Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.
http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

Die Entwicklung des Gründerzeitviertels - Evaluierung und Dokumentation des historischen Gebäudebestandes zur Bestimmung eines Gründerzeitviertels

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dr. Christian Reimitz

Mathias Wieser, B.A.

01254489

Wien, 03.03.2019

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MATHIAS WIESER, B.A.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE ENTWICKLUNG DES GRÜNDERZEITVIERTELS - EVALUIERUNG UND DOKUMENTATION DES HISTORISCHEN GEBÄUDEBESTANDES ZUR BESTIMMUNG EINES GRÜNDERZEITVIERTELS", 92 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 03.03.2019

_____

Unterschrift

Danksagung

Ich möchte diese Gelegenheit nutzen, um mich bei all jenen Personen zu bedanken, die mir im Laufe dieser Masterthese unterstützend zur Seite gestanden sind. Ich möchte besonders meine Mutter sowie meine Freundin hervorheben, ohne deren tatkräftige Unterstützung der reibungslose Ablauf dieser Masterthese nicht gewährleistet gewesen wäre. Des Weiteren gilt ein besonderer Dank meinem Betreuer Dr. Christian Reimitz, der mir durch hilfreiche Anregungen stets unterstützend zur Seite gestanden ist. Abschließend möchte ich auch den Sachverständigen Mag. Markus Reithofer, MSc, MRICS, Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS, Dr. Rudolf Hauswirth, LLM, MAS, MRICS sowie Mag. Georg Strafella für Ihre Expertise und ihre Denkansätze danken, welche Sie mir im Zuge der geführten Experteninterviews mitgeteilt haben.

ANMERKUNG ZUR GENDERGERECHTEN FORMULIERUNG:

BEI ALLEN BEZEICHNUNGEN, DIE AUF PERSONEN BEZOGEN SIND, BETRIFFT DIE GEWÄHLTE FORMULIERUNG BEIDE GESCHLECHTER, AUCH WENN AUS GRÜNDEN DER LEICHTEREN LESBARKEIT DIE MÄNNLICHE FORM GEWÄHLT WURDE

Kurzfassung

Die nachfolgende Masterthese gliedert sich in einen theoretischen und einen empirischen Teil. Zu Beginn der Arbeit wird der Entstehungsgrund, der für Wien so typischen Zinshäuser, näher erläutert. Allgemeine Abhandlungen über die Entwicklung des Gründerzeitviertels sowie die Betrachtung der historischen Hintergründe stehen dabei im Mittelpunkt der theoretischen Ausführungen. Des Weiteren werden dem Leser Einblicke in die Mietzinsbildung im Altbau gegeben sowie die Begriffe Ausstattungskategorien, mietrechtliche Normwohnung und Lagezuschlag näher beschrieben. Der empirische Teil beschäftigt sich mit der Evaluierung und Dokumentation des historischen Gebäudebestandes zur Bestimmung eines Gründerzeitviertels. Am Beispiel der Liegenschaft 1170 Wien, Geblergasse 76 wurde einerseits untersucht, ob sich die gegenständliche Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befindet sowie andererseits die wesentlichen Kriterien zur Feststellung eines Gründerzeitviertels gemäß §2 Abs. 3 Richtwertgesetz analysiert und diskutiert. Durch die geführten Experteninterviews mit Sachverständigen aus dem Immobilienwesen konnten interessante Einblicke hinsichtlich der Vorgehensweise bei der Bestimmung eines Gründerzeitviertels gewonnen werden. Die teilweise unterschiedlichen Ansichten der Experten dienten als hilfreiche Grundlage für eine interessante Diskussion und eine durchaus kritische Betrachtung der aktuellen gesetzlichen Vorschriften. Das zurzeit im Bereich der Immobilienwirtschaft sehr präsente Thema der „überdurchschnittlichen Lage“ wird in einem Exkurs dieser Arbeit ebenfalls kurz diskutiert. Es werden Einblicke über den aktuellen Forschungsstand gegeben sowie mögliche Entwicklungen aufgezeigt, wie zukünftig die Qualität einer Lage festgestellt werden könnte. Die durch die Evaluierung des historischen Gebäudebestandes gewonnenen Ergebnisse zeigten, dass sich die zu untersuchende Liegenschaft nicht in einem Gründerzeitviertel befindet. Ein kurzer Ausblick über mögliche Entwicklungen bei der Bestimmung des Gründerzeitviertels sowie eine Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse bilden den Abschluss der gegenständlichen Masterthese.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Abkürzungsverzeichnis VII

1 Einleitung 1

1.1. Forschungsfrage 2

1.2. Vorgehensweise bei der Literaturrecherche und dem Aufbau der Arbeit 2

A) THEORETISCHER TEIL 4

2 Begriffsdefinitionen 4

3 Die Wiener Gründerzeit und ihre Auswirkungen 6

3.1 Historische Hintergründe 6

3.2 Wien unter Kaiser Franz Joseph I. 8

3.3 Bauliche Strukturen in der Gründerzeit 14

3.3.1 Frühgründerzeit 14

3.3.2 Hochgründerzeit 14

3.3.3 Spätgründerzeit 15

3.4 Mietzinsbildung im Altbau 16

3.4.1 Die Ausstattungskategorien 16

3.4.2 Das System des Richtwertes 18

3.4.2.1 Die Ermittlung des Richtwertes 18

3.4.3 Exkurs mietrechtliche Normwohnung 21

3.5 Lagezuschlag 21

B) EMPIRISCHER TEIL 27

4 Analyse und Abgrenzung des zu untersuchenden Gebietes 27

4.1 Auswertung der Gebäudeanalyse 30

4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Gebäudeanalyse 49

4.3 Wesentliche Kriterien zur Bestimmung eines Gründerzeitviertels 50

4.3.1 Auswahl und Erhebungsmethoden des relevanten Gebietes 50
4.3.2 Kriterien des zu untersuchenden Gebäudebestandes 51
4.3.3 Arten der Gewichtung bzw. des Vergleiches einzelner Liegenschaften 53
5 Exkurs überdurchschnittliche Lage einer Liegenschaft 54
6 Experteninterviews 58
6.1 Auswertung der Experteninterviews 59
6.1.1 Experteninterview 1 59
6.1.2 Experteninterview 2 62
6.1.3 Experteninterview 3 64
6.1.4 Experteninterview 4 67
7 Forschungsfrage, Schlussbetrachtung und Ausblick 70
7.1 Beantwortung der Forschungsfrage 70
7.2 Schlussbetrachtung und Ausblick 74
Literaturverzeichnis 76
Anhang 80

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadtplan Wien um 1858 8

Abbildung 2: Abbruch der Befestigungen Wiens 1858 9

Abbildung 3: Wiener Stadtgrenze um 1904 13

Abbildung 4: Fassade – Hochgründerzeit, Josefstädter Straße 44, 1080 Wien 15

Abbildung 5: Lagezuschlagskarte – Stand 2018 25

Abbildung 6: gewähltes Analysegebiet des Gebäudebestandes 28

Abbildung 7: Pie-Chart Teil 1 37

Abbildung 8: Pie-Chart Teil 2 38

Abbildung 9: Pie-Chart Alternativvariante Teil 1 47

Abbildung 10: Pie-Chart Alternativvariante Teil 2 48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswertung der Gebäudeanalyse 35

Tabelle 2: Kategorisierung und Zählung Teil 1 37

Tabelle 3: Kategorisierung und Zählung Teil 2 38

Tabelle 4: Auswertung der Gebäudeanalyse in einer Alternativvariante 46

Tabelle 5: Kategorisierung und Zählung der Alternativvariante Teil 1 47

Tabelle 6: Kategorisierung und Zählung der Alternativvariante Teil 2 48

Abkürzungsverzeichnis

GZV	Gründerzeitviertel
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
etc.	et cetera (und weitere)
u.v.m.	und vieles mehr
EUR	Euro
f.	folgend
ff.	fortfolgend
i.d.R.	in der Regel
Kap.	Kapitel
RWMZ	Richtwertmietzins
m²	Quadratmeter
S.	Seite
MRG	Mietrechtsgesetz
RichtWG	Richtwertgesetz
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel
OGH	Oberster Gerichtshof
VfGH	Verfassungsgerichtshof
GKA	Grundkostenanteil
MA	Magistratsabteilung

1 Einleitung

Als Entstehungsgrund der für Wien so typischen Zinshäuser kann die Bevölkerungsexplosion aufgrund einer zunehmenden Landflucht im Zuge der Industrialisierung angesehen werden. Die Kronländer der Habsburgermonarchie wurden zahlreich in Richtung der damaligen Reichshaupt- und Residenzstadt Wien verlassen. Waren um 1800 noch rund 250.000 Menschen in Wien ansässig, so zählte die Stadt um 1910 ihren historischen Bevölkerungshöchststand von mehr als zwei Millionen Menschen. Der Wohnraumbedarf der Stadt Wien stieg durch dieses beachtliche Wachstum rapide an. Doch nicht alleine das Bevölkerungswachstum, sondern auch Veränderungen hinsichtlich der traditionellen sozialen Bindungen im Familienstand sowie des Arbeitgeber-Angestelltenverhältnisses trugen zur Entstehung der Wiener Zinshäuser maßgeblich bei. Als Epoche der Zinshäuser der Gründerzeit können die Jahre zwischen 1848 und 1919 bezeichnet werden (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.5 f.). In diesen Jahren fand ein regelrechter „Bauboom“ statt, welcher ganze Stadtviertel entstehen ließ.

Seitens der Gesetzgebung werden Wohnlagen, die über einen überwiegenden Gebäudebestand, welcher in den Jahren von 1870 bis 1917 erschaffen wurde und zum Zeitpunkt der Errichtung mehrheitlich kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Kategorie D) aufgewiesen hat, als höchstens durchschnittlich bezeichnet. Der nicht sehr inhaltsreiche sowie unklar definierte Begriff der Durchschnittslage wird in der gängigen Praxis auch als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet. Kritisch betrachtet findet eine Einschränkung der Qualität der Wohnlage bereits im Vorhinein statt, da lediglich der Errichtungszeitpunkt der Gebäude und nicht etwa über die Jahre durchgeführte Wohnungssanierungen sowie Kategorieverbesserungen nach 1917 maßgebend sind (vgl. Reithofer 2017, S.11 f.).
Vorausgesetzt, dass sich ein Gebäude nicht in einem Gründerzeitviertel befindet, kann unter Berücksichtigung vom Gesetzgeber definierter Vorgaben ein sogenannter Lagezuschlag verrechnet werden (vgl. Reithofer 2017, S.12).

Das Ziel bzw. das Erkenntnisinteresse dieser Arbeit soll es demnach sein, durch die Evaluierung und die Dokumentation des historischen Gebäudebestandes festzustellen, ob sich eine konkret zu untersuchende Liegenschaft in einem „Gründerzeitviertel“ befindet. Des Weiteren sollen mit Hilfe von Experteninterviews sowie aufgrund der erhobenen Daten und der gewonnenen Er-

kenntnisse Kriterien herausgearbeitet werden, welche bei der Bestimmung eines Gründerzeitviertels unbedingt beachtet werden müssen. In weiterer Folge sollen auch Denkansätze für mögliche alternative Methoden bei der Erhebung der Gebäudedaten gegeben werden.

Dafür wird im empirischen Teil der gegenständlichen Arbeit in einem ersten Schritt das Umfeld der Liegenschaft 1170 Wien, Geblergasse 76 definiert und in weiterer Folge dem Gebäude ein konkret zu untersuchendes Gebiet („Viertel“) zu Grunde gelegt. Nachdem eine überblicksmäßige Erstuntersuchung des jeweiligen Gebietes vollzogen wurde, folgt in einem weiteren Schritt eine Konkretisierung und Detailbetrachtung der zu untersuchenden Liegenschaft.

1.1. Forschungsfrage

Aus der Ausgangssituation bzw. dem Erkenntnissinteresse und der Zielsetzung der Arbeit ergibt sich folgende Forschungsfrage:

- Was sind die wesentlichen Kriterien zur Feststellung eines Gründerzeitviertels gemäß § 2 Abs. 3 Richtwertgesetz?

1.2. Vorgehensweise bei der Literaturrecherche und dem Aufbau der Arbeit

Diese Arbeit besteht aus zwei großen Teilen, einem theoretischen und einem empirischen Teil. Zu Beginn des theoretischen Teils werden in Kapitel 2 einerseits Begriffsdefinitionen vorgenommen und andererseits Abgrenzungen erörtert.

Kapitel 3 widmet sich in erster Linie der Gründerzeit sowie dem Wiener Gründerzeithaus. Beginnend mit den historischen Hintergründen und allgemeinen Ausführungen zum besseren Verständnis der Materie werden folgend auch Einblicke in die Mietzinsbildung im Altbau gegeben. Des Weiteren wird auf sogenannte Ausstattungskategorien, die mietrechtliche Normwohnung sowie auf den Lagezuschlag näher eingegangen.

Der empirische Teil startet in Kapitel 4. Hier wird die Vorgehensweise der empirischen Untersuchung näher erläutert und auf die Evaluierung und Dokumentation des zu erforschenden Gebäudebestandes genauer eingegangen. Der gewählte Untersuchungsgegenstand wird detailliert

beschrieben und die erhobenen Gebäudedaten ausgewertet sowie graphisch dargestellt. Weiters werden die wesentlichen Kriterien zur Bestimmung eines Gründerzeitviertel erläutert sowie mögliche alternative Erhebungsmethoden untersucht.

Kapitel 5 stellt einen Exkurs dar und beschäftigt sich mit lagebeeinflussenden Standorteigenschaften, die auf eine „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage schließen lassen. Des Weiteren wird ein kurzer Ausblick auf die Forschung in diesem Bereich gegeben.

Die durchgeführten Experteninterviews sowie die Auswertung dieser werden in Kapitel 6 abgebildet und in weiterer Folge analysiert sowie diskutiert.

Abschließend erfolgt in Kapitel 7 einerseits die Beantwortung der Forschungsfrage sowie eine Zusammenfassung und Schlussbetrachtung der gesamten Untersuchung. Andererseits wird ein Ausblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich gegeben.

A) THEORETISCHER TEIL

2 Begriffsdefinitionen

Im folgenden Kapitel werden zum besseren Verständnis die wichtigsten Begriffe der gegenständlichen Arbeit näher definiert und abgegrenzt, um Begriffsmischungen und Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Seitens des Gesetzgebers wurde im Richtwertgesetz der Begriff der „mietrechtlichen Normwohnung“ festgelegt. Dieser kann wie nachfolgend dargestellt beschrieben werden:

> *„Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.“* (RichtWG § 2 Abs. 1).

Die oben angeführte Begriffsdefinition verdeutlicht den ständigen Bezug des Gesetzgebers auf die Begrifflichkeit der „durchschnittlichen Lage“, auf welche im Verlauf der Arbeit vermehrt Bezug genommen werden wird.

Laut Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG) lässt sich der Begriff „durchschnittliche Lage“ wie folgt definieren:

> *„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“* (RichtWG § 2 Abs. 3).

Ein weiterer wichtiger Bestandteil dieser Arbeit bildet die Unterscheidung zwischen den Begriffen des sogenannten „Altbau“ und „Neubau“. Betrachtet man die Thematik aus der mietrechtlichen Sicht bildet das Datum der Baubewilligung das grundlegende Unterscheidungsmerkmal zwischen einem Alt- bzw. Neubau. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass Gebäude mit einer Baubewilligung vor dem 30.06.1953 als Altbau zu klassifizieren sind. Dementsprechend gelten sämtliche Bauten, welche nach dem oben angeführten Datum errichtet wurden, als Neubauten (vgl. MRG § 1 Abs. 4 Z 1). Im Sprachgebrauch des täglichen Lebens ist des Öfteren festzustellen, dass es zu einem verschwimmen der oben angeführten Begrifflichkeiten kommt (vgl. Rudolf 2013). So wird häufig der Begriff des Altbaus mit dem klassischen Wiener Gründerzeithaus gleichgesetzt und an Eigenschaften wie etwa Flügeltüren, Fischgrätparkettböden oder einer Raumhöhe von mehr als 3 m gedacht. Im Gegensatz dazu wird mit einem Neubau häufig der Begriff Wohnkomfort verbunden. Eigenschaften wie eine moderne Ausstattung, Energieeffizienz, eine gute Bausubstanz sowie eine häusliche Infrastruktur werden dabei zwingend vorausgesetzt (vgl. Rudolf 2013).

Zuletzt wird noch der Begriff „Richtwertmietzins“ näher erläutert, um ein eindeutiges Verständnis zu vermitteln und mögliche Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Richtwertmietzins um den zulässigen Hauptmietzins der zu berechnenden Wohnung. Eine Ermittlung des RWMZ erfolgt aufgrund werterhöhender bzw. wertmindernder Abweichungen, welche mit Hilfe von diversen Zuschlägen sowie Abschlägen von der den Standard darstellenden und gem. §16 Abs 2 MRG als mietrechtliche Normwohnung bezeichneten Einheit durchgeführt wird. Dabei richtet sich die in Ansatz zu bringende Höhe der Zu- und Abschläge nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens (vgl. Reithofer 2017, S.13). Die in der Praxis angewendete Berechnungsformel kann nachfolgender Darstellung entnommen werden.

Richtwert + (Zuschläge – Abschläge) = Richtwertmietzins

Im Folgenden beschäftigt sich diese Arbeit mit den historischen Hintergründen der Gründerzeit sowie den baulichen Strukturen des Wiener Gründerzeithauses. Weiters werden auch Einblicke in die Mietzinsbildung im Altbau gegeben.

3 Die Wiener Gründerzeit und ihre Auswirkungen

Historisch betrachtet lässt sich die Epoche der Gründerzeit in drei Abschnitte unterteilen. Beginnend mit der Frühgründerzeit, welche den Jahren 1840 – 1870 zuzuordnen ist, folgte die sogenannte Hochgründerzeit. Diese erstreckte sich über einen Zeitraum von rund 20 Jahren von 1870 – 1890. Abgeschlossen wird die Epoche mit der Phase der Spätgründerzeit, welche die Jahre 1890 – 1918 umfasste.

3.1 Historische Hintergründe

Der Aufstieg der Stadt Wien zur internationalen Metropole war eng mit der Gründerzeit verbunden. In dieser Zeit konnte die Entwicklung einer neuen, erfolgreichen Gesellschaftsschicht festgestellt werden. Die Vorherrschaft des Adels in wirtschaftlichen sowie politischen Funktionen sollte langsam aber stetig abnehmen. Die Geburtsstunde eines neuen Unternehmertums war angebrochen (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.5).

