazin	19	0,0799
9	Erdgeschoß		1	Büro	43,96	0,1850
9	Erdgeschoß		2	Wohnung	60,97	0,2565
9	Erdgeschoß		3	Wohnung	61,16	0,2573
9	1. Stock		5	Wohnung	45,81	0,1927
9	1. Stock		6	Wohnung	64,16	0,2699
9	1. Stock		7	Wohnung	63,74	0,2682
9	1. Stock		8	Wohnung	46,35	0,1950
9	2. Stock		9	Wohnung	46,04	0,1937
9	2. Stock		10	Wohnung	64,72	0,2723
9	2. Stock		11	Wohnung	66	0,2777
9	2. Stock		12	Wohnung	46,19	0,1943
9	3. Stock		13	Wohnung	46,16	0,1942
9	3. Stock		14	Wohnung	64,21	0,2702
9	3. Stock		15	Wohnung	64,45	0,2712
9	3. Stock		16	Wohnung	46	0,1935
9	4. Stock		17	Wohnung	46,01	0,1936
9	4. Stock		18	Wohnung	63,85	0,2686
9	4. Stock		19	Wohnung	64,38	0,2709
9	4. Stock		20	Wohnung	45,55	0,1916
9	5. Stock		21	Wohnung	45,94	0,1933
9	5. Stock		22	Wohnung	64,06	0,2695
9	5. Stock		23	Wohnung	63,59	0,2675
9	5. Stock		24	Wohnung	46,11	0,1940
9	6. Stock		25	Wohnung	45,87	0,1930
9	6. Stock		26	Wohnung	63,91	0,2689
9	6. Stock		27	Wohnung	64,03	0,2694
9	6. Stock		28	Wohnung	46,27	0,1947
9	7. Stock		29	Wohnung	46,33	0,1949
9	7. Stock		30	Wohnung	63,75	0,2682
9	7. Stock		31	Wohnung	63,78	0,2683
9	7. Stock		32	Wohnung	45,54	0,1916
9	Dachgeschoß		33	Wohnung	62	0,2609
9	Dachgeschoß		34	Wohnung	34,93	0,1470
9	Dachgeschoß	A34		Atelier	29,67	0,1248

10	K	R01	Magazin	20	0,0841
10	Erdgeschoß		1 Wohnung	32,22	0,1356
10	Erdgeschoß		2 Wohnung	59,78	0,2515
10	Erdgeschoß		3 Wohnung	80,75	0,3397
10	Erdgeschoß		4 Wohnung	32,19	0,1354
10	1. Stock		5 Wohnung	32,95	0,1386
10	1. Stock		6 Wohnung	73,72	0,3102
10	1. Stock		7 Wohnung	73,46	0,3091
10	1. Stock		8 Wohnung	33,75	0,1420
10	2. Stock		9 Wohnung	32,99	0,1388
10	2. Stock		10 Wohnung	73,98	0,3113
10	2. Stock		11 Wohnung	74,22	0,3123
10	2. Stock		12 Wohnung	33,87	0,1425
10	3. Stock		13 Wohnung	33,74	0,1420
10	3. Stock		14 Wohnung	74,24	0,3124
10	3. Stock		15 Wohnung	74,52	0,3135
10	3. Stock		16 Wohnung	33,73	0,1419
10	4. Stock		17 Wohnung	33,36	0,1404
10	4. Stock		18 Wohnung	74,17	0,3121
10	4. Stock		19 Wohnung	73,95	0,3111
10	4. Stock		20 Wohnung	33,78	0,1421
10	5. Stock		21 Wohnung	33,12	0,1393
10	5. Stock		22 Wohnung	73,81	0,3105
10	5. Stock		23 Wohnung	73,75	0,3103
10	5. Stock		24 Wohnung	33,77	0,1421
10	6. Stock		25 Wohnung	33,7	0,1418
10	6. Stock		26 Wohnung	73,96	0,3112
10	6. Stock		27 Wohnung	74,19	0,3121
10	6. Stock		28 Wohnung	33,87	0,1425
10	7. Stock		29 Wohnung	33,77	0,1421
10	7. Stock		30 Wohnung	74,29	0,3126
10	7. Stock		31 Wohnung	74,14	0,3119
10	7. Stock		32 Wohnung	35	0,1473
10	Dachgeschoß		33 Wohnung	49,01	0,2062
10	Dachgeschoß		34 Wohnung	45,19	0,1901
11	Erdgeschoß	R01	Magazin	55,76	0,2346
11	Erdgeschoß		1 Wohnung	57,34	0,2412
11	1. Stock		2 Wohnung	65,31	0,2748
11	1. Stock		3 Wohnung	24,68	0,1038
11	1. Stock		4 Wohnung	46	0,1935
11	2. Stock		5 Wohnung	66	0,2777
11	2. Stock		7 Wohnung	69,86	0,2939
11	3. Stock		8 Wohnung	66,75	0,2808
11	3. Stock		10 Wohnung	70	0,2945
11	4. Stock		11 Wohnung	67,08	0,2822
11	4. Stock		12 Wohnung	24,68	0,1038
11	4. Stock		13 Wohnung	45,79	0,1927

