

04 + 1 - 044

# Abschrift

Stadtmagistrat Innsbruck

Abteilung IV

Zahl: IV-8134/1962

Betrifft: "Wohnungseigentum" m.b.H.  
Innsbruck, Salurnerstr. 6;  
Antrag auf Festsetzung der  
Jahresmietwerte 1914 für  
17 Garagen und 36 Wohnein-  
heiten in Innsbruck, Schnee-  
burggasse 54e, 54f, 54g, 54h  
und 54i.

Innsbruck, am 25. Jänner 1963

## V o r e n t s c h e i d u n g

Auf Grund der Kundmachung der Bundesministerien für Justiz und für Inneres vom 7. September 1957, BGBl. 211/57, wird über Antrag der Tiroler Gemeinn. Wohnbaugesellschaft m.b.H. "Wohnungseigentum", Innsbruck, Salurnerstrasse 6, auf Festsetzung der Jahresmietwerte 1914 für 17 Garagen und 36 Wohnungen in den zur Errichtung gelangenden Objekten Innsbruck, Schneeburggasse 54e, 54f, 54g, 54h und 54i, gemäss § 36 Abs.1 des Mietengesetzes, BGBl.210/29, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 12.12.1955, BGBl.241/55 wie folgt entschieden:

## S p r u c h

Zum Zwecke der Ermittlung der Miteigentumsanteile im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1950, BGBl. 28/51 werden für die nachstehend bezeichneten Einheiten jene Mietwerte festgesetzt, welche für Mietgegenstände gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als

Mietzinse entrichtet wurden, und zwar:

I. Garagen ostseitig des Blockes B

1.) 1 Garage im Plane mit Top 1 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
2.) 1 Garage im Plane mit Top 2 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
3.) 1 Garage im Plane mit Top 3 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
4.) 1 Garage im Plane mit Top 4 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
5.) 1 Garage im Plane mit Top 5 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
6.) 1 Garage im Plane mit Top 6 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
7.) 1 Garage im Plane mit Top 7 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
8.) 1 Garage im Plane mit Top 8 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
9.) 1 Garage im Plane mit Top 9 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
10.) 1 Garage im Plane mit Top 10 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
11.) 1 Garage im Plane mit Top 11 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
12.) 1 Garage im Plane mit Top 12 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
13.) 1 Garage im Plane mit Top 13 bezeichnet, im Ausmasse von 15.18 m <sup>2</sup>	Kr.	110.--
	Kr.	<u>1.430.--</u>
		=====

Übertrag: Kr. 1.430.--

II. Garagen zwischen dem Block A und Block B

- 14.) 1 Garage im Plane mit Top 14 bezeichnet,  
im Ausmasse von 15.95 m<sup>2</sup> Kr. 120.--
- 15.) 1 Garage im Plane mit Top 15 bezeichnet,  
im Ausmasse von 15.95 m<sup>2</sup> Kr. 120.--
- 16.) 1 Garage im Plane mit Top 16 bezeichnet,  
im Ausmasse von 15.95 m<sup>2</sup> Kr. 120.--
- 17.) 1 Garage im Plane mit Top 17 bezeichnet,  
im Ausmasse von 15.95 m<sup>2</sup> Kr. 120.--

III. Wohneinheiten.

Block A: Haus 54 e

Kellergeschoss:

- 18.) 1 Wohnung im Plane mit K 1 bezeichnet,  
bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, dkl.  
Bad mit WC, Abstellraum, Diele und  
Zubehör; Gesamtfläche 41.99 m<sup>2</sup>, an-  
gerechnete nutzbare Wohnfläche 31.99 m<sup>2</sup> Kr. 300.-- 283.101

Erdgeschoss:

- 19.) 1 Wohnung im Plane mit Top 1 bezeich-  
net, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabi-  
nett, 1 Küche, 1 ESplatz, dkl. Bad,  
WC, Abstellraum, Diele, Flur, Bal-  
kon und Zubehör; Gesamtfläche 96.22 m<sup>2</sup>,  
angerechnete nutzbare Wohnfläche  
77.21 m<sup>2</sup> Kr. 760.-- 283.001
- 20.) 1 Wohnung im Plane mit Top 2 bezeich-  
net, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Kü-  
che, 1 ESplatz, hellem Bad, WC, Ab-  
stellraum, Diele, Flur, Balkon und  
Zubehör; Gesamtfläche 131.89 m<sup>2</sup>, an-  
gerechnete nutzbare Wohnfläche 107.36 m<sup>2</sup> Kr. 1.100.-- 283.002