Grundsätzlich können zwei wesentliche Gründe angeführt werden, die eine Entwicklung der Stadt Wien zur Weltmetropole möglich machten. Als Hauptgrund kann mit Sicherheit die voranschreitende Industrialisierung genannt werden, welche eine regelrechte Bevölkerungsexplosion nach sich zog. Doch auch eine immer stärker werdende kapitalistische Gesellschaftsführung hatte einen erheblichen Anteil an der Stadtentwicklung. Noch vor Beginn der Gründerzeit wurde im Jahr 1782 die Hofquartierspflicht aufgehoben. Diese Maßnahme kann als Weichenstellung für eine neue Bauentwicklung angesehen werden (vgl. Bobek/Lichtenberger 1978, S. 24 ff.). Das auch schon zur damaligen Zeit bestehende Problem der beengten Wohnverhältnisse fand durch die sogenannte Hofquartierspflicht ihren Höhepunkt. Der zusätzliche Raumbedarf des kaiserlichen Hofes führte dazu, dass die Besitzer der Häuser in der Innenstadt sowie auch in der Vorstadt ihre Räumlichkeiten gegen einen äußerst geringen Mietzins an die Hofbediensteten des Kaisers vermieten mussten. Während der Herrschaft von Kaiser Karl VI. gab es rund 2.200 Hofbedienstete, die alle auf der Suche nach entsprechenden Hofquartieren waren. Die Eigentümer der Häuser strebten verständlicherweise eine teilweise, bestenfalls gänzliche Quartiersfreiheit an (vgl. Seitschek 2014). Zu Beginn der Frühgründerzeit im Jahr 1840 lebten bereits rund 440.000 Menschen in Wien. Eine erfolgreiche Gesellschaftsschicht, angeführt von wohlhabenden Unternehmern, Bankiers sowie Großhändlern, war das Aushängeschild der damaligen Zeit und forcierte den Niedergang der bestehenden Hofaristokratie (vgl. Bobek/Lichtenberger 1978, S. 24 ff.).

Der technologische Fortschritt, ausgelöst durch die zunehmende Industrialisierung, hatte allerdings nicht nur Vorteile. Aufgrund der rasant ansteigenden Bevölkerungszahlen in der Stadt und einer damit verbundenen Überbevölkerung entstand ein immer größer werdender Wohnraumbedarf, der mitunter auch eine Ursache für schwerwiegende soziale Missstände war (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.5 f.).

Als Auslöser der oben angeführten sozialen Missstände können mitunter die napoleonischen Kriege in den Jahren 1792 – 1815 angeführt werden. Der Zusammenbruch der Wirtschaft und eine hohe Arbeitslosigkeit waren die Folge. Dies führte zu einem Rückzug der Mehrheit der Bevölkerung aus dem öffentlichen Leben. In dieser Zeit kristallisierte sich eine zwar nicht allzu große, jedoch sehr einflussreiche und wohlhabende Schicht des bessergestellten Bürgertums heraus. Den Gegensatz dazu bildete die immer größer werdende Arbeiterschicht. Soziale als auch wirtschaftliche Probleme führten zu Elend und Not in diesen Bevölkerungskreisen. Die Sehnsucht nach sozialer Gerechtigkeit und politischem Einfluss nahm rapide zu (vgl. Blau 2014, S. 76 ff.).

Zu der anhaltenden hohen Arbeitslosigkeit kam in weiterer Folge auch noch ein Anstieg der Lebensmittelpreise hinzu. Die Unzufriedenheit gipfelte letztendlich in dem Ausbruch der Februarrevolution im Jahr 1848 in Paris. Auch in Wien brach im gleichen Jahr eine Revolution der Bürger aus, welche auf eine Schaffung einer Konstitution ausgerichtet war. Aufgrund anhaltender Kämpfe und zunehmenden Zerstörungen, sah sich der kaiserliche Hof gezwungen zu handeln. Die Folge waren der Rücktritt des Staatskanzlers Metternich, die Auflösung der Zensur durch Kaiser Ferdinand I sowie die Schaffung einer freiheitlichen Verfassung. Jedoch kam es im Zuge der Revolution auch zu unterschiedliche Interessen seitens der Bevölkerungsschichten. Auf der einen Seite befand sich das liberale Bürgertum, das der regierenden Monarchie näherstand, im Gegensatz dazu konnte die Arbeiterschicht auf die Unterstützung der radikalen Demokraten zählen (vgl. Sachslehner 2006, S. 201 ff.).

3.2 Wien unter Kaiser Franz Joseph I.

Mit der Einführung der Gemeindeordnung durch Kaiser Franz Joseph im Jahr 1850 war es den Bürgern nun möglich, bei der Bestimmung des Gemeinderates mitzuwirken. Die Wahlberechtigung war jedoch an das individuelle Steueraufkommen gekoppelt und führte somit dazu, dass nur rund 1,4% der Bürger berechtigt waren, ihre Stimme abzugeben. Wie so oft kam es somit zu einer Schlechterstellung der unteren Gesellschaftsschichten. Der Gemeinderat setzte sich aus Vertretern des bessergestellten, wohlhabenden, konservativen Bürgertums zusammen (vgl. Sachslehner 2006, S. 201 ff.).

1850 kam es in weiterer Folge zur Eingemeindung von 34 Vorstädten innerhalb des Linienwalls (Anm.: dem heutigen Gürtel), die eine beträchtliche Erweiterung des Stadtgebietes mit sich brachte. Ein Grund für diese Maßnahme war die bis dato nicht einheitliche Administration zwischen der Stadt und ihren Vorstädten. Dies kann als die Geburtsstunde der Bezirke I bis IX angesehen werden. Die separate Verwaltung der Vororte, welche sich außerhalb des Schutzwalls befanden, blieb zu diesem Zeitpunkt noch bestehen (vgl. Blau 2014, S. 76).

Abbildung 1: Stadtplan Wien um 1858

Quelle: (Wien Geschichte Wiki 2017)

Die gesetzten Maßnahmen führten dazu, dass sich auch das Bürgertum vermehrt für den Wohnbau interessierte. Aufgrund der neuen Marktteilnehmer veränderte sich zunehmend auch die Gestalt der Gebäude. Es kam zur Aufteilung der Grundstücke, welche sich über einen gesamten Straßenblock erstreckten. Die Bebauung ganzer Straßenzüge war für die meisten bürgerlichen Bauherren finanziell nicht umsetzbar. Die Vielzahl an neuen Bauherren spiegelte sich in der äußeren Gestaltung der Gebäude wieder. In diesem Zusammenhang spricht man von der sogenannten Blockrandbebauung, die bis zum Jahr 1918 die Wohnhausarchitektur nachhaltig prägte (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.7).

Unter der Herrschaft von Kaiser Franz Joseph I. (1848-1916) veränderte sich das Stadtbild von Wien merklich. Der Grundriss der Stadt wurde durch beträchtliche Umstrukturierungen nachhaltig verändert. Nachdem die Eingemeindung der Vorstädte im Jahr 1850 vollzogen wurde, befasste man sich intensiv mit einer Auflösung der Stadtbefestigung sowie mit der Schaffung einer Prachtstraße. Um die geplanten Verschönerungsmaßnahmen langfristig finanzieren zu können, wurde schließlich ein Stadterweiterungsfonds eingerichtet. Mit dem Abbruch der ehemaligen Stadtbefestigung wurde im Jahr 1958 begonnen. Bis zur Eröffnung einer der bekanntesten und historisch bedeutendsten Prachtstraßen dauerte es rund 7 Jahre (vgl. Sachslehner 2006, S. 213 ff.). Die von Kaiser Franz Josef I. angeordnete Stadterweiterung und Umstrukturierung kann bis heute als eine der städtebaulich bedeutendsten Projekte des europäischen Historismus angesehen werden (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.7).

Abbildung 2: Abbruch der Befestigungen Wiens 1858

Quelle: (Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2013)

Die Schaffung eines prestigeartigen Bauprojekts, wie jenes des Ringstraßenboulevards, bedeutete für das Kaiserreich weitere erhebliche finanzielle Belastungen. Erschwerend kam der verlorene Krieg um das Königreich Sardinien gegen Napoleon III im Jahr 1859 hinzu. Kaiser Franz Joseph I. sah sich gezwungen zu handeln. Um der immer größer werdenden Geldnot entgegenzuwirken, führte er schließlich die Gewerbeordnung ein.

Der durch die Errichtung der Ringstraße stark beanspruchte, jedoch sehr florierende Bausektor, befand sich in den Folgejahren in seiner Blüte. Die Zahl der Neugründungen von Bauunternehmen stieg rapide an. Finanzstarke Marktteilnehmer investierten zunehmend in Grundstücke und ließen entlang der neu geschaffenen Prachtstraße ihre repräsentativen Bauwerke errichten. Auch im öffentlichen Bereich wurden in dieser Periode eine Vielzahl an Monumentalbauten entlang der Ringstraße, wie etwa das Parlament, das Rathaus, die Oper oder die Universität erbaut (vgl. Sachslehner 2006, S. 213 ff.).

Die Entwicklung von sogenannten Siedlungsmustern, wie man sie bereits aus diversen anderen europäischen Großstädten kannte, nahm zunehmend auch in Wien ihren Lauf. Die Ansiedlung von großen Kaufhäusern, Bankinstituten und Versicherungen verlagerte sich immer mehr in das Stadtzentrum. Ein Mitgrund dafür waren vor allem die steigenden Mietpreise im unmittelbaren Zentrum. Unzählige Handwerker und Kaufleute mussten ihre kleinen Werkstätten bzw. Geschäftsräumlichkeiten verlassen und in die Vorstädte oder den Stadtrand ausweichen. Die heutzutage mitunter bekanntesten Einkaufsstraßen wie die Kärntner Straße, die Wollzeile oder der Graben, wurde durch diese Ansiedlungen erheblich aufgewertet (vgl. Blau 2014, S. 72).

Der wirtschaftliche Aufschwung der Stadt Wien in den Jahren 1866 bis 1873 und die damit verbundene Entwicklung zu einer europäischen Metropole führte seitens der Stadtplanung zu einem erheblichen Anpassungsbedarf. Die Schaffung der Hochquellwasserleitung zum Schneeberg sowie eine Regulierung der Donau waren das Ergebnis der städteplanerischen Überlegungen. Die Donauregulierung diente einerseits dazu die Stadt vor dem Hochwasser zu schützen, andererseits konnten durch diese Maßnahme auch neue Baugründe geschaffen werden (vgl. Sachslehner 2006, S. 220 ff.).

Aufgrund der ansteigenden Bevölkerungszahlen, welche in erster Linie auf steigende Geburtenraten und die Zuwanderung zurückzuführen waren, verzeichnete die Stadt Wien im Jahr 1870 mittlerweile rund 840.000 Einwohner. Dies bedeutete fast eine Verdoppelung der Einwohner seit 1840. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung lebte aufgrund der mittlerweile

hohen Mietpreise zentrumsnaher Lagen in der Vorstadt bzw. in den Vororten von Wien (vgl. Bobek/Lichtenberger 1978, S. 30 f.).

Trotz des beträchtlichen Anstiegs der Bevölkerung, kam es weiterhin zu keiner Errichtung von günstigem Wohnraum in den Vororten. Grund dafür war, dass aufgrund der Eigenständigkeit der Vororte die eingeführten Steuerbegünstigungen in diesen Bereichen nicht zu tragen kamen und Investitionen in „leistbaren“ Wohnraum demzufolge wirtschaftlich uninteressant waren. Da sich der Großteil der Fabriken am Stadtrand befand und die Nähe zum Arbeitsplatz einen äußerst relevanten Faktor für den Großteil der Arbeiter darstellte, kam es zur Bildung sogenannter Arbeiterwohngürtel in diesen Regionen. Frühere vorindustrielle Gewerbebetriebe wurden sukzessive von den Eigentümern zu Wohnhäusern umgebaut. Die hygienischen Verhältnisse waren äußerst schlecht (vgl. Blau 2014, S. 82 ff.). Diese, auch als „Zinskasernen“ bezeichneten Wohnbauten, waren durch schlecht ausgestattete Kleinstwohnungen gekennzeichnet und bestanden zumeist nur aus einem Zimmer mit integrierter Küche sowie Sanitäranlagen im Gangbereich. Der immer größer werdende Bedarf nach Wohnraum führte schließlich auch in den Vorstädten und den Vororten zu einem beträchtlichen Anstieg der Mieten. Die Erhaltungskosten einer einfachsten Arbeiterwohnung beliefen sich mittlerweile auf fast 25% des Einkommens (vgl. Bobek/Lichtenberger 1978, S. 34).

Im Gegensatz zu den sozialen Missständen der Arbeiterschicht in der Peripherie, strebte man in den oberen Gesellschaftsschichten weiterhin nach internationaler Anerkennung. Angetrieben von der aktuell vorherrschenden Hochkonjunktur betrieb man eine regelrechte Leistungsschau, welche sich in den unzähligen Prachtbauten wiederspiegelte. Mit dem Börsencrash im Jahr 1873 kam es schließlich zu einem folgenschweren Ereignis, welches die wirtschaftlichen Verhältnisse und somit auch die weitere Entwicklung der Gründerzeit nachhaltig beeinflussen sollte. Die Kurse an der Wiener Börse fielen in diesem Jahr beträchtlich, sodass sich der Aktienwert um rund 1,5 Milliarden Gulden verringerte. Unzählige Konkurse namhafter Banken und Versicherungen sowie ein Wirtschaftsabschwung resultierten daraus. Auch politisch kam es zu einigen Veränderungen, die letztlich mit dem Rücktritt des amtierenden Bürgermeisters Felder ihren Höhepunkt fanden (vgl. Sachslehner 2006, S. 227 ff.).

In weiterer Folge strebte die Arbeiterschicht vermehrt nach Anerkennung und politischer Mitbestimmung. Mit Victor Adler konnte nach längeren Anstrengungen letztlich eine Identifikationsfigur gefunden werden, die es im Jahre 1989 schaffte, die Arbeiterbewegung zu ihren Gunsten zu nutzen und schließlich die sozialdemokratische Partei zu gründen (vgl. Blau 2014, S. 39).

Im Gegensatz zu den aufstrebenden Sozialdemokraten entwickelte sich unter der Führung des Juristen Karl Lueger ein weiterer politischer Flügel. Diesem gehörten in erster Linie Gewerbetreibende, Handwerker und Bauern an, welche aufgrund Änderungen im Bereich des Wahlrechts mittlerweile wahlberechtigt waren. Die ersten politischen Erfolge wurden durch seine Nähe zum christlich-sozialen Verein zunehmend verstärkt. Er schaffte es durch die Unterstützung der Kirche, seine Wählerschaft rasant zu erweitern. Die Gründung der christlich-sozialen Partei erfolgte 1893. 1897 wurde er zum Bürgermeister der Stadt Wien gewählt. Investitionen in die technische Infrastruktur der Stadt und die Erweiterung der Gemeindegrenzen wurden unter seiner Führung forciert. Durch den Gesetzesbeschluss im Jahr 1892 und die damit verbundene Eingemeindung der Vororte, kam es zu einer Verdreifachung des Stadtgebietes. Dies kann als die Geburtsstunde der Bezirke zehn bis neunzehn angesehen werden. Durch die Stadterweiterung stieg die Bevölkerung auf ca. 1,4 Millionen Menschen an. Unter Lueger wurde weiters ein Generalregulierungsplan entwickelt, der eine gezielte Stadterweiterung mit Hilfe einer Raumordnung gewährleisten sollte. Es resultierte die Gründung der Bezirke Brigittenau sowie Floridsdorf daraus. Aufgrund der Problematik im Bereich der infrastrukturellen Versorgung, wurde von Bürgermeister Lueger die Errichtung einer Stadtbahn angeordnet. Die vom Architekten Otto Wagner geplante Stadtbahn wurde im Jahr 1908 fertiggestellt und ermöglichte die Verbindung der Vororte mit der Stadt (vgl. Blau 2014, S. 92 ff.).

Abbildung 3: Wiener Stadtgrenze um 1904

Quelle: (Bobek/Lichtenberger 1978)

Die Spannungen zwischen dem Kleinbürgertum und der Arbeiterschicht wurden mit Verlauf der Ära Luegers immer größer. Daran konnte auch die Errichtung unzähliger günstiger Wohnbauten in den Vororten nichts ändern. Durch die weiterhin anhaltende Wohnungsnot und die de facto nicht existenten Mieterrechte konnten die Eigentümer der Miethäuser nahezu willkürlich die Mietpreise anheben oder Kündigungen aussprechen. Kleinstwohnungen, welche lediglich über ein Zimmer und eine Küche verfügten, stellten die überwiegende Mehrheit der zur Verfügung stehenden Wohnungen dar. Über 90% dieser Kleinstwohnungen verfügten nicht einmal über einen Wasserhahn bzw. eine Toilette im Wohnungsverbund. Eine Verbesserung der Lebensqualität für die Arbeiterschicht war weiterhin nicht absehbar (vgl. Blau 2014, S. 98 ff.).

Das vorläufige Ende der christlich-sozialen Führung wurde mit dem Tod von Karl Lueger um Jahr 1910 eingeleitet. Erschwerend kamen außenpolitische Differenzen hinzu, welche letztlich mit dem Attentat auf Kronprinz Franz Ferdinand in Sarajevo und der darauf folgenden Kriegserklärung Österreich-Ungarns 1914 ihren Höhepunkt erreichten. Mit dem nicht zustande gekommenen Friedensabkommen von Kaiser Karl I. war das Ende der Habsburgermonarchie unabwendbar. Die in weiterer Folge vom sozialdemokratischen Staatskanzler Karl Renner unterfertigte Verfassung sowie eine nach dem Waffenstillstand im Jahr 1918 unterzeichnete Verzichtserklärung von Kaiser Karl I. waren zugleich der Beginn der Sozialdemokratischen Ära und das Ende der Monarchie (vgl. Sachslehner 2006, S. 257 ff.).

3.3 Bauliche Strukturen in der Gründerzeit

Nachdem das vorherige Kapitel die historischen Hintergründe der Gründerzeit näher beleuchte, werden nachfolgend die zum Teil doch sehr deutlichen Unterschiede in den baulichen Strukturen überblicksmäßig dargestellt.

3.3.1 Frühgründerzeit

Die Grundrisse zu Beginn der Frühgründerzeit waren von langgezogenen, rechteckigen Parzellen geprägt. Nur wenig später entstanden vorwiegend aus Platzgründen kompaktere und deutlich quadratischer angeordnete Bauplätze. Je nach Konfiguration der Grundstücke wurden entweder gedrungene Straßentrakte oder eher längliche Seitenflügeltypen errichtet. Um vom vorherrschenden Landschaftsbild außerhalb des Linienwalls nicht zu sehr abzuweichen, war man darauf bedacht, die Bauhöhen an die gegebenen Verhältnisse anzupassen bzw. nur geringfügig davon abzuweichen. Zur optimalen Flächenausnutzung der Gebäudestrukturen, war es zu dieser Zeit üblich, die meist aus Zimmer und Küche bzw. Zimmer, Küche und Kabinett bestehenden Wohneinheiten sehr kompakt zu halten und diese über einen langgezogenen Gangbereich zu erschließen.
Das stetige Wachstum der Bevölkerung und die daraus resultierende Knappheit am Wohnungsmarkt, trugen maßgeblich zur Entstehung sogenannter „Massenzinshäuser“ bei. Eine Änderung der Bebauungsvorschriften ab dem Jahr 1850 machte eine bis zu viergeschossige Bebauung möglich. Die optimale Ausnutzung der Baulichkeiten stand in der Frühgründerzeit eindeutig im Vordergrund. In den meisten Fällen wurde auf aufwendige Verzierungen sowie Stuckaturen verzichtet. Dementsprechend prägte eine eher schmuckarme Gleichförmigkeit die Straßenzüge dieser Zeit (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.7).