12	K	R01	Magazin	27,59	0,1161
12	Erdgeschoß	1	Wohnung	54,19	0,2280
12	Erdgeschoß	2	Wohnung	57,69	0,2427
12	1. Stock	3	Wohnung	45,2	0,1902
12	1. Stock	4	Wohnung	24,89	0,1047
12	1. Stock	5	Wohnung	59,89	0,2520
12	2. Stock	6	Wohnung	43,84	0,1844
12	2. Stock	7	Wohnung	25,17	0,1059
12	2. Stock	8	Wohnung	59,62	0,2508
12	3. Stock	9	Wohnung	45,36	0,1908
12	3. Stock	10	Wohnung	24,62	0,1036
12	3. Stock	11	Wohnung	60,12	0,2529
12	4. Stock	12	Wohnung	71,37	0,3003
12	4. Stock	14	Wohnung	60,11	0,2529
13	K	R01	Magazin	35,35	0,1487
13	Erdgeschoß	1	Wohnung	57,83	0,2433
13	Erdgeschoß	2	Wohnung	68,43	0,2879
13	1. Stock	3	Wohnung	58,13	0,2446
13	1. Stock	5	Wohnung	84,6	0,3559
13	2. Stock	6	Wohnung	58,02	0,2441
13	2. Stock	7	Wohnung	24,47	0,1030
13	2. Stock	8	Wohnung	60,18	0,2532
13	3. Stock	9	Wohnung	58,05	0,2442
13	3. Stock	10	Wohnung	25,5	0,1073
13	3. Stock	11	Wohnung	62,47	0,2628
13	4. Stock	12	Wohnung	58,96	0,2481
13	4. Stock	13	Wohnung	25,04	0,1054
13	4. Stock	14	Wohnung	63,09	0,2654
13	Dachgeschoß	15	Wohnung	28	0,1178
14	K	R01	Magazin	10,94	0,0460
14	Erdgeschoß	1	Wohnung	59,44	0,2501
14	Erdgeschoß	2	Wohnung	48,32	0,2033
14	1. Stock	3	Wohnung	59,89	0,2520
14	1. Stock	4	Wohnung	61,88	0,2603
14	2. Stock	5	Wohnung	59,81	0,2516
14	2. Stock	6	Wohnung	61,94	0,2606
14	3. Stock	7	Wohnung	60,77	0,2557
14	3. Stock	8	Wohnung	62,34	0,2623
14	4. Stock	9	Wohnung	60,52	0,2546
14	4. Stock	10	Wohnung	62,81	0,2643
14	Dachgeschoß	11	Wohnung	34,43	0,1449
15	Erdgeschoß	1	Wohnung	58,17	0,2447
15	Erdgeschoß	2	Wohnung	89,34	0,3759
15	1. Stock	3	Wohnung	58,02	0,2441
15	1. Stock	4	Wohnung	34,66	0,1458
15	1. Stock	5	Wohnung	74,24	0,3124
15	2. Stock	6	Wohnung	58,42	0,2458