Kr. 4.070.--  
=====

Übertrag: Kr. 4.070.--

1. Obergeschoss:

- 21.) 1 Wohnung im Plane mit Top 3 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 ESplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 102.38 m<sup>2</sup>; angerechnete nutzbare Wohnfläche 82.75 m<sup>2</sup> Kr. 850.-- 283.003
- 22.) 1 Wohnung im Plane mit Top 4 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 2 im Erdgeschoss: Kr. 1.100.-- 283.004

2. Obergeschoss:

- 23.) 1 Wohnung im Plane mit Top 5 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 ESplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 102.38 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 82.75 m<sup>2</sup> Kr. 850.-- 005
- 24.) 1 Wohnung im Plane mit Top 6 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 4 im 1. Obergeschoss Kr. 1.100.-- 006

Haus 54 f

Kellergeschoss:

- 25.) 1 Wohnung im Plane mit K 3 bezeichnet, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, dkl. Bad mit WC, Abstellraum, Diele und Zubehör; Gesamtfläche 52.37 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare ~~Wohnfläche~~ Wohnfläche 41.35 m<sup>2</sup> Kr. 480.-- 283.103
- 26.) 1 Wohnung im Plane mit K 4 bezeichnet, gleich wie Wohnung K 1 im Hause 54e Kr. 370.-- 283.104

=====  
Kr. 8.820.--  
=====

Übertrag: Kr. 8.820.--

Erdgeschoss:

27.) 1 Wohnung im Plane mit Top 7 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 ESplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 105.26 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 83.82 m<sup>2</sup> Kr. 1.010.-- *283.007*

28.) 1 Wohnung im Plane mit Top 8 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Kabinett, 1 Küche, 1 ESplatz, dkl.Bad, WC, Diele, Flur, Abstellraum, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 122.32 m<sup>2</sup>, angefechtete nutzbare Wohnfläche 94.25m<sup>2</sup> Kr. 1.170.-- *CCF*

1. Obergeschoss :

29.) 1 Wohnung im Plane mit Top 9 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 7 im Erdgeschoss Kr. 1.060.-- *CCG*

30.) 1 Wohnung im Plane mit Top 10 bezeichnet, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 ESplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 128.44 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 102.25 m<sup>2</sup> Kr. 1.300.-- *CCO*

2. Obergeschoss:

31.) 1 Wohnung im Plane mit Top 11 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 9 im 1. Obergeschoss Kr. 1.060.-- *CM*

32.) 1 Wohnung im Plane mit Top 12 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 10 im 1. Obergeschoss Kr. 1.300.-- *OM*

Block A

Haus 54g

Kellergeschoss:

33.) 1 Wohnung im Plane mit K 5 bezeichnet  
./.  
Kr. 15.720.--  
=====

Übertrag: Kr. 15.720.--

gleich wie Wohnung K 3 im Haus 54f Kr. 480.-- 283,105

34.) 1 Wohnung im Plane mit K 6 bezeichnet,  
gleich wie Wohnung K 4 im Hause 54f Kr. 370.-- 106

Erdbgeschoss:

35.) 1 Wohnung im Plane mit Top 13 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 EBplatz, hellem Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 105.27 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 83.49 m<sup>2</sup> Kr. 1.020.-- 113

36.) 1 Wohnung im Plane mit Top 14 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 8 im Haus 54f Kr. 1.170.-- 114

1. Obergeschoss:

37.) 1 Wohnung im Plane mit Top 15 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 13 im Haus 54f Kr. 1.060.-- 115

38.) 1 Wohnung im Plane mit Top 16 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 10 im Haus 54 f. Kr. 1.300.-- 116

2. Obergeschoss:

39.) 1 Wohnung im Plane mit Top 17 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 13 im Haus 54f Kr. 1.060.-- 117