3.3.2 Hochgründerzeit

Die Hochgründerzeit erstreckte sich über einen Zeitraum von knapp 20 Jahren. Beginnend im Jahr 1870 stellte sie das exakte Gegenteil zur den schlichten Bauführungen der frühgründerzeitlichen Epoche dar. Geprägt von den prunkvollen Monumentalbauten wie etwa dem Parlament oder der Oper, begann man auch im privaten Sektor stilistische Höhepunkte zu setzen. Stark gegliederte, oft mit plastischen Dekor, Stuckaturen oder Säulenelementen verzierte Fassaden prägten die Gebäude dieser Zeit. Aufgrund des immensen Angebots an industriellen Fassadenelementen waren der Fantasie nahezu keine Grenzen gesetzt. Die Stilvorstellungen der

Bauherren waren allerdings oftmals sehr ähnlich, weshalb auch eine gewisse Eintönigkeit der Gebäude entstand. Die zwei maßgeblichen Einflüsse waren einerseits eine optische Repräsentativität der Gebäude, andererseits die wirtschaftlich bestmöglichste Ausnutzung der Grundstücke. Die typischen Gründerzeitvillen in den noblen Randbezirken der Stadt entstanden ebenfalls in der Hochgründerzeit. Die Adaptierungen der Bauordnung in den Jahren 1870 und 1883 erlaubten mittlerweile die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 25 Metern. Dies unterlag jedoch der Voraussetzung, dass die entsprechende Breite der Straße gegeben war (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.7 f.).

Abbildung 4: Fassade – Hochgründerzeit, Josefstädter Straße 44, 1080 Wien

Quelle: (Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2013)

3.3.3 Spätgründerzeit

Die steigenden Grundpreise, welche in erster Linie mit der zweiten Stadterweiterung um 1890 in Zusammenhang gebracht werden konnten, führten dazu, dass die bestehenden Grundstücke möglichst rasch verwertet wurden. Ähnlich wie in der Frühgründerzeit fokussierte man sich auf eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen. Die Allgemeinflächen wurden schlichter gehalten, die Stiegenhäuser schmäler geführt und die markanten Haupthöfe wurden durch mehrere kleine Lichthöfe ersetzt. Die Bauordnung von 1885 erlaubte zudem das Ausmaß des Hof-

bereiches auf 15% zu reduzieren. Nachdem in den gehobenen Miethäusern die ersten Lifte eingebaut wurden, nahm auch die Bedeutung der Stockwerkslage ab. Gegen Ende der Spätgründerzeit gewannen barocke Stilelemente zunehmend an Bedeutung. Eine zunehmende Vertikalität und Asymmetrie führten zu vereinzelt außergewöhnlichen Bauführungen (vgl. Otto Immobilien Wohnen 2017, S.9).

3.4 Mietzinsbildung im Altbau

Das österreichische Mietrechtsgesetz (MRG) trat mit dem 01.01.1982 in Kraft und löste somit das seit 1922 bestehende und vielfach novellierte Mietengesetz (MG) ab (vgl. Reithofer 2017, S.11). Besonders bei Gebäuden, die vor dem 08. Mai 1945 errichtet wurden, hatten die gesetzlichen Regelungen des MRG eine wesentliche und nachhaltige Bedeutung. Nachfolgende Ausführungen über sogenannte Ausstattungskategorien, das System des Richtwertes und den Lagezuschlag sollen eine überblicksmäßige Darstellung der Mietzinsbildung im Altbau geben und die Basis für die im empirischen Hauptteil untersuchten sowie diskutierten Fragestellungen bilden.

3.4.1 Die Ausstattungskategorien

Der im Zuge des dritten Wohnrechtsänderungsgesetztes neu gestaltete § 15a MRG enthält Bestimmungen zu den vom Gesetzgeber festgelegten Ausstattungskategorien des Richtwertsystems. Die im neu geschaffenen § 15a MRG definierten Wohnungsausstattungskategorien blieben allerdings nahezu unverändert zu den früheren Ausführungen in § 16 Abs. 2 MRG (vgl. Dirnbacher/Heindl/Rustler 1994, S. 14).

Die jeweiligen Ausstattungskategorien wirken sich unmittelbar auf den möglichen Mietzins pro Quadratmeter aus und nehmen daher eine wesentliche Rolle in der Mietzinsbildung ein. Ausschlaggebend für die jeweilige Ausstattungskategorie ist der Zustand der gegenständlichen Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (vgl. wobl 2001, 47/29).

Keine Auswirkungen auf die Ausstattungskategorien gemäß §15a MRG haben hingegen der Zustand des Gebäudes, in dem sich das konkrete Mietobjekt befindet bzw. die jeweilige Wohnumgebung (vgl. Karauschek/Strafella 2014, S. 46 f.).

Die vier Ausstattungskategorien stellen sich wie nachfolgend beschrieben dar:

- Eine Wohnung der **Kategorie A** muss sich in einem brauchbaren Zustand befinden, über eine Nutzfläche von mindestens 30 m2 verfügen und zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer zeitgemäßen Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) bestehen. Des Weiteren muss sie über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügen.

- Der **Kategorie B** ist sie dann zuzuordnen, wenn sich die Wohnung in einem brauchbaren Zustand befindet, über Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht.

- Ist eine Wohnung der **Kategorie C** zuzuordnen muss sich diese in einem brauchbaren Zustand befinden und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügen.

- **Kategorie D** liegt dann vor, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist (vgl. MRG § 15a Abs. 1).

Die für die mietrechtliche Normwohnung vom Gesetzgeber festgelegten Kriterien können prinzipiell mit einer vor dem 08.05.1945 errichten Altbauwohnung der Ausstattungskategorie A gemäß § 15a Abs 1 Z 1 MRG gleichgesetzt werden (vgl. Karauschek/Strafella 2014, S. 59). Mittlerweile können aufgrund diverser Nachrüstungs- und Verbesserungsarbeiten rund 93% der am Wiener Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen der Ausstattungskategorie A zugeordnet werden (vgl. Amann/Lugger 2016, S. 9).

Wohnungen, die der Ausstattungskategorie D zugewiesen werden können, findet man heut zu tage nur mehr äußerst selten. In den meisten Fällen sind sie dieser Kategorie aufgrund eines sich am Gang befindlichen WCs oder einer vorliegenden Unbrauchbarkeit zuzuordnen.

Eine Wohnung wird als brauchbar eingestuft, wenn sie jederzeit bewohnbar ist und in weiterer Folge keine Mängel bzw. sicherheitstechnische Gefahren wie z.B. nicht geerdete Elektroleitungen, brüchige Gasleitungen oder eine fehlende Wärmeversorgung aufweist (vgl. Stabentheiner 2007, S. 119).

3.4.2 Das System des Richtwertes

Unter dem Richtwert versteht man jenen Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung gemäß §2 Richtwertgesetz festgesetzt ist und die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG bildet (vgl. RichtWG § 1 Abs. 1).

> *„Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§7) und die in §3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen"* (RichtWG § 1 Abs. 2).

Die Höhe des wertgesicherten Richtwertes wird bi-annual festgelegt und beträgt im Zeitraum von 01.04.2017 bis 31.03.2019 für Wien € 5,58 (vgl. RichtWG § 5 Abs 1).

Der Richtwertmietzins ist nach oben durch den Begriff der Angemessenheit (§ 16 Abs. 1 MRG), nach unten hin durch den Kategoriemietzins des § 15a MRG begrenzt (vgl. Dirnbacher/Heindl/Rustler 1994, S. 44 f.)

3.4.2.1 Die Ermittlung des Richtwertes

Da der Richtwert bei den in dieser Arbeit im Fokus stehenden Gründerzeithäusern den am wichtigsten sowie am häufigsten vorkommenden Mietzins darstellt, wird im Folgenden ein kurzer Überblick über die Ermittlung des Richtwertes gegeben.

Die Vorschriften hinsichtlich der Errechnung des Richtwertes sind in §3 RichtWG geregelt.

> *„Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind da-*

bei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist" (RichtWG § 3 Abs. 1).
„Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden" (RichtWG § 3 Abs. 2).

„Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben" (RichtWG § 3 Abs. 3).

„Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solche Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31. Dezember 1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garage), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder –räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind" (RichtWG § 3 Abs. 4).

„Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in bezug [sic] *auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist"* (RichtWG § 3 Abs. 5).

„Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwertes erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz" (RichtWG § 3 Abs. 6).

Die Zu- und Abschläge zur Ermittlung eines Richtwertmietzinses ergeben sich aus § 16 Abs. 2 Ziff. 1-5 und Abs. 3 bis 7 MRG. Nachfolgende Grafik dient einer überblicksmäßigen Darstellung der in Betracht kommenden Zu- oder Abschläge:

§ 16 (2) Z 1 MRG	• Zweckbestimmung der Wohnung • Stockwerkslage • Lage innerhalb des Stockwerks • Ausstattung der Wohnung gegenüber anderen Teilen der Liegenschaft über- oder unterdurchschnittlich • Sonstige Ausstattung der Wohnung • Grundrissgestaltung Für diese Kriterien kommen sowohl Zu- als auch Abschläge in Betracht.
§ 16 (2) Z 2 MRG	• Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes mit den in § 3 (4) RichtWG angeführten Anlagen, Garagenflächen und Räumen. Es kommen für diese Kriterien nur Zuschläge in Betracht, deren Höhe mit den bei der Ermittlung des Richtwertes abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind.

§ 16 (2) Z 3 MRG	• Lage (Wohnumgebung) des Hauses Für dieses Kriterium kommen sowohl Zu- als auch Abschläge in Betracht

§ 16 (2) Z 4 MRG	• Erhaltungszustand des Hauses Für dieses Kriterium kommen sowohl Zu- als auch Abschläge in Betracht
§ 16 (2) Z 5 MRG	• die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.
§ 16 (7) MRG	• Vorliegen eines befristeten Mietvertrages Für dieses Kriterium kommt nur ein Abschlag in Betracht.

Quelle: (vgl. MRG § 16 Abs. 2)

Die Berechnung des Richtwertmietzinses wird ausschließlich auf ein spezifisches Mietobjekt angewendet. Eine Berechnung für sämtliche sich in einem Wohngebäude befindlichen Wohnung kann daher nicht durchgeführt werden.

Da von der Gesetzgebung die mietrechtliche Normwohnung als Ausgangspunkt für die Richtwertmietzinsberechnung vorgegeben ist, welche grundsätzlich mit einer sich in einem Altbau befindlichen Wohnung der Ausstattungskategorie A verglichen werden kann, sind üblicherweise die Zuschläge für bauliche Ausstattungen eines Gebäudes bei gründerzeitlichen Häusern selten in Ansatz zu bringen (vgl. Karauschek/Strafella 2014, S. 41-43).

Bereits zu Beginn dieser Arbeit wurde im Kapitel 2 (Begriffsdefinitionen) auf den Terminus der mietrechtlichen Normwohnung näher eingegangen. Nachfolgende kurze Auflistung soll ergänzend auf die wichtigsten Bestandteile des so häufig verwendeten Begriffes hinweisen.

3.4.3 Exkurs mietrechtliche Normwohnung

Bei der mietrechtlichen Normwohnung handelt es sich um eine Wohnung

- mit einer Nutzfläche zwischen 30m² und 130m²
- in brauchbarem Zustand,
- die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht,
- über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und
- in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand
- auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage bzw. Wohnumgebung gelegen ist (vgl. RichtWG § 2 Abs. 1).

3.5 Lagezuschlag

Befindet sich eine Liegenschaft in überdurchschnittlicher Lage, so kann zum Richtwert ein Lagezuschlag hinzugerechnet werden. Die Wohnumgebung soll demnach als werterhöhender Faktor in die Ermittlung des Richtwertmietzinses einfließen (vgl. Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser MA 25 2018a). Dieser Lagezuschlag beträgt 0,33% der Differenz zwischen dem Grundkostenanteil der betrachteten Wohnung und dem im Richtwert beinhalteten Grundkostenanteil und wird pro m² Wohnnutzfläche in Ansatz gebracht (vgl. Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser MA 25 2018b). Lagen in sogenannten Gründerzeitvierteln sind gemäß §2 Abs. 3 RichtWG als höchstens durchschnittlich zu qualifizieren.

Neben der „überdurchschnittlichen Lage“ einer Liegenschaft bedarf es des Weiteren einer Bekanntgabe der maßgebenden Umstände in schriftlicher Form, um einen Lagezuschlag geltend

machen zu können. Diese müssen dem Mieter bis spätestens zum Zeitpunkt des in Rechtskraft erwachsenen Mietvertrages mitgeteilt werden (vgl. Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser MA 25 2018a). Dabei reicht es gemäß den Ausführungen in 5 Ob 18/17h aus, dass die den Wohnwert erhöhenden Merkmale im Mietvertrag schlagwortartig ausgewiesen werden (vgl. GZ 5 Ob 74/17v 2017).

Daraus folgt, dass in einer durchschnittlichen Lage, welche nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens zu beurteilen ist, mit Einschränkungen kein Lagezuschlag eingehoben werden darf. Gemäß den Ausführungen des Gesetzgebers im § 2 Abs. 3 RichtWG ist somit für jene Lagen, die über einen überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde, und zum Errichtungszeitpunkt über mehrheitlich kleine, mangelhaft ausgestattete Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) verfügt haben, kein Lagezuschlag zulässig (vgl. RichtWG § 2 Abs. 3).

Über die Jahre durchgeführte Verbesserungsarbeiten am Objekt, die Veränderung des umliegenden Gebäudebestandes durch die Errichtung von Neubauprojekten, eine überdurchschnittliche Anzahl an vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie eine gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt im konkreten Gebiet, sind für die Beurteilung, ob eine Lage weiterhin als maximal durchschnittlich zu beurteilen ist, nicht von Bedeutung (vgl. Schinnagl 2015, S. 448f.).

Da der Gesetzgeber in seinen Ausführungen gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG einerseits auf den Ausstattungsstandard zum Zeitpunkt der Errichtung sowie andererseits auf den historischen Gebäudebestand verweist, fliesen bei der Bemessung aktueller Mietzinse Parameter mit ein, welche jeglichen Bezug zur Aktualität vermissen lassen.

In einer vom Verfassungsgerichtshof festgestellten Erkenntnis obliegt es nur dem Obersten Gerichtshof festzustellen (z.B. Ob 188/14d), ob ein ursprünglich als Gründerzeitviertel kategorisiertes Gebiet durch Veränderungen im Verlauf der Zeit noch als solches zu bezeichnen ist.
Weiters bestätigte der VfGH die vom Gesetzgeber dargestellten Ansichten, dass in einem Gründerzeitviertel, das über einen überwiegenden Gebäudebestand an in der Gründerzeit errichteten Häusern verfügt, ein Lagezuschlag unzulässig ist (vgl. G 673/2015-35 2016).

Das relevante Gebiet, welches einer Prüfung der Lagezuschlagskriterien zu unterziehen ist, entspricht nach einem im 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes verfassten Bericht jedenfalls keinem gesamten Bezirk oder Stadtteil. Es sollten lediglich mehrere Wohnblöcke bzw. Straßenzüge herangezogen werden, die über vergleichbare Gebäudemerkmale verfügen (vgl. GZ 5 Ob 74/17v 2017).
An dieser Stelle sollte jedoch auch ausdrücklich festgehalten werden, dass die konkrete Bestimmung des zu untersuchenden Gebietes in der Literatur in der Vergangenheit schon des Öfteren kritisch diskutiert wurde. (vgl. etwa Stabentheiner 1994, S. 81; Ostermayer 1994, S. 138; Schinnagl 2015, S. 23; Richter 2017, S. 202, zit. nach GZ 5 Ob 74/17v 2017).

Der Verfassungsgerichtshof verweist in seiner Erkenntnis vom 12.10.2016 (G 673/2015) auf die von den Magistratsabteilungen 18 sowie 25 verfasste Übersicht über gründerzeitliche Gebiete als übliche Ermittlungsgrundlage (vgl. GZ 5 Ob 74/17v 2017). Die angesprochenen Magistratsabteilungen fertigten für die Stadt Wien eine Lagezuschlagskarte an, welche jene Lagen, die gemäß RichtWG als durchschnittlich anzusehen sind, darstellt. Grundlage dieser Lagezuschlagskarte bildet ein von der Verwaltungsbehörde erstelltes Straßenverzeichnis „Gründerzeitviertel in Wien“[1]. Die verwendeten Daten basieren auf einer historischen Häuser- und Wohnungszählung aus den Jahren 1961 sowie 1971.

Des Weiteren stellt der OGH ausdrücklich fest, dass *„der (Gegen-) Beweis, dass eine Liegenschaft ungeachtet des veröffentlichten Plans oder des Straßenverzeichnisses doch nicht in einem Gründerzeitviertel liegt“* (GZ 5 Ob 74/17v 2017) als zulässig erachtet wird.

Für den Fall, dass mehr als 50% des Gebäudebestandes in dem konkret zu untersuchenden Bereich mittlerweile Neubauten sind und somit nicht im Zeitraum von 1870 bis 1917 errichtet wurden, besteht die Möglichkeit, von der ursprünglichen Bestimmung als „Gründerzeitviertel“ abzuweichen. Die in § 2 Abs. 3 RichtWG formulierten Beschränken bezüglich des Lagezuschlages würden sodann nicht mehr zutreffen (vgl. GZ 5 Ob 74/17v 2017).

[1] nachzulesen in „Der Richtwertmietzins“ von Dr. Dirnbacher et al. aus dem Jahr 1994

Von einer entsprechenden Entwicklung eines konkret definierten „Viertels“ kann demzufolge dann gesprochen werden, wenn mehr als 50% der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitpunkt 1870 bis 1917 stammen, weil beispielsweise eine Vielzahl der historisch vorhandenen gründerzeitlichen Gebäude zwischenzeitlich abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden sowie weiters schon zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude mehr als die Hälfte der Wohnungen mit Toiletten und einem Wasseranschluss ausgestattet waren und demnach nicht der Ausstattungskategorie D (Substandard) zugeordnet werden können.

Die bislang dargestellten Ausführungen bezogen sich zumeist auf die Fragestellungen, unter welchen Voraussetzungen von der ursprünglichen Bezeichnung eines „Gründerzeitviertels“ abgewichen werden kann und ob sodann ein möglicher Lagezuschlag in Ansatz zu bringen ist.
Der OGH hat jedoch weiters in 5 Ob 74/17v die Fragestellung aufgegriffen, ob für Liegenschaften, welche sich nicht in einem Gründerzeitviertel befinden und daher prinzipiell als „überdurchschnittlich“ zu beurteilen wären, die Notwendigkeit besteht, einen „räumlichen Bezugsrahmen“ festzulegen (vgl. GZ 5 Ob 74/17v 2017).

Als überdurchschnittlich gemäß § 16 Abs. 4 MRG kann ein Lage bereits dann bezeichnet werden, wenn der festgestellte Grundkostenanteil der zu untersuchenden Mietwohnung den Grundkostenanteil übersteigt, welcher bei der Richtwertermittlung Verwendung findet (vgl. Dirnbacher/Heindl/Rustler 1994, S. 56.).

Eine Lage nur allein wegen der Tatsache eines höheren GKA als überdurchschnittlich zu beurteilen wird jedoch durchaus kritisch gesehen (vgl. Schinnagl 2015, S. 28 f.).
Die „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage ist vielmehr nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu bewerten (vgl. Schinnagl 2015, S. 29).