15	2. Stock		7	Wohnung	33,94	0,1428
15	2. Stock		8	Wohnung	73,97	0,3112
15	3. Stock		9	Wohnung	59,13	0,2488
15	3. Stock		10	Wohnung	35,75	0,1504
15	3. Stock		11	Wohnung	74,55	0,3137
15	4. Stock		12	Wohnung	58,59	0,2465
15	4. Stock		13	Wohnung	35,39	0,1489
15	4. Stock		14	Wohnung	74,57	0,3137
15	Dachgeschoß		15	Wohnung	34,62	0,1457
16	Erdgeschoß		1	Wohnung	65,37	0,2750
16	Erdgeschoß		2	Wohnung	43,65	0,1836
16	Erdgeschoß		3	Wohnung	54,82	0,2306
16	1. Stock		4	Wohnung	85,07	0,3579
16	1. Stock		6	Wohnung	45,88	0,1930
16	1. Stock		7	Ordination	57,38	0,2414
16	2. Stock		8	Wohnung	37,21	0,1566
16	2. Stock		9	Wohnung	48,57	0,2044
16	2. Stock		10	Wohnung	46,28	0,1947
16	2. Stock		11	Wohnung	57,65	0,2426
16	3. Stock		12	Wohnung	36,79	0,1548
16	3. Stock		13	Wohnung	48,92	0,2058
16	3. Stock		14	Wohnung	46,11	0,1940
16	3. Stock		15	Wohnung	57,47	0,2418
16	4. Stock		16	Wohnung	36,73	0,1545
16	4. Stock		17	Wohnung	49,26	0,2073
16	4. Stock		18	Wohnung	46,34	0,1950
16	4. Stock		19	Wohnung	57,67	0,2426
16	5. Stock		20	Wohnung	37,3	0,1569
16	5. Stock		21	Wohnung	49,02	0,2062
16	5. Stock		22	Wohnung	46,09	0,1939
16	5. Stock		23	Wohnung	57,85	0,2434
16	6. Stock		24	Wohnung	36,87	0,1551
16	6. Stock		25	Wohnung	51,23	0,2155
16	6. Stock		26	Wohnung	47,84	0,2013
16	6. Stock		27	Wohnung	60	0,2524
16	7. Stock		28	Wohnung	36,94	0,1554
16	7. Stock		29	Wohnung	48,78	0,2052
16	7. Stock		30	Wohnung	46,11	0,1940
16	7. Stock		31	Wohnung	58,01	0,2441
16	Dachgeschoß	32+A32		Wohnung	80,85	0,3402
16	Dachgeschoß		33	Wohnung	43,06	0,1812
17	K	R02		Lager	18,04	0,0759
17	Erdgeschoß		1	Wohnung	55,81	0,2348
17	Erdgeschoß		2	Wohnung	44,04	0,1853
17	Erdgeschoß		3	Wohnung	66,26	0,2788
17	1. Stock		4	Wohnung	57,88	0,2435
17	1. Stock		5	Wohnung	45,76	0,1925