40.) 1 Wohnung im Plane mit Top 18. bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 10 im Haus 54f Kr. 1.300.-- 118

Kr. 23.480.--  
=====

Übertrag:

Kr. 23.480.--

BLOCK B, Haus 54h

Erdgeschoss:

- 41.) 1 Wohnung im Plane mit Top 19 bezeichnet, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, dkl. Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 85.73 m<sup>2</sup>; angerechnete nutzbare Wohnfläche <sup>71.08</sup> <sub>21</sub> Kr. 870.-- 283 019
- 42.) 1 Wohnung im Plane mit Top 20 bezeichnet, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, hellem Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 86.27 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 71.84 m<sup>2</sup> Kr. 880.-- 630

1. Obergeschoss:

- 43.) 1 Wohnung im Plane mit Top 21 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, dkl. Bad, WC, Abstellraum, Flur, Diele, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 91.04 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 76.39 m<sup>2</sup> Kr. 970.-- 621
- 44.) 1 Wohnung im Plane mit Top 22 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, hellem Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtnutzfläche 91.58 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 78.15 m<sup>2</sup> Kr. 990.-- 622

2. Obergeschoss:

- 45.) 1 Wohnung im Plane mit Top 23. bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 21 im Haus 54h Kr. 970.-- 623
- 46.) 1 Wohnung im Plane mit Top 24 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 22 im Haus 54 h Kr. 990.-- 624

Kr. 29.150.--  
=====

Übertrag

Kr. 29.150.--

BLOCK B Haus 54 i

Kellergeschoss:

47.) 1 Wohnung im Plane mit K 7 bezeichnet, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Essplatz, dkl.Bad, WC, 2 Abstellräumen, Diele, Flur und Zubehör; Gesamtfläche 110.19 m<sup>2</sup>; angerechnete nutzbare Wohnfläche 83.30 m<sup>2</sup>

Kr. 960.-- 283.107

Erdgeschoss:

48.) 1 Wohnung im Plane mit Top 25 bezeichnet, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Essplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 124.01 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 102.01 m<sup>2</sup>

Kr. 1.240.-- 283.025

49.) 1 Wohnung im Plane mit Top 26 bezeichnet, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, 1 Küche, 1 Essplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 97.80 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 79.49 m<sup>2</sup>

Kr. 970.-- 026

1.Obergeschoss:

50.) 1 Wohnung im Plane mit Top 27 bezeichnet, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Essplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 124.01 m<sup>2</sup> angerechnete nutzbare Wohnfläche 102.01 m<sup>2</sup>

Kr. 1.290.-- 027

51.) 1 Wohnung im Plane mit Top 28 bezeichnet, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Essplatz, dkl.Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur, Balkon und Zubehör; Gesamtfläche 109.95 m<sup>2</sup>, angerechnete nutzbare Wohnfläche 90.60 m<sup>2</sup>.

Kr. 1.150.-- 028

Kr. 34.760.--  
=====

Übertrag:

Kr. 34.760.--

2. Obergeschoss:

52.) 1 Wohnung im Plane mit Top 29 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 27 im Haus 54i

Kr. 1.290.-- 283.029

53.) 1 Wohnung im Plane mit Top 30 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 28 im Haus 54i

Kr. 1.150.-- 130

Kr. 37.200.--

+ K7c (Kiteb) fiktiv bewertet mit 170 Fkr (AV M-G. v. 12.69) =====  
~~5400.-~~ ~~37740.-~~

Für diesen Bescheid ist gem. der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1961, LGBl. 38/61, eine Verwaltungsabgabe von S 15.-- zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Die vorläufige Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden; die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann jedoch die Entscheidung des Bezirksgerichtes begehren. Das Bezirksgericht kann nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde vorläufige entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage an, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat ( § 37, Abs.1 des Mietengesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes vom 12.12.1955, BGB.241/55).

B e g r ü n d u n g

Die Tiroler gemeinn. Wohnbaugesellschaft m.b.H.

./.