Es ist daher zwingend notwendig nachzuweisen, dass die konkret analysierte Lage besser als die Durchschnittslage ist. Erst wenn die Lage als „überdurchschnittlich“ eingestuft wurde, kann nachfolgend die Ermittlung des Lagezuschlags durchgeführt werden (vgl. Schinnagl/Gröschl 2017. S. f.).

Seitens der zuständigen Magistratsabteilungen der Stadt Wien, regierte man aufgrund der jüngsten oberstgerichtlichen Einzelfallentscheidung zu dieser Thematik entsprechend und veröffentlichte eine grundlegend veränderte Lagezuschlagskarte im Vergleich zu der bis dato bestehenden, oben kurz beschriebenen Lagezuschlagskarte.

Nachfolgende Grafik zeigt die von der MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser im September 2018 publizierte Lagezuschlagskarte, die als Reaktion auf das umstrittene Urteil des Obersten Gerichtshofes angesehen werden kann:

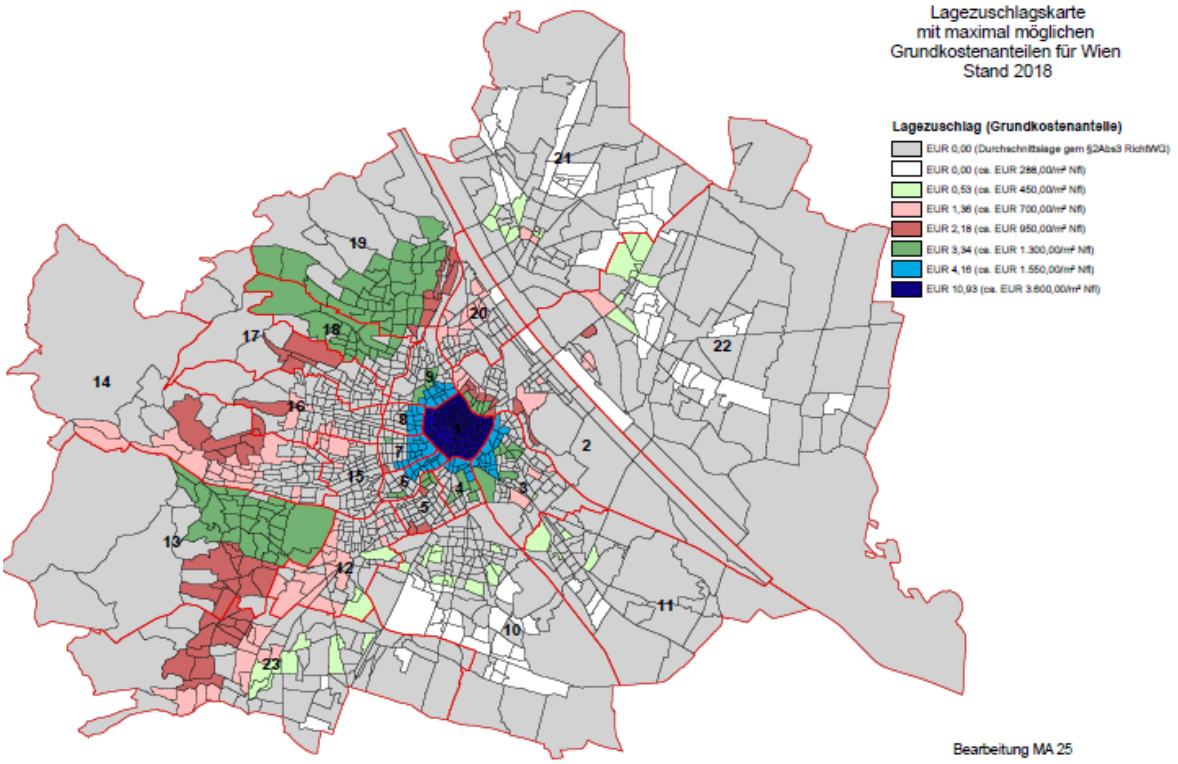

Abbildung 5: Lagezuschlagskarte – Stand 2018

Quelle: (Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser,MA 25 2018)

Die von der Stadt Wien dargestellten Sichtweisen wurden in der Immobilienwirtschaft äußerst kritisch aufgenommen. Der Versuch, aufgrund des umstrittenen OGH-Urteils neue Erkenntnisse in die Lagezuschlagskarte miteinfließen zu lassen, führte zu umstrittenen Ergebnissen (vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft 2018).

Die neu angepasste Lagezuschlagskarte enthält lediglich für rund 30% der Zählgebiete der Stadt Wien Lagezuschlagsempfehlungen (vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft 2018).

Ein vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft veröffentlichter Beitrag vom 20.09.2018 weist unter anderem darauf hin, dass sich aufgrund der neu definierten Gebiete, in denen gemäß den Darstellungen der MA 25 ein Lagezuschlag geltend gemacht werden kann, teilweise äußerst fragwürdige Ergebnisse zustande kommen. So wird beispielsweise kritisiert, dass in bestimmten Teilen von Meidling, Rudolfsheim-Fünfhaus sowie Favoriten eine Lagezuschlagsempfehlung ausgesprochen wird, jedoch in einzelnen Bereichen der Bezirke Mariahilf, Neubau, Josefstadt und Alsergrund darauf verzichtet wurde (vgl. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft 2018).

Abschließend kann daher festgehalten werden, dass die jüngste Judikatur des OGH (5 Ob 74/17v) zum Lagezuschlag darauf abstellt, dass eine Lage jedenfalls überdurchschnittlich sein muss, um einen Lagezuschlag zu rechtfertigen. Der OGH lässt aber offen, welches Referenzgebiet für die Bestimmung der Überdurchschnittlichkeit heranzuziehen ist (vgl. GZ 5 Ob 74/17v 2017).

B) EMPIRISCHER TEIL

Im nachfolgenden empirischen Teil dieser Masterthese soll einerseits anhand einer Analyse des historischen Gebäudebestandes bestimmt werden, ob sich die zu untersuchende Liegenschaft 1170 Wien, Geblergasse 76 in einem „Gründerzeitviertel“ befindet sowie andererseits die maßgeblichen Parameter bestimmt werden, welche einen konkreten Einfluss auf die Bestimmung eines „Gründerzeitviertels“ bzw. eines „Nicht-Gründerzeitviertels“ haben. In einem weiteren Schritt sollen durch geführte Experteninterviews Merkmale und Faktoren untersucht und bestimmt werden, welche die „Überdurchschnittlichkeit“ einer konkret definierten Lage rechtfertigen.

4 Analyse und Abgrenzung des zu untersuchenden Gebietes

Für die Analyse des historischen Gebäudebestandes zur Bestimmung eines Gründerzeitviertels, war es in einem ersten Schritt notwendig, der zu untersuchenden Liegenschaft ein entsprechendes Umfeld zuzuweisen. Hinsichtlich der Eingrenzung des zu analysierenden Gebietes wurde einerseits versucht, die umliegenden Straßenzüge und angrenzenden Gebäudeblöcke, welche über eine gleichartige Gebäudecharakteristik verfügen, miteinzubeziehen. Andererseits fand eine Abgrenzung des Gebietes aufgrund entsprechender Beeinflussungen durch die umliegenden infrastrukturellen Einrichtungen sowie Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel statt.

Nachfolgende Abbildung zeigt das innerhalb der blauen Linien zu untersuchende Gebiet, das anhand der oben beschriebenen Anforderungen ausgewählt wurde. Bei der durchgeführten Analyse des Gebäudebestandes wurden insgesamt vier Gebäudeblöcke vollständig und zehn Gebäudeblöcke angrenzend (weil auf der anderen Straßenseite befindlich) untersucht. Die Analyse beinhaltete somit **138** Gebäude.

Abbildung 6: gewähltes Analysegebiet des Gebäudebestandes

Quelle: (vgl. Stadt Wien, Kulturgut 2018)

Das gewählte Gebiet umfasst die jeweils an den Gebäudeblock der zu untersuchenden Liegenschaft Geblergasse 76 angrenzenden Gebäudeblöcke und ist in westlicher Richtung durch die Taubergasse und in östlicher Richtung durch die Kalvarienberggasse begrenzt. Die südliche Grenze wurde bei der Haslingergasse gezogen, um den Adelheid-Popp-Park, welcher eine entsprechende Naherholungsmöglichkeit für die Bewohner dieses „Viertels“ darstellt, in die Auswahl miteinbeziehen zu können. Da sowohl die Hernalser Hauptstraße, als auch der Elterleinplatz eine signifikante „Trennlinie“ darstellen, wurde die nördliche Grenzziehung anhand dieser Straßenzüge durchgeführt.

Da dem Begriff des „Gründerzeitviertels“ eine wesentliche Rolle in der Gesetzgebung sowie auch in dieser Masterthese zugesprochen wird, erscheint es sinnvoll, an dieser Stelle zu erläutern, was grundsätzlich unter einem „Viertel“ zu verstehen ist. Definitionen der Begrifflichkeit „Viertel“ sind in der Literatur sehr vage gehalten und nur schwierig aufzufinden, daher werden

an dieser Stelle die Aussagen und Annäherungen der Experten im Zuge der geführten Interviews herangezogen.

Zusammenfassend kann demnach ein Viertel als ein Gebiet bezeichnet werden, welches sich übersichtlich darstellt, nur aus einigen Straßenzügen sowie Gebäudeblöcken besteht und in dem ein über die Jahre entstandenes soziales Bezugssystem vorzufinden ist. Eine Abgrenzung kann einerseits räumlich sowie andererseits durch soziale oder ethnische Unterschiede der dort lebenden Menschen stattfinden. Klassische Grenzziehungen gibt es bei sogenannten „Vierteln“ bzw. „Grätzln“ nicht. Die Bildung erfolgt in der Regel durch deren Bewohner bzw. deren individuellen Bedürfnissen. Der Bewegungsradius des durchschnittlichen Bewohners sollte bei der Bildung maßgeblich miteinbezogen werden. Des Weiteren sollte in diesem Zusammenhang auch die Nutzung der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden. Eine Veränderung einzelner „Vierteln“ durch demographische als auch gesellschaftliche Evolutionen ist durchaus denkbar.

Zusätzlich zu der oben dargestellten Eingrenzung des zu analysierenden Gebietes, wurde in einem weiteren Schritt die zu berücksichtigende Fläche der umliegenden Gebäudeblöcke und Straßenzüge mit dem von der Stadt Wien zu Verfügung gestellten Vermessungstool des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vermessen. Die Vermessung ergab, dass bei der Evaluierung des historischen Gebäudebestandes insgesamt eine Fläche von rund 120.000 m² bzw. gerundet 0,12 km² analysiert wurde.

Anhand der oben angeführten Überlegungen hinsichtlich der Eingrenzung des ausgewählten Gebietes durch die umliegenden Straßenzüge und die angrenzenden Gebäudeblöcke mit einer gleichartigen Gebäudecharakteristik einerseits und entsprechenden Beeinflussungen durch die umliegenden infrastrukturellen Einrichtungen sowie Zustiegsstellen zu öffentlichen Verkehrsmittel andererseits kann beim analysierten Gebiet durchaus von einem „Viertel“ gesprochen werden.

4.1 Auswertung der Gebäudeanalyse

Dieses Kapitel widmet sich der Aufbereitung der erhobenen Gebäudedaten, die sowohl in Form einer Übersichtstabelle, als auch durch die grafische Darstellung anhand von individuell angefertigten Pie-Charts (Tortendiagrammen) dargestellt werden. Die Gebäudedaten wurden in einem ersten Schritt durch die Einsicht in die historischen Bauakte sämtlicher, sich in dem ausgewählten Gebiet befindlicher Gebäude erhoben. Hierfür wurde in Zusammenarbeit mit der Lehrgangsleitung der Technischen Universität Wien – Masterstudiengang Immobilienmanagement & Bewertung Kontakt mit der Baupolizei MA 37 aufgenommen. Im Zuge dieser Masterthese wurde es für studentische Zwecke ermöglicht, Einblick in die Bauakte der insgesamt 138 Liegenschaften zu nehmen. Da gemäß aktueller Rechtsprechung bei der Bestimmung eines Gründerzeitviertels auf den Zeitpunkt der Errichtung abzustellen ist, war es notwendig, einen Einblick in die historischen Planunterlagen zu nehmen. Weiters wurden Begehungen sämtlicher Gebäude durchgeführt und für jede Liegenschaft eine Fotodokumentation angefertigt. Dies erfolgte vor allem, um feststellen zu können, wie sich die Gebäude aufgrund von über die Jahre durchgeführten Wohnungssanierungen und dadurch erzielten Kategorieverbesserungen veränderten.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine detaillierte Aufstellung der erhobenen Gebäudedaten aus den eingesehenen Bauakten, sowie zusätzlich die von der Stadt Wien im Kulturgutplan angeführten Bauperioden der einzelnen Gebäude. Die Daten des Kulturgutplans der Stadt Wien sind unter https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/ abzurufen.

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Elterleinplatz 4	Kindermanngasse 4	1894	1848-1918	Ja	G & W	ident Kalvarienberggasse 27
1170 Wien, Elterleinplatz 5	Kindermanngasse 1-3	1860	1860-1883	-	-	Errichtet vor 1870 (Schule)
1170 Wien, Elterleinplatz 6		1867	1860-1883	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Elterleinplatz 7		1986-1987	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Elterleinplatz 8	Hernalser Hauptstr. 76	1894	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien Frauengasse 14	Haslingergasse 21	1967	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 16	Haslingergasse 26	1986	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 19		1970	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 21		1970	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 25		k.A.	nach 1945	Nein	-	Garage Merkur
1170 Wien, Geblergasse 59	Kalvarienberggasse 19	1863	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870 (DG-Ausbau 2005)
1170 Wien, Geblergasse 60	Kalvarienberggasse 21	1896	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 61		1914	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 62		1878	1860-1883	Ja	k.A	
1170 Wien, Geblergasse 63		2004	1848-1918*	Nein	W	Abbruch, Neubau-Umbau
1170 Wien, Geblergasse 64		1873	1848-1918	Nein	W	Aufstockung Hofgebäude 1992
1170 Wien, Geblergasse 65		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 66		k.A.	1848-1918	Nein	W	DG-Ausbau/Umbau 1993
1170 Wien, Geblergasse 67		1957	1848-1918*	Nein	W	Neubau (Wiederaufbau)
1170 Wien, Geblergasse 68		k.A.	vor 1848	Ja	W	Errichtet vor 1870 (EF-Haus im Hoftrakt 2005)
1170 Wien, Geblergasse 70		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Geblergasse 72	Ortliebgasse 32	1864	vor 1848	Nein	W	Errichtet vor 1870, DG-Ausbau 1990
1170 Wien, Geblergasse 74	Ortliebgasse 21	1864	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Geblergasse 76		1893	1848-1918	Ja	G & W	Generalsanierter Altbau mit DG-Ausbau
1170 Wien, Geblergasse 78		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Geblergasse 80		1873	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 82		k.A.	1848-1918	Nein	W	
1170 Wien, Geblergasse 84	Weißgasse 30	1952	nach 1945	Nein	W	Neubau/Wiederaufbau
1170 Wien, Geblergasse 86		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	Adaptierungen 1896

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Haslingergasse 17	Ortliebgasse 9	k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Haslingergasse 19		1990	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Haslingergasse 23	Frauengasse 17	1977	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Haslingergasse 24		1964	nach 1945	Nein	W	Neubau/Wiederaufbau
1170 Wien, Haslingergasse 25-27	Weißgasse 24	k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Haslingergasse 30-32	Weißgasse 26	1866	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Haslingergasse 34	Weißgasse 23	1893	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Haslingergasse 20-22	Ortliebgasse 11	k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 69		1986-1987	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 71	Ortliebgasse 50	1911	1848-1918	Nein	W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 77		1902	k.A.	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 78		1897	k.A.	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 79-79a		1898	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 80		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 81		k.A.	1860-1883	k.A.	k.A	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 82		1875	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 83	Weißgasse 52	1870	k.A.	Nein	W	DG-Ausbau und Generalsanierung 2017
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 84		1866	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 85	Weißgasse 55	2011	nach 1945	Nein	-	Neubau (Radiologie Hernals)
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 86-88		1870	1848-1918	Ja	W	Umbau und Sanierung 1992
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 90		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 92		2010	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 94	Lacknergasse 2	2017	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 96	Lacknergasse 1	k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		1950-1951	nach 1945	Nein	W	Neubau (Gemeindebau)
1170 Wien, Kalvarienberggasse 23		1880	1860-1883	Nein	W	
1170 Wien, Kalvarienberggasse 25	St.-Bartholomäus-Pl. 5	1872	1860-1883	Nein	W	Sanierung und DG-Ausbau 2001
1170 Wien, Kalvarienberggasse 28	Geblergasse 56-58	1876	k.A.	Nein	-	Gymnasium
1170 Wien, Kalvarienberggasse 28a	Elterleinplatz 2	1876	k.A.	Ja	G & W	

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Ortliebgasse 14	Haslingergasse 18	k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Ortliebgasse 15		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 16		1912	1848-1918	Ja	G & W	Sanierung und Umbau 2010
1170 Wien, Ortliebgasse 18		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870/Umbauarbeiten 2010
1170 Wien, Ortliebgasse 20		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870/Umbau 2010
1170 Wien, Ortliebgasse 22		1865	vor 1848*	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 23		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Ortliebgasse 24		1960	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Ortliebgasse 25		k.A.	nach 1945	Nein	W	Zubau/Umbau 2007
1170 Wien, Ortliebgasse 26		k.A.	vor 1848	Ja	G	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 27		k.A.	1919-1945	Ja	G	Autohaus/Werkstätte & Wohnungen
1170 Wien, Ortliebgasse 28		1894	1848-1918	Ja	G & W	Umbauarbeiten 2017
1170 Wien, Ortliebgasse 29		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Ortliebgasse 30	Geblergasse 69	1894	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Ortliebgasse 31		1864	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870 (Umbau/Zubau 2008)
1170 Wien, Ortliebgasse 32	Geblergasse 72	k.A.	vor 1848	Nein	W	Errichtet vor 1870 (Lifteinbau 2013)
1170 Wien, Ortliebgasse 33		1883	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Ortliebgasse 34-42		1986-1988	nach 1945	Nein	W	Neubau (Gemeindebau)
1170 Wien, Ortliebgasse 35-37	Hernalser Hauptstr. 73-75	1953-1954	nach 1945	Nein	W	Neubau (Gemeindebau)
1170 Wien, Ortliebgasse 44		1914	1848-1918	Ja	G & W	Umbau 2002
1170 Wien, Ortliebgasse 46		1867	vor 1848*	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 48		1911	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Parhamerplatz 2	Geblergasse 73-75	1982	nach 1945	Nein	W	Neubau, Merkur, Tennishalle, Garage
1170 Wien, Parhamerplatz 6	Weißgasse 25-27	1892	1848-1918	Ja	G & W	Einbau Bad und WC 1989
1170 Wien, Parhamerplatz 15		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	
1170 Wien, Parhamerplatz 16		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	
1170 Wien, Parhamerplatz 17	Weißgasse 29	1876	1848-1918	Nein	W	Umbauarbeiten 1992
1170 Wien, Spitzackergasse 2	Frauengasse 23	1961	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Spitzackergasse 3	Weißgasse 28	k.A.	1848-1918	Nein	-	Tischlerei Menczik
1170 Wien, Spitzackergasse 4-6		2004	nach 1945	Nein	W	Neubau