17	1. Stock		6	Wohnung	51,91	0,2184
17	1. Stock		7	Wohnung	36,94	0,1554
17	2. Stock		8	Wohnung	58,05	0,2442
17	2. Stock		9	Wohnung	45,95	0,1933
17	2. Stock		10	Wohnung	49,05	0,2064
17	2. Stock		11	Wohnung	36,82	0,1549
17	3. Stock		12	Wohnung	57,66	0,2426
17	3. Stock		13	Wohnung	46,08	0,1939
17	3. Stock		14	Wohnung	49,12	0,2067
17	3. Stock		15	Wohnung	41,61	0,1751
17	4. Stock		16	Wohnung	58,1	0,2444
17	4. Stock		17	Wohnung	46,06	0,1938
17	4. Stock		18	Wohnung	49,28	0,2073
17	4. Stock		19	Wohnung	37,08	0,1560
17	5. Stock		20	Wohnung	57,63	0,2425
17	5. Stock		21	Wohnung	45,96	0,1934
17	5. Stock		22	Wohnung	49,05	0,2064
17	5. Stock		23	Wohnung	36,92	0,1553
17	6. Stock		24	Wohnung	57,51	0,2420
17	6. Stock		25	Wohnung	45,81	0,1927
17	6. Stock		26	Wohnung	48,73	0,2050
17	6. Stock		27	Wohnung	40,73	0,1714
17	7. Stock		28	Wohnung	57,96	0,2439
17	7. Stock		29	Wohnung	45,92	0,1932
17	7. Stock		30	Wohnung	49,14	0,2067
17	7. Stock		31	Wohnung	37,06	0,1559
17	Dachgeschoß		32	Wohnung	43,07	0,1812
17	Dachgeschoß	33+A33		Wohnung	80,99	0,3408
18	Erdgeschoß	R01		Garage	52,43	0,2206
18	Erdgeschoß		1	Wohnung	51,43	0,2164
18	1. Stock		2	Wohnung	70,18	0,2953
18	1. Stock		3	Wohnung	42,09	0,1771
18	1. Stock		4	Wohnung	61,53	0,2589
18	2. Stock		5	Wohnung	69,75	0,2935
18	2. Stock		6	Wohnung	42,41	0,1784
18	2. Stock		7	Wohnung	62,05	0,2611
18	3. Stock		8	Wohnung	70,94	0,2985
18	3. Stock		9	Wohnung	43,72	0,1839
18	3. Stock		10	Wohnung	62,48	0,2629
18	4. Stock		11	Wohnung	70,41	0,2962
18	4. Stock		12	Wohnung	44	0,1851
18	4. Stock		13	Wohnung	62,21	0,2617
19	Erdgeschoß	R02		Magazin	4,76	0,0200
19	Erdgeschoß		1	Wohnung	59,79	0,2516
19	Erdgeschoß		2	Wohnung	72,29	0,3041
19	1. Stock		3	Wohnung	59,45	0,2501
19	1. Stock		4	Wohnung	33,09	0,1392

19	1. Stock		5	Wohnung	72,5	0,3050
19	2. Stock		6	Wohnung	59,72	0,2513
19	2. Stock		7	Wohnung	32,51	0,1368
19	2. Stock		8	Wohnung	72,16	0,3036
19	3. Stock		9	Wohnung	60,57	0,2548
19	3. Stock		10	Wohnung	34	0,1430
19	3. Stock		11	Wohnung	73,09	0,3075
19	4. Stock		12	Wohnung	61	0,2566
19	4. Stock		13	Wohnung	33,81	0,1422
19	4. Stock		14	Wohnung	72,59	0,3054
20	K	R01A		Magazin	27,74	0,1167
20	Erdgeschoß		1	Wohnung	44,61	0,1877
20	Erdgeschoß		2	Wohnung	60,23	0,2534
20	1. Stock		3	Wohnung	44,48	0,1871
20	1. Stock		4	Wohnung	25,78	0,1085
20	1. Stock		5	Wohnung	60,25	0,2535
20	2. Stock		6	Wohnung	45	0,1893
20	2. Stock		7	Wohnung	27	0,1136
20	2. Stock		8	Wohnung	60,73	0,2555
20	3. Stock		9	Wohnung	46	0,1935
20	3. Stock		10	Wohnung	27	0,1136
20	3. Stock		11	Wohnung	62	0,2609
20	4. Stock		12	Wohnung	44,96	0,1892
20	4. Stock		13	Wohnung	26,44	0,1112
20	4. Stock		14	Wohnung	61,43	0,2585
21	Erdgeschoß		1	Wohnung	54	0,2272
21	Erdgeschoß		2	Wohnung	60,61	0,2550
21	1. Stock		3	Wohnung	44,59	0,1876
21	1. Stock		4	Wohnung	25,16	0,1059
21	1. Stock		5	Wohnung	60,57	0,2548
21	2. Stock		6	Wohnung	44,69	0,1880
21	2. Stock		7	Wohnung	25,7	0,1081
21	2. Stock		8	Wohnung	61,11	0,2571
21	3. Stock		10	Wohnung	69,91	0,2941
21	3. Stock		11	Wohnung	60,3	0,2537
21	4. Stock		12	Wohnung	45,17	0,1900
21	4. Stock		13	Wohnung	25,83	0,1087
21	4. Stock		14	Wohnung	61,56	0,2590
21	5. Stock		15	Wohnung	44,65	0,1879
21	5. Stock		16	Wohnung	25,95	0,1092
21	5. Stock		17	Wohnung	60,71	0,2554
22	Erdgeschoß		2	Wohnung	44,29	0,1863
22	1. Stock		3	Wohnung	44,64	0,1878
22	1. Stock		4	Wohnung	25,22	0,1061
22	1. Stock		5	Wohnung	60,85	0,2560
22	2. Stock		6	Wohnung	44,73	0,1882