"Wohnungseigentum", Innsbruck, Südtiroler Platz 6, beabsichtigt auf der Gp 638 KG. Hötting eine Wohnanlage bestehend aus 5 Häusern zu errichten, welche die Bezeichnung Schneeburggasse 54e, 54f, 54g, 54h, 54i erhalten. In die fünf zweigeschossigen Objekte werden je 6 Wohnungen eingebaut und diese zeitgemäss und modern ausgestattet. In den Kellerräumen der einzelnen Häuser befinden sich ausser den angeführten Wohneinheiten die Parteienkeller, je eine vollautomatisch eingerichtete Waschküche und ein Trockenraum. Im Erdgeschoss, und zwar einerseits zwischen dem Wohnblock A und dem Wohnblock B, gelangen 4 Garagen zur Errichtung, während andererseits 13 Garagen an der Ostseite des Wohnblockes B erstellt werden. Im Objekt 54e ist im Kellergeschoss die Wohnung mit der Bezeichnung K 2 als Hausmeisterwohnung vorgesehen.

Da an den zur Errichtung gelangenden Garagen und Wohneinheiten Wohnungseigentum begründet werden soll, war es im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes erforderlich hierfür die Jahresmietwerte 1914 zu ermitteln.

In Berücksichtigung der als gut anzusprechenden Wohnanlage der Objekte Nr. 54f, 54g, 54h und 54i war für die Wohnungen in den Kellergeschossen ein Betrag von Kr. 11.50 je m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen anzusehen. Für die Wohneinheiten des Erdgeschosses wurde ein m<sup>2</sup> Preis von Kr. 12.20 je angerechneter m<sup>2</sup> nutzbarer Wohnfläche festgesetzt, während für die Wohnungen des 1. und 2. Obergeschosses ein solcher von Kr. 12.70 je m<sup>2</sup> errechnet worden ist.

Die Wohneinheiten des Hauses 54e sind lagemässig insofern benachteiligt, als vor diesem Hause sich die Objekte Schneeburggasse 52 bzw. 54 befinden, welche den Sonneneinfall wesentlich behindern. In Berücksichtigung dieser Tatsache wurde für den m<sup>2</sup> Wohnfl. der Kellerwohnungen ein Betrag von Kr. 9.35, für die im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheiten ein solcher von Kr. 11.70 und für die Wohnungen der beiden Stockwerke ein Betrag von Kr. 12.10 je m<sup>2</sup> nutzbarer Wohnfläche in Anrechnung gebracht. Dies entspricht einer gerechtfertigten Wertminderung von ca. 15%

gegenüber den übrigen Wohnobjekten.

Für die Garagen wurde ein einheitlicher Betrag von Kr. 7.-- je m<sup>2</sup> Fläche berechnet. Für die im Hause 54e im Kellergeschoss befindliche Hausmeisterwohnung war gemäss § 1, Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes kein Mietwert 1914 festzusetzen.

Hinsichtlich der Flächenberechnung wird bemerkt, dass für die Zimmer, Kabinette, Küchen und Essplätze die vollen, für die Bäder mit direkter Belichtung, die WC, sowie für die Balkone die Hälfte, für die dunklen Bäder, Dielen, Flure und Abstellräume ein Drittel der tatsächlichen Flächenausmasse Berücksichtigung fanden.

Auf Grund der ermittelten m<sup>2</sup> Preise und der Flächenberechnung ergaben sich für die im Spruche näher umschriebenen Einheiten jene Mietwerte, welche für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich als Mietzins zu entrichten gewesen wären, wobei die einzelnen Kronbeträge geringfügig auf- bzw. abgerundet wurden.

Die Flächenausmasse wurden den vorgelegten Bauplänen 1:100 des Architekten Franz Kotek, Innsbruck, Erlersstrasse 13 vom Mai 1962 entnommen.

Diese Entscheidung stützt sich auf § 2 des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, BGBl. 149/1948.

Die dem Antrage beigeschlossenen Pläne werden anbei rückübermittelt.

Beilage: 1 Plansatz

Der Abteilungsleiter:

Dr. Kapferer e.h.  
(Dr. Kapferer)  
Obermagistratsrat

Ergeht an:

Die

Tiroler gemeinn. Wohnbaugesellschaft m.b.H. "Wohnungseigentum"

I n n s b r u c k

Südtiroler-Platz 6