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 2		1892	1884-1918	Ja	G	
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 1		1892	1884-1918	Ja	G	
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 3		k.A.	1860-1883	-	-	Pfarrhaus Hernals
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 4	Kindermanngasse 2	1958	nach 1945	Nein	W	Neubau (Wiederaufbau)
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 7		k.A.	k.A.	Nein	-	Stadthaus
1170 Wien, Taubergasse 21		k.A.	1919-1945	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 23		1870	1919-1945*	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 25		1970	nach 1945	Nein	W	Neubau (Wiederaufbau)
1170 Wien, Taubergasse 27		1869	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 29	Lobenhauergasse 1	1871	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 31	Lobenhauergasse 2	1870	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 35		1969	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 37		1969	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 39	Mariengasse 1	1869	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 40		2002	1848-1918*	Nein	-	Materiallagerhaus
1170 Wien, Taubergasse 41	Mariengasse 2	1871	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 42		1890	1919-1945*	Ja	G & W	Zubau/Umbau 1999
1170 Wien, Taubergasse 43	Hernalser Hauptstr. 91	1865	k.A.	Ja	G & W	Umbau 2011
1170 Wien, Taubergasse 44		2016	k.A.	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 50		2018	k.A.	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 52		1864	1848-1918	Ja	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 54		1864	1848-1918	k.A.	k.A	aktuell Baustelle
1170 Wien, Taubergasse 56		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	
1170 Wien, Taubergasse 58		1867	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 60		2010	1848-1918*	Nein	W	Neubau/Umbau 2010
1170 Wien, Taubergasse 62		1968	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 64		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 66	Hernalser Hauptstr. 89	1968	nach 1945	Nein	W	Neubau (Wiederaufbau)

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Weißgase 31		1866	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870 (Umbau 1989)
1170 Wien, Weißgase 32		2015	k.A.	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Weißgase 33		1960	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Weißgase 34		k.A.	1848-1918	Ja	G	
1170 Wien, Weißgase 35		1904	1919-1945*	Ja	G & W	
1170 Wien, Weißgase 36		1893	1848-1918	Nein	W	DG-Ausbau 2012
1170 Wien, Weißgase 37		k.A.	1848-1918	Ja	G	
1170 Wien, Weißgase 38		2010	nach 1945	Nein	-	Umbau Bürogebäude 2010
1170 Wien, Weißgase 39		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	
1170 Wien, Weißgase 40		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau (Gemeinnützige Wohnhausanlage)
1170 Wien, Weißgase 41		1892	1848-1918	Ja	G & W	Umbau 2004
1170 Wien, Weißgase 42		1882	1848-1918	Ja	G & W	DG-Ausbau 1991
1170 Wien, Weißgase 43		1899	1848-1918	Nein	W	
1170 Wien, Weißgase 44		1971	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Weißgase 45		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Weißgase 46		1971	nach 1945	Nein	W	Neubau (gefördert errichtet)
1170 Wien, Weißgase 47		1871	nach 1945*	Ja	G & W	
1170 Wien, Weißgase 48		k.A.	1848-1918	Nein	W	Umbauarbeiten 2002
1170 Wien, Weißgase 49		1956	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Weißgase 50		1894	1848-1918	Ja	G & W	Umbau DG-Ausbau 2012
1170 Wien, Weißgase 51		1891	1848-1918	Ja	W	Umbau 2006
1170 Wien, Weißgase 53		1907	1848-1918	Nein	W	

Tabelle 1: Auswertung der Gebäudeanalyse

Quelle: (eigene Darstellung)

Errichtet vor 1870	
Errichtet zwischen 1870 & 1917	
Errichtet nach 1917	
Sonderbauten bzw. k.A.	

Anmerkung: Bei jenen Liegenschaften, die in der Spalte „Bauperiode laut Kataster“ mit einem * gekennzeichnet wurden, kam es zu unterschiedlichen Angaben hinsichtlich des Errichtungsjahres laut Planunterlagen und den Angaben des Kulturgutkatasters der Stadt Wien. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen das Errichtungsjahr laut Planunterlagen für die Auswertung herangezogen wurde.

Die Auswertung des erhobenen Datenmaterials wurde aufgrund der Bestimmungen des §2 Abs (3) RichtWG in insgesamt 5 Gebäudekategorien unterteilt. Die erste Kategorie umfasst Gebäude welche vor 1870 errichtet wurden. Bei Gebäuden die zwischen 1870 und 1917 errichtet wurden, wurde eine Trennung zwischen Substandardhäuser (zum Zeitpunkt der Errichtung, überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen der Ausstattungskategorie D) und keine Substandardhäuser vorgenommen. Gebäude, die der Errichtungsperiode nach 1917 zuzuschreiben sind, wurden ebenfalls separat angeführt. Letztlich wurden in der Kategorie Sonderbauten bzw. keine Angabe all jene Gebäude angeführt, bei denen es sich um keine Wohnliegenschaften (Büro- und Geschäftshäuser, Schulen, Kirchen) handelt oder über die weder durch die Einsicht in die historischen Bauakte, noch durch die durchgeführten Begehungen oder der Nachschau im Kulturgutkataster der Stadt Wien Informationen gewonnen werden konnten.

Nachfolgende grafische Darstellungen zeigen die Ergebnisse der durchgeführten Gebäudeanalyse:

Kategorisierung	Anzahl Gebäude
Gebäude vor 1870	21
Gebäude zwischen 1870 und 1917 Substandard	46
Gebäude zwischen 1870 und 1917 kein Substandard	12
Gebäude nach 1917	44
Sonderbauten bzw. k.A.	15
sohin gesamt	**138**

Tabelle 2: Kategorisierung und Zählung Teil 1

Quelle: (eigene Darstellung)

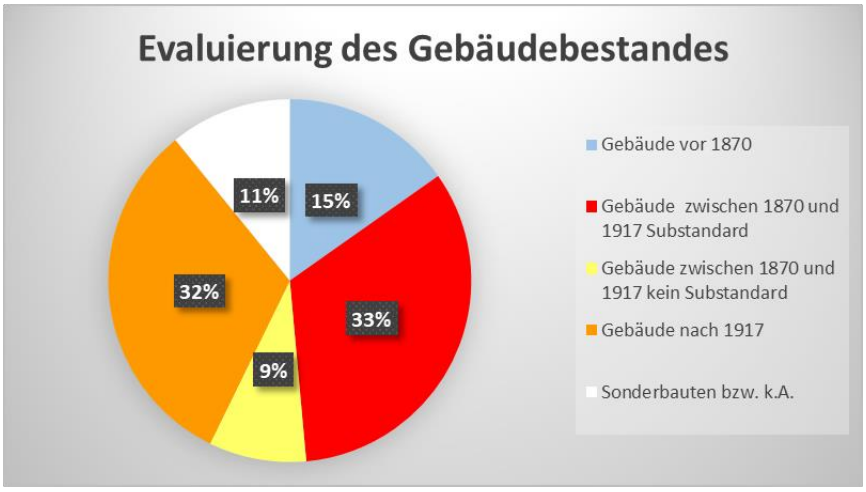

Abbildung 7: Pie-Chart Teil 1

Quelle: (eigene Darstellung)

Die oben beschriebenen Kategorien wurden in einem nächsten Schritt aus Gründen der besseren Verständlichkeit in drei Hauptkategorien zusammengefasst. Nachfolgende Auswertung beinhalten lediglich die Unterscheidung in die Kategorien Altbau im Sinne des § 2 Abs. (3) RichtWG sowie kein Altbau im Sinne des § 2 Abs. (3) RichtWG. Die Kategorie für Sonderbauten bzw. keine Angabe wurde beibehalten.

Die Ergebnisse nach der Zusammenführung der Kategorien stellen sich nunmehr wie folgt dar:

Kategorisierung	Anzahl Gebäude
kein Altbau im Sinne des § 2 (3) RichtWG	77
Altbau im Sinne des § 2 (3) RichtWG	46
Sonderbauten bzw. k.A.	15
sohin gesamt	**138**

Tabelle 3: Kategorisierung und Zählung Teil 2

Quelle: (eigene Darstellung)

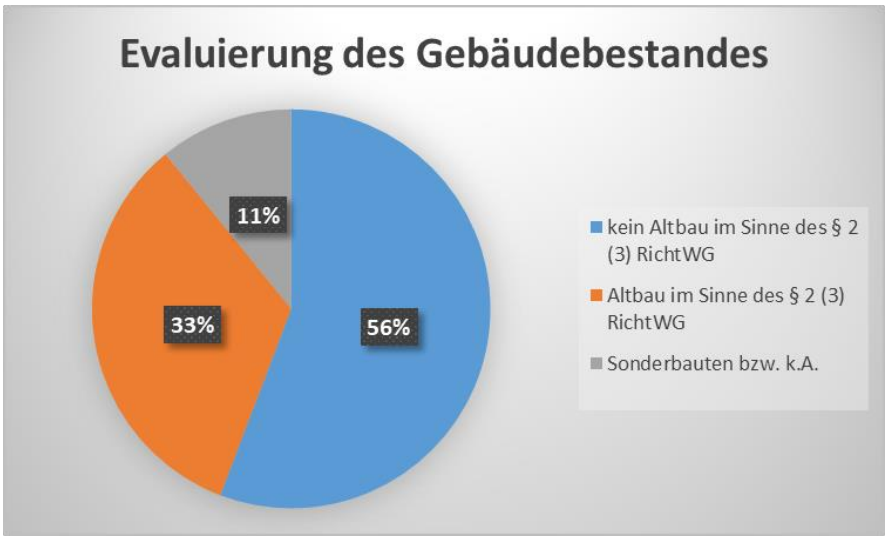

Abbildung 8: Pie-Chart Teil 2

Quelle: (eigene Darstellung)

Ergänzend zu der oben angeführten „klassischen“ Variante der Analyse des Gebäudebestandes, wurde nach einer Alternativvariante geforscht, die dazu dienlich sein soll, unterschiedlich große Gebäude in dem relevanten, zu untersuchenden Gebiet besser miteinander vergleichen bzw. eine exaktere Darstellung der Größenverhältnisse wiedergeben zu können. Als Ausgangspunkt dieser Überlegungen kann das Beispiel angeführt werden, ob etwa ein Gemeindebau mit 100 Wohnungen gleich wie ein Altbau, welcher lediglich über 10 Wohnungen verfügt, zu behandeln ist. Da eine Vergleichbarkeit von Objekten, die wie in oben genanntem Beispiel derart signifikante Größenunterschiede aufweisen, nicht logisch erscheint, wurde nach Methoden der besseren Vergleichbarkeit geforscht.
Zunächst stand eine Gewichtung der kumulierten Wohnnutzflächen in Mittelpunkt der Überlegungen. Aufgrund der Expertenmeinungen, welche im Zuge der geführten Interviews mit Sachverständigen aus dem Immobilienwesen gewonnen werden konnten, wurde diese Variante vor allem aufgrund des ausgesprochen hohen Aufwandes bei der Datenerhebung der jeweiligen Nutzflächen der Gebäude als in der Praxis nicht durchführbar angesehen und daher wieder verworfen. Als deutlich zielführender wurde die Variante angesehen, Gebäude anhand ihrer idealtypischen Größen in dichtverbauten Gebieten zu analysieren. Eine Zählung pro grundbücherlicher Einlagezahl würde demnach zu einer nicht sachgerechten Darstellung führen. Vielmehr sollte eine Betrachtung nach Orientierungsnummern erfolgen, da nach der Wiener Bauordnung jeder selbstständig erschlossene Teil eines Gebäudes (zum Beispiel eine „Stiege“) ein eigenes Gebäude darstellt. Diese Betrachtungsweise würde dazu führen, dass ein Gemeindebau, welcher über drei Erschließungsanlagen (Stiegen) verfügt, in einer entsprechenden Analyse als drei selbstständige Gebäude angesehen wird.

Nachfolgend wurde mit dieser Alternativvariante die Analyse des Gebäudebestandes anhand der soeben dargestellten Überlegungen durchgeführt. Die Auswertung stellt sich aufgrund der veränderten Betrachtungsweise wie folgt dar:

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Elterleinplatz 4	Kindermanngasse 4	1894	1848-1918	Ja	G & W	ident Kalvarienberggasse 27
1170 Wien, Elterleinplatz 5	Kindermanngasse 1-3	1860	1860-1883	-	-	Errichtet vor 1870 (Schule)
1170 Wien, Elterleinplatz 6		1867	1860-1883	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Elterleinplatz 7	Hernalser Hauptstraße 69	1986-1987	nach 1945	Nein	W	Neubau Stiege 1
1170 Wien, Elterleinplatz 8	Hernalser Hauptstr. 76	1894	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien Frauengasse 14	Haslingergasse 21	1967	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 16	Haslingergasse 26	1986	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 19		1970	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 21		1970	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Frauengasse 25		k.A.	nach 1945	Nein	-	Garage Merkur
1170 Wien, Geblergasse 59	Kalvarienberggasse 19	1863	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870 (DG-Ausbau 2005)
1170 Wien, Geblergasse 60	Kalvarienberggasse 21	1896	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 61		1914	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 62		1878	1860-1883	Ja	k.A	
1170 Wien, Geblergasse 63		2004	1848-1918*	Nein	W	Abbruch, Neubau-Umbau
1170 Wien, Geblergasse 64		1873	1848-1918	Nein	W	Aufstockung Hofgebäude 1992
1170 Wien, Geblergasse 65		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 66		k.A.	1848-1918	Nein	W	DG-Ausbau/Umbau 1993
1170 Wien, Geblergasse 67		**1957**	**1848-1918***	**Nein**	**W**	**Neubau (Wiederaufbau) Stiege 1**
1170 Wien, Geblergasse 67		**1957**	**1848-1918***	**Nein**	**W**	**Neubau (Wiederaufbau) Stiege 2**
1170 Wien, Geblergasse 68		k.A.	vor 1848	Ja	W	Errichtet vor 1870 (EF-Haus im Hoftrakt 2005)
1170 Wien, Geblergasse 70		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Geblergasse 72	Ortliebgasse 32	1864	vor 1848	Nein	W	Errichtet vor 1870, DG-Ausbau 1990
1170 Wien, Geblergasse 74	Ortliebgasse 21	1864	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Geblergasse 76		**1893**	**1848-1918**	**Ja**	**G & W**	**Generalsanierter Altbau mit DG-Ausbau St. 1**
1170 Wien, Geblergasse 76		**1893**	**1848-1918**	**Ja**	**G & W**	**Generalsanierter Altbau mit DG-Ausbau St. 2**
1170 Wien, Geblergasse 78		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Geblergasse 80		1873	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Geblergasse 82		k.A.	1848-1918	Nein	W	
1170 Wien, Geblergasse 84	Weißgasse 30	1952	nach 1945	Nein	W	Neubau/Wiederaufbau
1170 Wien, Geblergasse 86		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	Adaptierungen 1896

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Haslingergasse 17	Ortliebgasse 9	k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Haslingergasse 19		1990	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Haslingergasse 23	Frauengasse 17	1977	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Haslingergasse 24		**1964**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau/Wiederaufbau Stiege 1**
1170 Wien, Haslingergasse 24		**1964**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau/Wiederaufbau Stiege 2**
1170 Wien, Haslingergasse 25-27	Weißgasse 24	k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Haslingergasse 30-32	Weißgasse 26	1866	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Haslingergasse 34	Weißgasse 23	1893	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Haslingergasse 20-22	Ortliebgasse 11	k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 69	**Elterleinplatz 7**	**1986-1987**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 2**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 71	Ortliebgasse 50	1911	1848-1918	Nein	W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 77		1902	k.A.	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 78		1897	k.A.	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 79-79a		**1898**	**1848-1918**	**Ja**	**G & W**	**Stiege 1**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 79-79a		**1898**	**1848-1918**	**Ja**	**G & W**	**Stiege 2**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 80		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 81		k.A.	1860-1883	k.A.	k.A	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 82		1875	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 83	Weißgasse 52	1870	k.A.	Nein	W	DG-Ausbau und Generalsanierung 2017
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 84		1866	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 85	Weißgasse 55	2011	nach 1945	Nein	-	Neubau (Radiologie Hernals)
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 86-88		1870	1848-1918	Ja	W	Umbau und Sanierung 1992
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 90		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 92		2010	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 94	Lacknergasse 2	2017	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 96	Lacknergasse 1	k.A.	1848-1918	Ja	G & W	

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 1**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 2**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 3**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 4**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 5**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 6**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 7**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 8**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 9**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 10**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 11**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 12**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 13**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 14**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 15**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 16**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 17**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 18**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 19**
1170 Wien, Hernalser Hauptstr. 98		**1950-1951**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 20**
1170 Wien, Kalvarienberggasse 23		1880	1860-1883	Nein	W	
1170 Wien, Kalvarienberggasse 25	St.-Bartholomäus-Pl. 5	1872	1860-1883	Nein	W	Sanierung und DG-Ausbau 2001
1170 Wien, Kalvarienberggasse 28	Geblergasse 56-58	1876	k.A.	Nein	-	Gymnasium
1170 Wien, Kalvarienberggasse 28a	Elterleinplatz 2	1876	k.A.	Ja	G & W	

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Ortliebgasse 14	Haslingergasse 18	k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Ortliebgasse 15		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 16		1912	1848-1918	Ja	G & W	Sanierung und Umbau 2010
1170 Wien, Ortliebgasse 18		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870/Umbauarbeiten 2010
1170 Wien, Ortliebgasse 20		k.A.	vor 1848	Ja	G & W	Errichtet vor 1870/Umbau 2010
1170 Wien, Ortliebgasse 22		1865	vor 1848*	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 23		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Ortliebgasse 24		**1960**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 1**
1170 Wien, Ortliebgasse 24		**1960**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 2**
1170 Wien, Ortliebgasse 24		**1960**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 3**
1170 Wien, Ortliebgasse 25		k.A.	nach 1945	Nein	W	Zubau/Umbau 2007
1170 Wien, Ortliebgasse 26		k.A.	vor 1848	Ja	G	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 27		k.A.	1919-1945	Ja	G	Autohaus/Werkstätte & Wohnungen
1170 Wien, Ortliebgasse 28		1894	1848-1918	Ja	G & W	Umbauarbeiten 2017
1170 Wien, Ortliebgasse 29		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Ortliebgasse 30	Geblergasse 69	1894	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Ortliebgasse 31		1864	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870 (Umbau/Zubau 2008)
1170 Wien, Ortliebgasse 32	Geblergasse 72	k.A.	vor 1848	Nein	W	Errichtet vor 1870 (Lifteinbau 2013)
1170 Wien, Ortliebgasse 33		1883	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Ortliebgasse 34-42		**1986-1988**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 1**
1170 Wien, Ortliebgasse 34-42		**1986-1988**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 2**
1170 Wien, Ortliebgasse 34-42		**1986-1988**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 3**
1170 Wien, Ortliebgasse 34-42		**1986-1988**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 4**
1170 Wien, Ortliebgasse 35-37	**Hernalser Hauptstr. 73-75**	**1953-1954**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 1**
1170 Wien, Ortliebgasse 35-37	**Hernalser Hauptstr. 73-75**	**1953-1954**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 2**
1170 Wien, Ortliebgasse 35-37	**Hernalser Hauptstr. 73-75**	**1953-1954**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 3**
1170 Wien, Ortliebgasse 35-37	**Hernalser Hauptstr. 73-75**	**1953-1954**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeindebau) Stiege 4**
1170 Wien, Ortliebgasse 44		1914	1848-1918	Ja	G & W	Umbau 2002
1170 Wien, Ortliebgasse 46		1867	vor 1848*	Nein	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Ortliebgasse 48		1911	1848-1918	Ja	G & W	