22	2. Stock		7	Wohnung	25,13	0,1057
22	2. Stock		8	Wohnung	61,07	0,2569
22	3. Stock	9+10		Wohnung	70,66	0,2973
22	3. Stock		11	Wohnung	60,98	0,2566
22	4. Stock		12	Wohnung	46,48	0,1956
22	4. Stock		13	Wohnung	26,04	0,1096
22	4. Stock		14	Wohnung	62,02	0,2609
22	5. Stock		15	Wohnung	46,41	0,1953
22	5. Stock		16	Wohnung	26,06	0,1096
22	5. Stock		17	Wohnung	62,02	0,2609
23	Erdgeschoß	R01		Magazin	19,25	0,0810
23	Erdgeschoß		1	Wohnung	88,24	0,3713
23	Erdgeschoß		2	Wohnung	49,82	0,2096
23	1. Stock		3	Wohnung	69,32	0,2917
23	1. Stock		4	Wohnung	42,01	0,1767
23	1. Stock		5	Wohnung	59,32	0,2496
23	2. Stock		6	Wohnung	69,48	0,2923
23	2. Stock		7	Wohnung	42,55	0,1790
23	2. Stock		8	Wohnung	59,51	0,2504
23	3. Stock		9	Wohnung	69,92	0,2942
23	3. Stock		10	Wohnung	43,31	0,1822
23	3. Stock		11	Wohnung	60,18	0,2532
23	4. Stock		12	Wohnung	70,6	0,2970
23	4. Stock		13	Wohnung	43,61	0,1835
23	4. Stock		14	Wohnung	60,08	0,2528
24	K	R01		Lager	27,9	0,1174
24	K	R02		Lager	29,6	0,1245
24	K	R04		Magazin	43,82	0,1844
24	Erdgeschoß		1	Wohnung	33,55	0,1412
24	Erdgeschoß		2	Wohnung	28,89	0,1215
24	Erdgeschoß		3	Wohnung	28,88	0,1215
24	Erdgeschoß		5	Wohnung	57,36	0,2413
24	Erdgeschoß		6	Wohnung	28,45	0,1197
24	Erdgeschoß		7	Wohnung	37,06	0,1559
24	Erdgeschoß		8	Wohnung	37,16	0,1563
24	Erdgeschoß		9	Wohnung	37,86	0,1593
24	1. Stock		10	Wohnung	33,32	0,1402
24	1. Stock		11	Wohnung	28,52	0,1200
24	1. Stock		12	Wohnung	28,36	0,1193
24	1. Stock		13	Wohnung	28,75	0,1210
24	1. Stock		14	Wohnung	56,88	0,2393
24	1. Stock		16	Wohnung	37,39	0,1573
24	1. Stock		17	Wohnung	37,3	0,1569
24	1. Stock		18	Wohnung	42,81	0,1801
				Summe	23768,04	

B E G R Ü N D U N G

Mit Antrag vom 11.10.2013, eingelangt am 11.10.2013 bestritt der Antragsteller durch seinen Vertreter den Verteilungsschlüssel des Hauses Wien 19, Schegargasse 13-15. Dieser Antrag war im Sinne des § 37 Abs. 1 Z 9 MRG zu verstehen.