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Parhamerplatz 2	Geblergasse 73-75	1982	nach 1945	Nein	W	Neubau, Merkur, Tennishalle, Garage
1170 Wien, Parhamerplatz 6	Weißgasse 25-27	1892	1848-1918	Ja	G & W	Einbau Bad und WC 1989
1170 Wien, Parhamerplatz 15		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	
1170 Wien, Parhamerplatz 16		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	
1170 Wien, Parhamerplatz 17	Weißgasse 29	1876	1848-1918	Nein	W	Umbauarbeiten 1992
1170 Wien, Spitzackergasse 2	Frauengasse 23	1961	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Spitzackergasse 3	Weißgasse 28	k.A.	1848-1918	Nein	-	Tischlerei Menczik
1170 Wien, Spitzackergasse 4-6		**2004**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 1**
1170 Wien, Spitzackergasse 4-6		**2004**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 2**
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 2		1892	1884-1918	Ja	G	
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 1		1892	1884-1918	Ja	G	
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 3		k.A.	1860-1883	-	-	Pfarrhaus Hernals
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 4	Kindermanngasse 2	1958	nach 1945	Nein	W	Neubau (Wiederaufbau)
1170 Wien, St. Bartholomäus-Platz 7		k.A.	k.A.	Nein	-	Stadthaus
1170 Wien, Taubergasse 21		k.A.	1919-1945	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 23		1870	1919-1945*	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 25		1970	nach 1945	Nein	W	Neubau (Wiederaufbau)
1170 Wien, Taubergasse 27		1869	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 29	Lobenhauergasse 1	1871	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 31	Lobenhauergasse 2	1870	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 35		1969	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 37		1969	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 39	Mariengasse 1	1869	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 40		2002	1848-1918*	Nein	-	Materiallagerhaus
1170 Wien, Taubergasse 41	Mariengasse 2	1871	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Taubergasse 42		1890	1919-1945*	Ja	G & W	Zubau/Umbau 1999
1170 Wien, Taubergasse 43	Hernalser Hauptstr. 91	1865	k.A.	Ja	G & W	Umbau 2011
1170 Wien, Taubergasse 44		2016	k.A.	Nein	W	Neubau

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Taubergasse 50		**2018**	**k.A.**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 1**
1170 Wien, Taubergasse 50		**2018**	**k.A.**	**Nein**	**W**	**Neubau bzw. Generalsanierter Altbau Stiege 2**
1170 Wien, Taubergasse 52		1864	1848-1918	Ja	W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 54		1864	1848-1918	k.A.	k.A	aktuell Baustelle
1170 Wien, Taubergasse 56		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	
1170 Wien, Taubergasse 58		1867	1848-1918	Ja	G & W	Errichtet vor 1870
1170 Wien, Taubergasse 60		**2010**	**1848-1918***	**Nein**	**W**	**Neubau/Umbau 2010 Stiege 1**
1170 Wien, Taubergasse 60		**2010**	**1848-1918***	**Nein**	**W**	**Neubau/Umbau 2010 Stiege 2**
1170 Wien, Taubergasse 62		1968	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 64		k.A.	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Taubergasse 66	**Hernalser Hauptstr. 89**	**1968**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Wiederaufbau) Stiege 1**
1170 Wien, Taubergasse 66	**Hernalser Hauptstr. 89**	**1968**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Wiederaufbau) Stiege 2**
1170 Wien, Weißgase 31		1866	1848-1918	Nein	W	Errichtet vor 1870 (Umbau 1989)
1170 Wien, Weißgase 32		2015	k.A.	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Weißgase 33		**1960**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 1**
1170 Wien, Weißgase 33		**1960**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau Stiege 2**
1170 Wien, Weißgase 34		k.A.	1848-1918	Ja	G	
1170 Wien, Weißgase 35		1904	1919-1945*	Ja	G & W	
1170 Wien, Weißgase 36		1893	1848-1918	Nein	W	DG-Ausbau 2012
1170 Wien, Weißgase 37		k.A.	1848-1918	Ja	G	
1170 Wien, Weißgase 38		2010	nach 1945	Nein	-	Umbau Bürogebäude 2010
1170 Wien, Weißgase 39		k.A.	1848-1918	k.A.	k.A	

Adresse	Identadresse	Errichtungsjahr laut Planunterlagen	Bauperiode laut Kataster	Toiletten am Gang zum Errichtungszeitpunk	Toiletten (aktuell)	Anmerkungen
1170 Wien, Weißgase 40		**k.A.**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeinnützige Wohnhausanlage) St. 1**
1170 Wien, Weißgase 40		**k.A.**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeinnützige Wohnhausanlage) St. 2**
1170 Wien, Weißgase 40		**k.A.**	**nach 1945**	**Nein**	**W**	**Neubau (Gemeinnützige Wohnhausanlage) St. 3**
1170 Wien, Weißgase 41		vor 1892	1848-1918	Ja	G & W	Umbau 2004
1170 Wien, Weißgase 42		1882	1848-1918	Ja	G & W	DG-Ausbau 1991
1170 Wien, Weißgase 43		1899	1848-1918	Nein	W	
1170 Wien, Weißgase 44		1971	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Weißgase 45		k.A.	1848-1918	Ja	G & W	
1170 Wien, Weißgase 46		1971	nach 1945	Nein	W	Neubau (gefördert errichtet)
1170 Wien, Weißgase 47		1871	nach 1945*	Ja	G & W	
1170 Wien, Weißgase 48		k.A.	1848-1918	Nein	W	Umbauarbeiten 2002
1170 Wien, Weißgase 49		1956	nach 1945	Nein	W	Neubau
1170 Wien, Weißgase 50		1894	1848-1918	Ja	G & W	Umbau DG-Ausbau 2012
1170 Wien, Weißgase 51		1891	1848-1918	Ja	W	Umbau 2006
1170 Wien, Weißgase 53		1907	1848-1918	Nein	W	

Tabelle 4: Auswertung der Gebäudeanalyse in einer Alternativvariante

Quelle: (eigene Darstellung)

Errichtet vor 1870	
Errichtet zwischen 1870 & 1917	
Errichtet nach 1917	
Sonderbauten bzw. k.A.	

Anmerkung: Bei jenen Liegenschaften die in der Spalte „Bauperiode laut Kataster“ mit einem * gekennzeichnet wurden, kam es zu unterschiedlichen Angaben hinsichtlich des Errichtungsjahres laut Planunterlagen und den Angaben des Kulturgutkatasters der Stadt Wien. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen das Errichtungsjahr laut Planunterlagen für die Auswertung herangezogen wurde.

Hinsichtlich der Auswertung und Kategorisierung des erhobenen Datenmaterials wird auf die Ausführungen unterhalb der tabellarischen Auflistung des Gebäudebestandes (Tabelle 1: Auswertung des Gebäudebestandes) verwiesen. Die nachfolgenden grafischen Darstellungen sollen nunmehr die Auswirkungen wiedergeben, welche sich aufgrund einer alternativen Herangehensweise bei der Zählung des Gebäudebestandes ergeben würden.

Die Veränderungen bei der Auswertung des Gebäudebestandes aufgrund einer Berücksichtigung der jeweiligen Orientierungsnummern (selbstständig erschlossener Teil) eines Gebäudes stellen sich nunmehr wie folgt dar:

Kategorisierung	Anzahl Gebäude
Gebäude vor 1870	21
Gebäude zwischen 1870 und 1917 Substandard	48
Gebäude zwischen 1870 und 1917 kein Substandard	12
Gebäude nach 1917	80
Sonderbauten bzw. k.A.	15
sohin gesamt	**176**

Tabelle 5: Kategorisierung und Zählung der Alternativvariante Teil 1

Quelle: (eigene Darstellung)

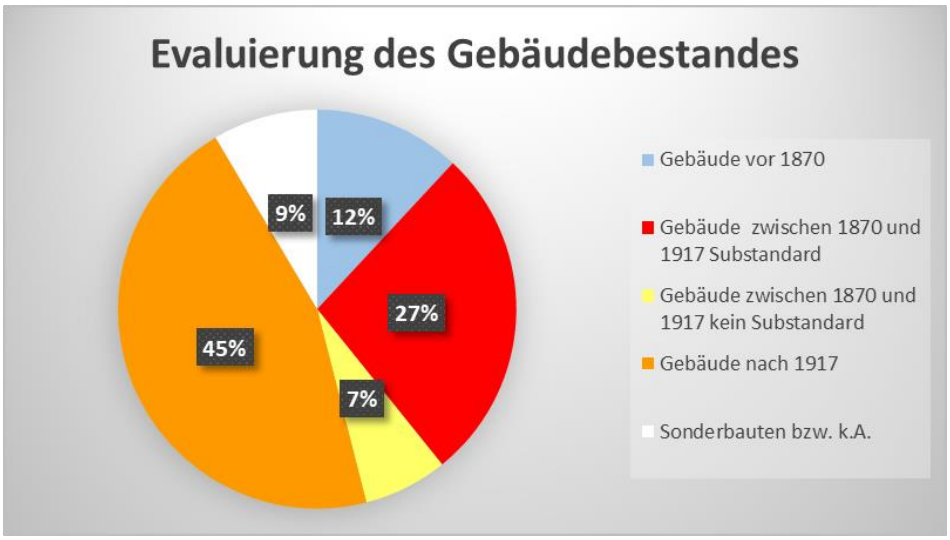

Abbildung 9: Pie-Chart Alternativvariante Teil 1

Quelle: (eigene Darstellung)

Die Zusammenführung der oben ausgewiesenen fünf Kategorien in drei Hauptkategorien wurde auch in der Alternativvariante als zielführend angesehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen der „klassischen“ Variante auf Seite 38 verwiesen.

Die Ergebnisse nach der Zusammenführung der Kategorien in der Alternativvariante zeigen sich wie folgt:

Kategorisierung	Anzahl Gebäude
kein Altbau im Sinne des § 2 (3) RichtWG	113
Altbau im Sinne des § 2 (3) RichtWG	48
Sonderbauten bzw. k.A.	15
sohin gesamt	**176**

Tabelle 6: Kategorisierung und Zählung der Alternativvariante Teil 2

Quelle: (eigene Darstellung)

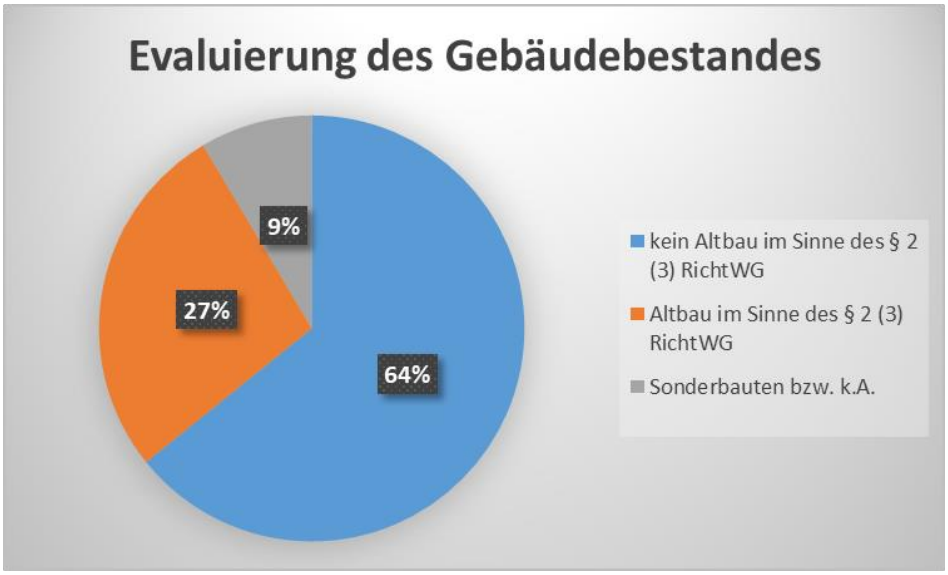

Abbildung 10: Pie-Chart Alternativvariante Teil 2

Quelle: (eigene Darstellung)

4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Gebäudeanalyse

Die Analyse des Gebäudebestandes ergab eindeutig, dass sich die zu untersuchende Liegenschaft 1170 Wien, Geblergasse 76 **nicht** in einem Gründerzeitviertel befindet. Sowohl in der „klassischen“ Variante als auch in der im Zuge dieser Masterthese durchgeführten Alternativvariante konnte festgestellt werden, dass der überwiegende Anteil, der sich in dem konkret zu untersuchenden Gebiet befindlichen Gebäude, als **kein Altbau im Sinne des § 2 (3) RichtWG** zu klassifizieren ist.

Insgesamt wurden **138** Gebäude in der „klassischen“ Variante sowie **176** selbstständig erschlossene Gebäudeteile in der Alternativvariante analysiert.

Durch die Berücksichtigung der jeweiligen Orientierungsnummern (Stiegen) erhöhte sich der Anteil an Gebäuden, die keinen Altbau im Sinne des §2 (3) RichtWG darstellen, von **56%** auf **64%**. Der Anteil an Sonderliegenschaften, die keine Wohnliegenschaften darstellen bzw. über die weder durch Einsicht in die historischen Bauakte, die Abfrage des Gebäudekatasters der Stadt Wien noch durch persönliche Begehungen eine exakte Aussage über das Baujahr bzw. den Zustand zum Zeitpunkt der Errichtung getroffen werden konnte, betrug in der „klassischen“ Variante **11%** und in der Alternativvariante **9%**.

Nachdem nun eine Auswertung der erhobenen Gebäudedaten erfolgte und am Beispiel der zu untersuchenden Liegenschaft 1170 Wien, Geblergasse 76 festgestellt werden konnte, dass sich diese Liegenschaft **nicht** in einem Gründerzeitviertel befindet, sollen nun einerseits die durch den Gesetzgeber geregelten Vorgaben für die Bestimmung eines Gründerzeitviertels festgehalten und diskutiert sowie andererseits mögliche alternative Erhebungsmethoden näher untersucht werden. Hierfür werden sowohl die gewonnen Erkenntnisse der geführten Experteninterviews als auch die erhobenen Daten und die ausgewerteten Ergebnisse der Gebäudeanalyse herangezogen.

4.3 Wesentliche Kriterien zur Bestimmung eines Gründerzeitviertels

Prinzipiell kann festgehalten werden, dass seitens des Gesetzgebers die wesentlichen Kriterien zur Bestimmung eines Gründerzeitviertels in § 2 Abs. 3 des Richtwertgesetztes angeführt sind. Einige Formulierungen des § 2 Abs. 3 RichtWG werden im Bereich der Immobilienwirtschaft mitunter jedoch sehr kritisch gesehen. Eine Wohnumgebung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, ohne entsprechende Ausführungen hinsichtlich der exakten Bedeutung dieses Terminus zu geben, führte in der jüngsten Vergangenheit zu durchaus unterschiedlichen Auffassungen und Auslegungsformen.

Nachfolgende Ausführungen sollen nun einen Überblick über die wesentlichen Kriterien und Merkmale geben, die bei der Feststellung eines Gründerzeitviertels zu berücksichtigen sind.

4.3.1 Auswahl und Erhebungsmethoden des relevanten Gebietes

Eine exakte Definition, welches Gebiet bei der Bestimmung eines Gründerzeitviertels letztendlich heranzuziehen ist, kann dem Gesetzestext in § 2 Abs. 3 RichtWG nicht entnommen werden. Im OGH-Urteil GZ 5 Ob 74/17v wird darauf verwiesen, dass sich schon aufgrund des allgemeinen Begriffsverständnisses des Wortes „Wohnumgebung„ ableiten lässt, dass damit keine bestimmte und von vornherein festgelegte Verwaltungseinheit (Bezirk) gemeint sein kann.
Es werde vielmehr auf die faktische Umgebung der zu untersuchenden Liegenschaft im Sinne des Bereiches rund um die Wohnliegenschaft abgestellt. Es sollte dabei jene Gegend in Betracht gezogen werden, die für eine Beurteilung der Wohnqualität tatsächlich relevant ist. Die Lage (Wohnumgebung) welche heranzuziehen ist, stelle somit keinen politischen Bezirk oder einen Stadtteil dar, sondern jedenfalls eine kleinere räumliche Einheit, die allerdings größer als ein einzelner Gebäudeblock ist (vgl. GZ 5 Ob 74/17v 2017).
Durch die geführten Experteninterviews kristallisierte sich eindeutig heraus, dass aufgrund des unklar definierten Begriffes „Wohnumgebung“ aktuell keine allgemein gültige Antwort hinsichtlich des relevanten zu untersuchenden Gebietes gegeben werden kann. Eine konkrete Beurteilung sollte deshalb anhand des jeweiligen Einzelfalls erfolgen. Die Experten führten unter anderem auch unterschiedliche Möglichkeiten der Abgrenzung eines Gebietes an. Beispielsweise könnte die Variante des wahrscheinlichen Bewegungsradius eine sinnvolle Art der Abgrenzung darstellen. Das gleichmäßige Abgehen der unmittelbaren Umgebung sollte letztendlich zu einem regelmäßig zu allen Seiten der Liegenschaft gleich großen Bereich führen. Des

Weiteren wurde seitens der Experten auf eine Gebietsauswahl unter Zuhilfenahme der Kreismethode hingewiesen. Durch die Festlegung eines Radius von rund 200 bis 250 Meter könnte eine gleichmäßige Ausdehnung in alle Richtungen erlangt werden. Es wurde jedoch angemerkt, dass es bei dieser Methode zu strengen Grenzen kommen kann und eine Durchtrennung mehrerer Liegenschaften entstehen könnte. Schließlich wurde noch die sogenannte Blockvariante als mögliche Option angeführt. Durch eine blockmäßige Eingrenzung ist eine kompaktere Auswahl eines bestimmten Gebietes möglich. In Einzelfällen besteht jedoch die Möglichkeit, dass es aufgrund unterschiedlicher Größen der miteinbezogenen Gebäudeblöcke zu einer ungleichmäßigen Grenzziehung kommen könnte. Welche Erhebungsmethode schlussendlich für die Auswahl des konkret zu untersuchenden Gebietes ausgewählt wird, muss jedenfalls im Einzelfall beurteilt werden. Es sollte allerdings nicht unerwähnt bleiben, dass es in gewisser Weise auch eine Geschmackssache des jeweiligen Sachverständigen darstellt für welche Variante er sich entscheidet.

4.3.2 Kriterien des zu untersuchenden Gebäudebestandes

Gemäß aktueller Rechtsprechung ist der im Zuge einer Feststellung eines Gründerzeitviertels heranzuziehende Gebäudebestand eindeutig geregelt. Der § 2 Abs. 3 des Richtwertgesetzes weist darauf hin, dass Gebäude, welche in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden und im Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung über überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) verfügt haben, höchstens als durchschnittlich zu kategorisieren sind (vgl. RichtWG § 2 Abs. 3). Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber mit diesen Formulierungen auf den historischen Errichtungszeitpunkt der Gebäude abstellt und somit eine aktuelle Betrachtung des jeweiligen Gebäudes außer Ansatz lässt, gibt es im Bereich der Immobilienwirtschaft eine Vielzahl an Kritikern dieser Herangehensweise. Die überwiegende Mehrheit der Sachverständigen, mit denen die Experteninterviews geführt wurden, betonten jedoch, dass man sich nach dem aktuellen Gesetzeslaut zu richten hat und derzeit Überlegungen hinsichtlich der Auswirkungen von über die Jahre durchgeführte Kategorieverbesserungen nicht zu berücksichtigen sind. Sie vertraten allerdings ebenso die Meinung, dass Untersuchungen dieser Art eine zielführendere und wahrheitsgetreuere Erhebungsmethode darstellen würden. Tendenzen, dass durchgreifend sanierte Gebäude (Sockelsanierungen) oder Dachgeschossausbauten in eine Evaluierung mit einfließen sollten, sind vermehrt erkennbar. Ein Experte bezeichnete den Bezug auf den Errichtungszeitpunkt sogar als Anachronismus. Der Zustand bzw. die Ausstattung eines Gebäudes, das vor mehr als 100 Jahren errichtet wurde,

kann in den meisten Fällen mit einer heutigen Vermietung nicht verglichen werden. Eine Berücksichtigung der Verbesserungen ist für ihn unumgänglich.
Die Besichtigungen der insgesamt 138 Gebäude im Rahmen der Evaluierung des Gebäudebestandes führten meinerseits zu der Erkenntnis, dass die Abstellung auf den historischen Gebäudebestandes keine zielführende Erhebungsmethode darstellt. Bei einer Vielzahl an Gebäuden war es eindeutig erkennbar, dass durchgreifende Sanierungen stattgefunden haben und der aktuelle Bestand nicht mehr mit dem ursprünglichen Zustand verglichen werden kann. Selbstverständlich trifft dies nicht auf alle Gebäude zu, weshalb auch in diesem Fall die Betrachtung im Einzelfall notwendig ist.

Da im Gesetzestext der Begriff „überwiegend“ einerseits mit dem Gebäudebestand sowie andererseits mit der Anzahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen in Bezug gebracht wird, wurde es als sinnvoll erachtet, die Experten dahingehend zu befragen, was sie unter diesem Begriff verstehen bzw. wie sie diesen interpretieren würden. Dabei vertraten alle Sachverständigen die Meinung, dass damit jedenfalls mehr als 50% einer Gesamtheit zu verstehen sind.

Als weiteres Kriterium bei der Feststellung eines Gründerzeitviertels kann die Bautypologie genannt werden. Dabei ist es notwendig, sich die Frage zu stellen, ob bei der Evaluierung des Gebäudebestandes lediglich Wohnliegenschaften miteinbezogen werden sollten oder sämtliche sich in dem ausgewählten Gebiet befindliche Gebäude. Betrachtet man den Gesetzestext in § 2 Abs. 3 RichtWG stellt man fest, dass dabei von einem „überwiegenden Gebäudebestand“ gesprochen wird. Eine Eingrenzung auf bestimmte Bautypologien besteht nicht. Da allerdings eine konkrete Definition der heranzuziehenden Gebäudearten nicht existiert, kommt es auch in diesem Bereich zu durchaus unterschiedlichen Ansichten. So waren beispielsweise zwei der vier Experten der Meinung, dass lediglich Wohnliegenschaften in die Auswertung miteinbezogen werden sollten. Sie erachteten es aber als durchaus sinnvoll, Geschäftshäuser oder öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kirchen in einer getrennten Kategorie auszuweisen um das Verhältnis zwischen Wohnliegenschaften und „Nicht-Wohnliegenschaften“ zu verdeutlichen.
Die anderen beiden Experten sahen hingegen keinerlei Anhaltspunkte dafür, nur Wohnliegenschaften in der Zählung des Gebäudebestandes zu berücksichtigen. Auch nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude stellen einen Teil der Wohnumgebung dar und sind daher zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber in seinen Ausführung keine konkrete Definition der zu untersuchenden Gebäudearten getroffen hat, vertrete ich persönlich die Meinung, dass prinzipiell sämtliche, sich in dem zu untersuchenden Gebiet befindliche Gebäude, zu zählen und analysieren sind, jedoch eine getrennte Ausweisung der nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden eine zielführende und übersichtliche Variante darstellt.

4.3.3 Arten der Gewichtung bzw. des Vergleiches einzelner Liegenschaften

Grundlage dieser Überlegungen bildete die Frage, ob bei der Auswertung des zu untersuchten Gebäudebestandes ein Gemeindebau mit bspw. 100 Wohnungen gleich wie ein Altbau, welcher lediglich über zehn Wohneinheiten verfügt, zu behandeln ist. Es sollte eine Variante gefunden werden, die es ermöglicht, eine gewisse Vergleichbarkeit unterschiedlich großer Gebäude herzustellen. Ein Vergleich der einzelnen Gebäude anhand ihrer kumulierten Wohnnutzflächen erschien zunächst als zielführende Variante. Im Zuge der geführten Experteninterviews, stellte sich jedoch heraus, dass diese Herangehensweise aufgrund der Problematik bei der Datenerhebung der Gebäudenutzflächen in der Praxis de facto nicht durchführbar und diese Alternativvariante daher als nicht zielführend anzusehen ist. Die Mehrheit der Sachverständigen sprach sich für die Variante aus, selbstständig erschlossene Teile eines Gebäudes (z.B. Stiegen) als ein eigenes Gebäude anzusehen. Idealtypische Größen von Gebäuden im dichtverbauten Gebiet könnten somit entsprechend berücksichtigt werden. Als Beispiel für diese alternative Herangehensweise kann folgendes Szenario angeführt werden: Die Adresse 1xx0 Wien, Beispielstraße 10-14 würde in die Auswertung des Gebäudebestandes dreimal einfließen, sofern die Wohnhausanlage über drei Erschließungsanlagen („Stiegen“) zu begehen ist. Jede Stiege würde sodann als eigenständiges Gebäude anzusehen sein.
Eine Zählung pro grundbücherlicher Einlagezahl wurde von der Mehrheit als nicht sachgerecht erachtet.
Die Experten wiesen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass es aktuell keine genaue Definition hinsichtlich der Vorgehensweise seitens des Gesetzgebers gibt.

Im nachfolgenden Exkurs soll anhand der Erkenntnisse, welche durch die geführten Experteninterviews gewonnen werden konnten, sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung ein kurzer Ausblick auf bewertungsrelevante Kriterien gegeben werden, die zur Beurteilung einer „überdurchschnittlichen Lage“ herangezogen werden könnten. Weiters wird auf Schwierigkeiten bei der Untersuchung der Qualität einer Lage hingewiesen.

5 Exkurs überdurchschnittliche Lage einer Liegenschaft

Die Lage (Wohnumgebung) einer Liegenschaft ist nicht erst aufgrund des viel diskutierten OGH-Urteils als der mitunter maßgeblichste Faktor in der Richtwertmietzinsbildung hervorzuheben. Die Tatsache, dass seitens des Gesetzgebers keine exakten Definitionen der Begrifflichkeiten Lage bzw. Wohnumgebung bestehen, führte in der Immobilienwirtschaft bislang zu den unterschiedlichsten Auslegungsformen (vgl. Richter 2017, S. 3).

Die Frage, ob eine Lage als „überdurchschnittlich“ zu kategorisieren ist, stellt seit der Entscheidung des OGH zu 5Ob74/17v eine Art „Voranalyse“ in der Lagezuschlagsermittlung dar. Denn nur wenn in einem ersten Schritt die Lage der konkret zu untersuchenden Liegenschaft als „überdurchschnittlich“ beurteilt wird, kann eine weiterführende Untersuchung des historischen Gebäudebestandes im Zuge der Bestimmung eines Gründerzeitviertels durchgeführt werden.

Die Lage einer Liegenschaft wird, wie bereits im Verlauf dieser Arbeit ausführlich beschrieben, „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ beurteilt.

Aufgrund der unklar formulierten Aussage des Gesetzgebers, was unter der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu verstehen ist, wird aktuell in Expertenkreisen, die sich aus Sachverständigen aus dem Immobilienwesen zusammensetzen, nach Lösungsansätzen und Definitionsmöglichkeiten zur besseren Verständlichkeit gesucht.

In den geführten und in Kapitel 6 dargestellten Experteninterviews konnte ein erster Einblick in den aktuellen Forschungsstand und die geplanten Umsetzungsmöglichkeiten gewonnen werden. Die nachfolgenden Ausführungen, welche der Bestimmung einer „überdurchschnittlichen“ Lage dienen, wurden allesamt aus den geführten Experteninterviews gewonnen.

Um die Lagequalität bestimmen zu können, muss zunächst eine Auswahl von lagebeeinflussenden Standorteigenschaften durchgeführt werden. Unter anderem könnten die Anbindung der Wohnumgebung an öffentliche Verkehrsmittel, das Vorhandensein von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen (wie etwa der Grünflächenanteil der Umgebung, Parks, Spielplätze sowie Erholungsgebiete) oder die Versorgung mit Nahversorgungsmöglichkeiten herangezogen werden.

In einem weiteren Schritt ist es mit Sicherheit auch zielführend, sich mit der sozialen Infrastruktur des konkret definierten Wohngebietes zu beschäftigen. Eine ausreichende Gesundheitsversorgung, die Verfügbarkeit von Kindergärten, Schulen oder sonstigen Aus- und Weiterbildungseinrichtungen oder auch vorhandene kulturelle Einrichtungen wie etwa Museen, Restaurants, Kinos, Theater oder diverse Sportstätten beeinflussen die Lage maßgeblich. Auch die Umweltqualität, insbesondere die Beeinträchtigung von Immissionen, kann für die Beurteilung der Lage in Betracht gezogen werden.

Zusammengefasst wurden folgende zwölf Hauptkategorien von den Experten genannt:

- Image
- Mikro- und Makrolage
- Umwelteinfluss
- Individualverkehr
- Öffentlicher Verkehr
- Alltags- Nahversorgung
- Shopping und Gastronomie
- Gesundheitsversorgung
- Familie und Kinder
- Bildung
- Freizeit und öffentliche Einrichtungen
- Sonstiges

Wie die einzelnen Kategorien zukünftig gewichtet werden sollen, kann aktuell noch nicht beurteilt werden. Es wird jedoch damit zu rechnen sein, dass beispielsweise die Kategorie „Image“, welche maßgeblich für die Wahrnehmung eines Gebietes bzw. einer bestimmten Lage verantwortlich ist und letztendlich auch einen bedeutenden Faktor für die Preisbildung eines Gebietes darstellt, einen entsprechend großen Einfluss auf die Beurteilung der Lage haben wird.

Um eine „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage anhand der oben beschriebenen Kriterien feststellen zu können, bedarf es zunächst einer Annäherung an den Begriff „Durchschnittslage“. Als Durchschnitt kann üblicherweise ein Mittel eines gewissen Spektrums angesehen werden, das weder über besondere Vor- oder Nachteile verfügt. Bezogen auf die Einstufung einer Wohnlage könnten beispielsweise eine überwiegend geschlossene, stark verdichtet Bebauung

mit einem normalen Straßenbild, ein Erhaltungszustand der Gebäude, welcher dem Großteil der in Wien vorhandenen Häuser entspricht und in der Regel als gut beurteilt werden kann, wenigen Grünflächen, eine durchschnittliche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder Nahversorgungsmöglichkeiten sowie eine vielfältige Bevölkerungsstruktur genannt werden.

Aktuell wird an einer Erhebungsmöglichkeit gearbeitet, mit der es möglich gemacht werden soll, den jeweiligen Durchschnitt der zwölf oben genannten Hauptkriterien zu ermitteln, um Aussagen bezüglich einer „Über- oder Unterdurchschnittlichkeit“ treffen zu können.

Das Verhältnis der Makrolage zur Mikrolage spielt hierbei eine zentrale Rolle. Nachfolgend werden die Begrifflichkeiten Makro- und Mikrolage kurz erläutert.

Makrolage:
Unter der Makrolage versteht man ein weitläufiges, in sich verflochtenes Gebiet, in dem sich eine konkrete Liegenschaft befindet. Üblicherweise handelt es sich dabei um eine Stadt, Gemeinde oder Region in der das Objekt gelegen ist. Als maßgebende Faktoren können unter anderem die geographische Lage innerhalb eines Landes, ein entsprechendes Dienstleistungsangebot, die Wirtschaftsleistung, eine ausreichend vorhandene Verkehrsanbindung, die Nähe zu Absatzmärkten, die Standortsicherheit u.v.m. angeführt werden (vgl. Bienert/Funk 2014, S. 163).

Mikrolage:
Im Gegensatz dazu, versteht man unter der Mikrolage *„die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen).“* (Bienert/Funk 2014, S. 163)
In die Bestimmung der Mikrolage fließen beispielsweise Merkmale wie die infrastrukturelle Verkehrsanbindung, das Vorhandensein von Park- und Grünflächen, die Gebäudecharakteristik der umliegenden Häuser, die Attraktivität und das Image des Quartiers, Zugang zu Bildungseinrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs, Luft- und Lärmemissionen, u.v.m. mit ein (vgl. Bienert/Funk 2014, S. 163).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass zukünftig eine Lage dann als „überdurchschnittlich“ kategorisiert werden könnte, wenn anhand der oben beschriebenen Kategorien festgestellt wird, dass sich eine Mikrolage im Verhältnis zu einer definierten Makrolage besser als der Durschnitt

erweist. Unter Zuhilfenahme der derzeit durchgeführten statistischen Erhebungen sollen langfristig exakte Aussagen getroffen werden können, was als der jeweilige Durchschnitt aller zwölf genannten Kategorien anzusehen ist.

Die soeben beschriebenen Ansichten und Forschungsstände in Bezug auf die „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage werden im nachfolgenden Kapitel der Experteninterviews näher erläutert. Weiters werden die Sichtweisen der Experten und die daraus gewonnene Erkenntnis dargestellt.

6 Experteninterviews

Im Zuge dieser Masterarbeit wurden insgesamt vier Experten zu den Themen Lage und Auswahl des zu untersuchenden Gebietes, Evaluierung des Gründerzeitviertels sowie Qualität einer Lage befragt. Bei den Experten handelte es sich um allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige aus dem Immobilienwesen.

Der Interviewleitfaden gliederte sich folgendermaßen:

1) Bei der Evaluierung des Gebäudebestandes im Zuge dieser Masterarbeit wurde das relevante, zu untersuchende Gebiet insofern eingegrenzt, dass die „umliegenden Straßenzüge und angrenzenden Gebäudeblöcke“ herangezogen wurden. Was halten Sie persönlich von dieser Vorgehensweise? Würden Sie eine andere Herangehensweise bei der Evaluierung des Gebäudebestandes verfolgen?

2) Aufgrund der Tatsache, dass es seitens des Gesetzgebers keine exakten Definitionen der Begrifflichkeiten „Lage, Wohnumgebung und Viertel“ gibt, würde mich interessieren, ob es für Sie passende Definitionen hierfür gibt bzw. wie Sie persönlich diese Begriffe beschreiben würden?

3) Gemäß §3 Abs (2) RichtWG ist eine Lage höchstens als durchschnittlich einzustufen, wenn der überwiegende Gebäudebestand (mehr als 50% des Gebäudebestandes) in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegende kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat. Anhand der Rechtsprechung wird somit auf den Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude abgestellt. Ist diese Herangehensweise aus Ihrer Sicht noch zeitgemäß? Inwieweit sollten über die Jahre durchgeführte Wohnungssanierungen (Einbau von Dusche und WC in den Wohnungen) und somit erzielte Kategorieverbesserungen einen Einfluss auf die Beurteilung nehmen?

4) Sollten Ihrer Meinung nach, lediglich Wohnliegenschaften in die Datenerhebung miteinbezogen werden oder würden Sie sämtliche, sich in dem ausgewählten Gebiet befindliche Liegenschaften (Geschäftshäuser, Schulen, Kirchen, etc.) heranziehen?

5) Im Zuge der Datenauswertung habe ich mir auch hinsichtlich eines Vergleiches bzw. einer Gewichtung der einzelnen Liegenschaften Gedanken gemacht. Ist ein Gemeindebau mit bspw. 100 Wohnungen gleich wie ein Altbau, welcher lediglich über 10 Wohneinheiten verfügt, zu behandeln? Wäre Ihrer Meinung nach die Gewichtung der kumulierten Wohnnutzflächen der Gebäude eine zielführende Variante für einen Vergleich?

6) Gemäß §3 Abs (2) RichtWG ist die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des tägliche Lebens“ zu beurteilen. Um demnach die Lagequalität einer Liegenschaft beurteilen zu können, müssen lagebeeinflussende Standorteigenschaften bestimmt werden. Was sind aus Ihrer Sicht lagebeeinflussende Standorteigenschaften/Faktoren, mit denen die Qualität einer Lage beurteilt werden kann? Welche Standorteigenschaften haben Ihrer Meinung nach einen positiven bzw. negativen Einfluss auf die Qualität der Lage?

7) Wie würden Sie persönlich den von der Rechtsprechung aktuell nicht konkretisierten Begriff der „durchschnittlichen Lage“ beschreiben, um in weiterer Folge anhand der zuvor definierten lagebeeinflussenden Standorteigenschaften von einer „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage sprechen zu können?

6.1 Auswertung der Experteninterviews

Im Folgenden werden die jeweiligen Experten kurz vorgestellt und anschließend ihre Aussagen zusammengefasst sowie analysiert.

6.1.1 Experteninterview 1

Herr Mag. Markus Reithofer, MSc, MRICS

Funktion/Unternehmen: Geschäftsführender Gesellschafter der Reithofer Immobilienbewertung GmbH

Interview wurde geführt am 18.01.2019

Hinsichtlich der Eingrenzung des zu untersuchenden Gebietes befand der Experte die gewählte Vorgehensweise als zielführend. Es wurde seiner Ansicht nach jenes Gebiet untersucht, welches von den umliegenden infrastrukturellen Einrichtungen einerseits, sowie den Zustiegsstellen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln andererseits entsprechend beeinflusst wird. Des Weiteren wies der Experte darauf hin, dass das gewählte Gebiet einen denkmöglichen und schlüssig argumentierbaren Ansatz darstellt. Die Eingrenzung eines zu untersuchenden Gebietes muss stets lagebezogen durchgeführt werden.

Bezogen auf den Begriff der „Wohnumgebung“ war der Experte der Meinung, dass diese jedenfalls aus der Sicht der Menschen wahrzunehmen und zu beurteilen ist, welche vor Ort leben. Es wird durch Befundaufnahmen und Gesprächen mit den Menschen gemeinsam evaluiert werden müssen, welche Teilbereiche ihrer Meinung nach das konkrete Gebiet bzw. „Grätzl“ darstellen und welche Bezugspunkte für sie von Relevanz sind. Als Bezugspunkte führte er beispielsweise öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten sowie Schulen an. Jene Bereiche die der Mensch vor Ort meidet, weil sie keine essentielle Bedeutung für das tägliche Leben haben, könnten im Zuge einer Evaluierung ausgegrenzt werden.