Die Antragsgegnerseite gab dazu an, dass die bisher von Wiener Wohnen angeführten Nutzflächen des gegenständlichen Hauses und die sich daraus ergebenden Verteilungsschlüssel korrekt seien. Es wurde diesbezüglich eine Mieterliste vorgelegt.

Es wurde zur Feststellung der gesetzlich zulässigen Gesamtnutzfläche des gegenständlichen Hauses eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 (MA 25) vom 18.4.2014 zur Zahl MA 25 – M 19/01764/2013/00 eingeholt.

In der Büroverhandlung vom 10.7.2014 wurden sowohl vom Antragstellervertreter, als auch von der Antragsgegnervertreterin keine Einwände hinsichtlich der Stellungnahme der MA 25 erhoben und diese akzeptiert.

Mit Hausanschlag vom 6.11.2013 wurden die Mieterinnen und Mieter vom Antrag verständigt und mit Hausanschlag vom 8.8.2014 wurde das Ausmessungsergebnis der MA 25 vom 18.4.2014, nämlich die Zusammenstellung der Gesamtnutzflächen (AS 507 bis 514) gemäß § 37 Abs. 3 Z 4 MRG in allen 24 Stiegehäusern der gegenständlichen Hausanlage angebracht.

Es wurde seitens des Mieterbeirates Herrn Mag. Friedrich Köhler vorgebracht, dass hinsichtlich der Wohnung Stiege 17 Tür 32 seitens der MA 25 eine Schätzung von 52,48 m² vorgenommen wurde. Ein Vergleich mit der baugleichen Wohnung Stiege 16 Tür 33 zeige, dass diese Wohnung 43,06 m² aufweise.

Daher wurde noch eine ergänzende Stellungnahme von der MA 25 eingeholt. Mit Schreiben der MA 25 vom 7.11.2014 wurde hinsichtlich der Wohnung Stiege 17 T op 32 eine Nutzfläche von 43,07 m² angegeben. Der Antragstellervertreter, die Antragsgegnervertreterin und der Mieterbeirat Herr Mag. Köhler wurden von diesem Ergebnis verständigt und erhoben keine Einwände.

Beweis wurde erhoben durch:

Einsichtnahme in den Grundbuchsauszug zur EZ 290 des Grundbuches 01508 Oberdöbling, die Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 (MA 25) vom 18.4.2014 zur Zahl MA 25 – M 19/01764/2013/00 und vom 7.11.2014 MA 25-1452629/2014/00, Durchführung einer Büroverhandlung am 10.7.2014, Parteienvorbringen, Hausanschlag vom 6.11.2013 und 8.8.2014, Vollmacht vom 10.10.2013.

Demnach steht folgender Sachverhalt fest:

Der Antragsteller ist Mieter der Wohnung Top Nr. 25, Stiege 10 des Hauses in Wien 19, Schegargasse 13-15

Die Antragsgegnerin ist Alleineigentümerin dieses Hauses.

Die Gesamtnutzfläche exklusive der zwei Hausbesorgerwohnungen, beträgt 23768,04 m². Die Nutzflächen ergeben sich im gegenständlichen Fall aus dem

unbestrittenen Vermessungsergebnis der MA 25 vom 7.3.2014 zur Zahl MA 25 – M 19/01474/2013/00 und der ergänzenden Stellungnahme der MA 25 vom 7.11.2014 MA 25-1452629/2014/00 betreffend die Wohnung Stiege 17 Top 32. Für die Wohnung Stiege 17 Top 32 wurde die Nutzfläche mit 43,07 m² festgesetzt.

Im Haus befinden sich zwei Hausbesorgerdienstwohnungen, nämlich auf Stiege 9, Erdgeschoß Top 4 im Ausmaß von 40,31 m², auf Stiege 22, Erdgeschoß Top 1 im Ausmaß von 60,30 m². Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aufgrund des Vorbringens der Parteienvertreter und Parteienvertreterinnen, sowie insbesondere der oben genannten unbestrittenen Stellungnahme der Magistratsabteilung 25 (MA 25) vom 7.3.2014 zur Zahl MA 25 – M 19/01474/2013/00 und MA 25 vom 7.11.2014 MA 25-1452629/2014/00.

Die Aktiv- und Passivlegitimation wurde nicht bestritten. Auch wurde von der Parteienvertreterin und dem Parteienvertretern übereinstimmend bekanntgegeben, dass die Hausbesorgerdienstverhältnisse aufrecht sind und daher die Nutzflächen dieser Wohnungen, wie unten ersichtlich, nicht in die Gesamtnutzfläche einzuberechnen sind.

Rechtlich folgt daraus:

Gemäß § 17 Abs. 1 MRG bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses, insoweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen des Hauses schriftlich ein anderer, Verteilungsschlüssel vereinbart worden ist oder sich aus den folgenden Bestimmungen ein solcher Verteilungsschlüssel ergibt, nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses.

Gemäß § 17 Abs. 2 MRG ist die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.

Wegen der notwendigen Einheit der Feststellung des Verteilungsschlüssels ist eine gesonderte Prüfung nur des auf einen Mietgegenstand fallenden Prozentanteiles ausgeschlossen. Die Feststellung ist daher für sämtliche Mietgegenstände der Liegenschaft zu treffen.

Gemäß § 49c Abs. 2 MRG zählt die Hausbesorgerwohnung solange zu den allgemeinen Teilen des Hauses und ist nicht in die Gesamtnutzfläche nach § 17 MRG einzubeziehen, als das vor dem 1.7.2000 eingegangene Hausbesorgerdienstverhältnis auch nach dem 1.7.2000 aufrecht bleibt.

Im vorliegenden Fall bestehen die 2 Hausbesorgerdienstverhältnisse, welche vor dem 1.7.2000 begründet wurden, immer noch und sind demnach die Nutzflächen der zwei Wohnungen nämlich auf Stiege 9, Erdgeschoß Top 4 im Ausmaß von 40,31 m²,

auf Stiege 22, Erdgeschoß Top 1 im Ausmaß von 60,30 m² aus der Gesamtsumme der Aufstellung der MA 25 in Höhe von 23.868,65 m² herauszunehmen, sodass sich eine Gesamtnutzfläche des Hauses von 23,768,04 m² ergibt.

Aufgrund der Aktenlage erging nunmehr die schriftliche Entscheidung.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragstellung beim **Bezirksgericht Döbling** dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 MRG). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Sachbearbeiter:
Mag. Michael Wandl
Tel.: +43 1 4000/74474



Für den Abteilungsleiter:
Michael Wandl
Mag. Michael Wandl

Ergeht an

- 1) Stadt Wien - Wiener Wohnen
Gebietsteil West

Rosa-Fischer-Gasse 2
1030 Wien
- 2) Herrn Johann Klafel
Geschäftsführer des Vereines „Mieterinitiative“

Rathausplatz 8/3.Stock/Tür 9
1010 Wien
- 3) MA 25 zu GZ MA 25 – M19/01474/2013/00 u. MA 25 vom 7.11.2014
GZ MA 25-1452629/2014/00
- 4) Herrn Mag. Friedrich Köhler
Mieterbeirat

Schegargasse 13-15/17/33
1190 Wien
- 5) Aushang im Haus (24-fach)
- 6) Akt