Zusätzlich wurde vom Experten darauf hingewiesen, dass ein „Viertel“ einerseits aufgrund einer gewissen Orientierung der vor Ort lebenden Menschen, wie unter anderem ein Künstlerviertel oder auch ein Bankenviertel, andererseits anhand der Nutzung der sich in diesem Gebiet befindlichen Gebäuden abgegrenzt werden kann. Dabei führte er beispielsweise das Brunnenmarktviertel im 16. Bezirk oder sonstige Viertel an, in denen ein Marktgebiet im Mittelpunkt steht.

Bezüglich der Evaluierung eines Gründerzeitviertels wies der Experte darauf hin, dass man sich nach dem aktuellen Gesetzeswortlaut zu richten hat und somit beispielsweise die Überlegungen, ob Kategorieverbesserungen Auswirkungen auf die Evaluierung haben, aktuell nicht zu berücksichtigen sind, da laut Gesetzgebung auf den Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude abzustellen ist. Bezogen auf die Fragestellung, ob diese Herangehensweise für ihn noch zeitgemäß ist bzw. ob Kategorieverbesserungen in zukünftige Evaluierungen miteinfließen sollten, vertrat der Experte die Meinung, dass Kategorieverbesserungen zwar schwierig und aufwendig zu untersuchen sind, jedoch Untersuchungen dieser Art durchaus sinnvoll und zielführend wären. Des Weiteren sind aktuell gewisse Tendenzen zu erkennen, dass durchgreifend sanierte Gebäude, wie zum Beispiel jene nach einer Sockelsanierung, sehr wohl auf Basis der Verbesserung in die Evaluierung einfließen könnten. Eine gesicherte Rechtsprechung ist dazu allerdings nicht vorhanden.

Weiters befand er es als zielführender, im Zuge einer Evaluierung lediglich Wohnliegenschaften in die Auswertung miteinzubeziehen und beispielswiese Geschäftshäuser oder öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kirchen auszuklammern bzw. in einer getrennten Kategorie auszuweisen.

Auf die Frage, ob eine Gewichtung der kumulierten Wohnnutzflächen der einzelnen Gebäude eine sinnvolle und durchführbare Variante darstellt, vertrat der Experte folgende Meinung: Wohnhäuser, wie Gemeindebauten oder gemeinnützig errichtete Wohnhausanlagen, welche des Öfteren über mehrere Stiegen verfügen, sind dahingehend zu beurteilen, dass man eine entsprechende Betrachtung anhand der idealtypischen Größen von Gebäuden im dichtverbauten Gebiet durchführen sollte. Demnach wäre ein denkbarer Ansatz, jede Stiege als ein eigenes Gebäude anzusehen. Er wies ergänzend darauf hin, dass man im Zuge dieser Masterarbeit unter anderem zwei Varianten darstellen könnte, um auch die Auswirkungen dieses Ansatzes darstellen zu können. Wie diese Variante seitens des Gesetzgebers gesehen wird kann aktuell nicht beurteilt werden.

Abschließend wurde der Experte zu Fragestellungen rund um die Qualität einer Lage befragt. Von essentieller Bedeutung waren für ihn hierbei die sogenannten Sinus Milieus, da diese unterschiedliche Anforderungen und Vorlieben aufweisen. So wird der Mensch je nach Altersklasse und Lebensphase verschiedene Anforderungen, Notwendigkeiten und Vorlieben haben und demnach braucht es einen äußerst breiten Katalog an standortbeeinflussenden Qualitätseigenschaften. Derzeit befindet sich eine Gruppe von ausgewählten Sachverständigen bei der Zusammenstellung dieses Kriterienkataloges. Unter anderem wurden die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Anbindung an Nahversorgungsmöglichkeiten sowie auch kulturelle Einrichtungen genannt.

Hinsichtlich der Fragestellung was unter dem Begriff „Durchschnittlichkeit“ bezogen auf die Qualität einer Lage verstanden werden kann, teilte der Experte mit, dass aktuell eine Auswertung über sämtliche Kriterien des Kataloges durchgeführt wird, allerdings zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Ergebnisse vorliegen.

6.1.2 Experteninterview 2

Herr Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Funktion/Unternehmen: Geschäftsführender Gesellschafter der Malloth & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Interview wurde geführt am 21.01.2019

Die lagespezifische Grenzziehung wurde vom Experten als durchaus schlüssig und denkbar bezeichnet. In dem gewählten Gebiet ist die Beeinflussung durch Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des Bedarfs des täglichen Lebens einerseits und diversen Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel andererseits eindeutig gegeben. Des Weiteren wurde die Eingrenzung gemäß dem Wortlaut „umliegende Straßenzüge und angrenzende Gebäudeblöcke“ eindeutig umgesetzt.

Der Begriff Lage wurde vom Experten als der exakte, geografische Standort von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten unter Berücksichtigung ihrer Nutzung bezeichnet. Der Lage wird im Zuge der Wertermittlung und speziell bei der Grundstücksbewertung eine bedeutsame Rolle zugewiesen. Sie kann als der wesentlichste Faktor bezeichnet werden und hat einen erheblichen Einfluss auf den Wert. Standort und Lage sind nicht als Synonyme anzusehen. Während jede Lage einen Standort hat, wird aus einem Standort erst durch die nutzungsspezifisch gesondert zu betrachtenden Umfeldbedingungen und den sich mit Verlauf der Zeit veränderten Marktgegebenheiten eine Lage.

Wie die Begrifflichkeit „Viertel“ interpretiert werden kann, zeigt nachfolgende Annäherung des Experten. Als Viertel wird in der Regel ein Gebiet bezeichnet, welches sich übersichtlich darstellt und nur aus einigen Straßenzügen sowie Gebäudeblöcken besteht und in dem ein über die Jahre entstandenes soziales Bezugssystem vorzufinden ist. Eine Abgrenzung findet einerseits räumlich, sowie andererseits durch soziale oder ethnische Unterschiede der dort lebenden Menschen statt. Klassische Grenzziehungen gibt es bei sogenannten „Vierteln“ bzw. „Grätzln“ nicht. Die Bildung erfolgt in der Regel durch deren Bewohner bzw. deren individuellen Bedürfnissen. Des Weiteren muss in diesem Zusammenhang auch die Nutzung der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden. Eine Veränderung einzelner „Vierteln“ durch demographische als auch gesellschaftliche Evolutionen ist durchaus denkbar

Der Gedankenansatz, über die Jahre durchgeführte Wohnungssanierungen und dadurch erwirkte Kategorieverbesserungen in die Evaluierung des Gebäudebestandes einfließen zu lassen, wurde vom Experten prinzipiell als durchaus zielführend bezeichnet. Jedoch wies er ausdrücklich auf die aktuelle Rechtsprechung hin, welche auf den Errichtungszeitpunkt der Gebäude abstellt. Ob diese Herangehensweise noch zeitgemäß ist, stellt eine Rechtsfrage dar und sollte jedenfalls vom Gesetzgeber beurteilt werden.

Bei der Auswertung und Analyse eines Gebäudebestandes vertrat der gefertigte Sachverständige die Meinung, dass die Miteinbeziehung von „Nicht- Wohnliegenschaften“ keine zielführende Variante darstellt und Gebäude wie etwa Kirchen, Schulen oder Büro- und Geschäftshäuser gesondert ausgewiesen werden sollten.

Den Gedankengang, die einzelnen Wohnnutzflächen der Gebäude einer Gewichtung zu unterziehen, befand der Experte als durchaus denkbar, wies aber darauf hin, dass dies in der Praxis aufgrund des ausgesprochen hohen Aufwands im Zuge der Flächenermittlung jedes einzelnen Gebäudes nur schwer durchführbar sein wird. Als Alternativvariante könnte beispielsweise bei größeren Wohnhäusern (Gemeindebauten, gemeinnützig errichtete Wohnhausanlagen) jede Stiege als ein gesonderter Teil eines Gebäudes betrachtet werden. Somit würden größere Wohnhäuser, die in der Regel über deutlich größere Gebäudeflächen als „herkömmliche“ Gebäude verfügen, besser vergleichbar sein.

Um die Durchschnittlichkeit einer Lage beurteilen zu können, vertritt der Sachverständige die Meinung, dass jedenfalls das Verhältnis der Makrolage zur Mikrolage detailliert zu untersuchen ist. Bei der Analyse von verschiedenen Lagen wird man zu dem Ergebnis kommen, dass jede Lage über verschiedenste Bewohner verfügt, die den unterschiedlichsten Sinus Milieus zuzuordnen sind. Des Weiteren sind Lagen zumeist von einer Vielzahl an Imagefaktoren geprägt, die jeweils gesondert zu betrachten sowie zu analysieren sind. Als lagebeeinflussende Standorteigenschaften können beispielsweise die Anbindung an öffentlichen Verkehrsmittel und Nahversorgungseinrichtungen oder die Verfügbarkeit von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen genannt werden. Der Grünflächenanteil der Umgebung, das Vorhandensein von Parks oder Spielplätze wären in diesem Zusammenhang zusätzlich zu nennen. Auch das Angebot der unmittelbaren Wohnumgebung an sozialer Infrastruktur wie etwa Bildungseinrichtungen in Form von Kindergärten, Schulen oder sonstigen Aus- und Weiterbildungseinrichtungen sowie ein Vorhandensein von kulturellen Einrichtungen beeinflussen die Qualität einer Lage essentiell.

Beeinträchtigungen durch Immissionen können als ein negativer Faktor zur Bestimmung der Qualität einer Lage genannt werden.
Die durchschnittliche Wohnlage zeichnet sich durch eine großteils geschlossene, sowie verdichtete Bebauung, dessen Straßenbild einen zumeist guten Erhaltungszustand der Gebäude aufweist, aus. In durchschnittlichen Wohnlagen sind Grün- und Freiflächen verhältnismäßig selten vorzufinden. Des Weiteren verfügt die Durchschnittslage über Einkaufsmöglichkeiten durch Nahversorger, eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Individualverkehrswege. Aktuell wird in Sachverständigenkreisen an einem Katalog zur Bestimmung von lagebeeinflussenden Standorteigenschaften sowie einer Auswertung hinsichtlich der „Durchschnittlichkeit“ gearbeitet. Mit Ergebnissen ist im Verlauf des Jahres 2019 zu rechnen.

6.1.3 Experteninterview 3

Herr Dr. Rudolf Hauswirth, LLM, MAS, MRICS

Funktion/Unternehmen: Rechtsanwalt bei der Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG sowie Sachverständiger für Immobilien

Interview wurde geführt am 30.01.2019

Der Sachverständige wies darauf hin, dass es derzeit weder durch den Gesetzgeber, noch durch die Rechtsprechung eine klare Definitionen des Begriffs „Wohnumgebung“ gibt, weshalb es auf die Fragestellung hinsichtlich des relevanten, zu untersuchenden Gebietes seiner Meinung nach keine allgemein gültige Antwort gibt. Die Abgrenzung einer konkreten Wohnumgebung oder eines konkreten Wohnviertels muss gemäß des Experten daher anhand der Umstände des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden. Er fügte außerdem hinzu, dass es unerlässlich sei, sich vom gewählten Gebiet einen persönlichen Eindruck zu machen und eine anhand des für den Bewohner der zu beurteilenden Liegenschaft wahrscheinlichen Bewegungsradius passende Abgrenzung vorzunehmen. In vielen Fällen wird dies ein regelmäßig zu allen Seiten der Liegenschaft gleich großer Bereich sein. In bestimmten Einzelfällen können sicherlich auch andere Abgrenzungen tunlich sein, allerdings bedarf es dann einer detaillierten Begründung.

Hinsichtlich der Fragestellung, ob es für den Experten klare Definitionen der Begrifflichkeiten „Lage, Wohnumgebung und Viertel“ gibt, führte er aus, dass für ihn vor allem auf den Bewegungsradius des durchschnittlichen Bewohners des zu beurteilenden Gebietes abzustellen ist. Ob dies als kreisförmiger Radius oder als Zusammenfassung von mehreren Blöcken erfolgt, ist seiner Meinung nach Geschmacksache. Er würde jedoch eine blockweise Abgrenzung bevorzugen, da im Falle einer kreisförmigen Grenzziehung eine scharfe Grenze inmitten einer Straße entstehen könnte.
Der Experte befürwortete es, dass über die Jahre durchgeführte Wohnungssanierungen bzw. die Sanierung des gesamten Gebäudes bei der Evaluierung des Gründerzeitviertels zu berücksichtigen sind. Die Abstellung auf den Errichtungszeitpunkt der Gebäude, kann daher als nicht mehr zeitgemäß beurteilt werden.

Im Gegensatz zu anderen geführten Experteninterviews, gibt es für den Sachverständigen Hauswirth keinerlei Anhaltspunkte dafür, nur Wohngebäude in die Zählung mitaufzunehmen. Er ist der Ansicht, dass auch nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude Teile einer Wohnumgebung sind.

Für diese Masterarbeit wurde ein sinnvoller Vergleich einzelner Liegenschaften durch eine Gewichtung der kumulierten Wohnnutzflächen der einzelnen Gebäude näher untersucht. Für den Experten sollte keine Zählung pro grundbücherlicher Einlagezahl, sondern pro Gebäude in Sache der Wiener Bauordnung erfolgen. Er empfindet es als nicht sachgerecht, die Gebäude anhand der grundbücherlichen Einlagezahlen zu bewerten. Vielmehr hat eine Betrachtung nach Orientierungsnummern zu erfolgen, da nach der Wiener Bauordnung jeder selbstständig erschlossene Teil eines Hauses (zum Beispiel eine „Stiege“) ein eigenes Gebäude darstellt. Einzelne Nutzungseinheiten, wie etwa Wohnungen oder Geschäftslokale, sind, auch wenn sie einzeln und direkt vom öffentlichen Gut aus erschlossen sind, keine selbstständigen Gebäude. Solcherart definierte Gebäude sind seiner Meinung nach mit einer eigenen Orientierungsnummer zu versehen. Als Beispiel führte der Experte an, dass die Adresse 1xx0 Wien, Beispielstraße 10-14 aus drei Gebäuden besteht, sofern die Wohnhausanlage über drei Erschließungsanlagen („Stiegen“) zu begehen ist. Nur wenn aus besonderen Gründen trotzdem von einem Gebäude auszugehen ist, etwa weil es sich um ein sehr schmales Grundstück handelt, muss auch bei einer Adresse mit mehreren Orientierungsnummern von nur einem Gebäude ausgegangen werden. Solche Fälle würden aber eher selten vorkommen. In der Regel handelt es sich bei Adressen,

die über mehrere Orientierungsnummern verfügen, um entsprechend breite Gebäudekomplexe, die aus mehreren Gebäuden in Sache der Wiener Bauordnung bestehen.

Für den Experten wird die Lagequalität einer Liegenschaft vereinfacht gesagt vom „alten Spiel“ von Angebot und Nachfrage bestimmt. Im Einzelfall müssten aufwändige empirische Untersuchungen angestellt werden. Seiner Meinung nach ist jedoch ein erfahrener Sachverständiger in der Lage, anhand von Standortfaktoren wie Standortimage, Umwelteinflüsse, Infrastruktur, Verkehr, etc. eine nachvollziehbare und richtige Beurteilung abzugeben.

Abschließend wurde der Experte gebeten, den von der Rechtsprechung aktuell nicht konkretisierten Begriff der „durchschnittlichen Lage“ näher zu beschreiben um von einer „Überdurchschnittlichkeit“ sprechen zu können. Er wies auf eine Auswertung bestimmter Standortfaktoren hin, die beispielsweise mittels eines gewichteten Punktesystems durchgeführt werden könnten. Sollte diese Auswertung ergeben, dass eine Lage im Vergleich zur Durchschnittslage höhere Qualitäten aufweist, kann von einer überdurchschnittlichen Lage im Sinne des Gesetzes gesprochen werden.

6.1.4 Experteninterview 4

Herr Mag. Georg Strafella

Funktion/Unternehmen: Immobiliensachverständiger/Sachverständigenbüro Strafella

Interview wurde geführt am 05.02.2019

Zu Beginn des Interviews wurde der Experte zu der Eingrenzung des relevanten, zu untersuchenden Gebietes befragt und gebeten seine Herangehensweise bei einer Evaluierung des Gebäudebestandes zu erläutern. Er machte darauf aufmerksam, dass eine möglichst gleichmäßige Ausbreitung der Gebäudeblöcke prinzipiell von Vorteil ist um den Anschein einer willkürlichen Auswahl des zu untersuchenden Gebietes zu vermeiden.
Eine weitere Möglichkeit stellt eine Auswahl unter Zuhilfenahme der Kreismethode dar. Hierbei könnte beispielsweise ein Radius von 200 bis 250 Meter gewählt werden, um eine gleichmäßige Ausdehnung in alle Richtungen zu erlangen. Allerdings wies der Sachverständige darauf hin, dass es seitens der Richterschaft bei dieser Variante durchaus Bedenken gibt und eine Entscheidung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen vorliegt, welche sich gegen die Kreismethode ausgesprochen hat. Des Weiteren merkte er an, dass es durch diese Variante zu strengen Grenzen innerhalb von Straßen kommen könnte bzw. einzelne Liegenschaften mehr oder weniger „durchtrennt“ werden und die Zuordnung der „durchtrennten“ Liegenschaften als durchaus problematisch angesehen werden könnte. Daher stellt die Blockvariante die kompaktere Variante dar. Bei der blockmäßigen Eingrenzung kann es jedoch zu Situationen kommen, bei denen es aufgrund unterschiedlicher Größen der einzelnen Gebäudeblöcke zu einer ungleichmäßigen Eingrenzung des Gebietes kommt.
Als Alternativvariante führte der Experte die Methode der Gehdistanz an. Bei dieser Erhebungsvariante werden alle Liegenschaften miteinbezogen, die sich in einer Entfernung von rund 250 Meter Gehdistanz in alle Richtungen befinden. Hierbei wird es zwar zu einer unregelmäßigen Eingrenzung kommen, jedoch wird der Bewegungsradius des durchschnittlichen Bewohners durchaus nachvollziehbar dargestellt. Welche Variante letztendlich für die Auswahl des zu untersuchenden Gebietes gewählt wird, kann als Geschmackssache bezeichnet werden.

Der Experte beschrieb den Begriff der „Wohnumgebung“ als jenen Bereich, der fußläufig erreichbar ist und in dem man entsprechende Tätigkeiten (Freizeit, Sport, Einkaufen,…) durchführen kann. Als grobe Eingrenzung nannte er den Begriff des „persönlichen Nahbereiches“,

welcher seiner Meinung in maximal fünf Gehminuten zu erreichen ist und von den Bewohnern als ihre unmittelbare Umgebung empfunden wird. Der Begriff eines „Grätzls“ kann durchaus mit der „Wohnumgebung“ verglichen werden, wenngleich auch „Grätzln“ mitunter größere Bereiche abbilden.
Hinsichtlich der Definition eines Viertels hat der Experte darauf hingewiesen, dass solch spezielle Bereiche meist durch einzigartige Eigenschaften geprägt sind, welche der Umgebung den entsprechenden Charakter bzw. die besondere Atmosphäre geben. Diese können im innerstädtischen Bereich beispielsweise durch Märkte geprägt sein oder auch aufgrund einer speziellen Bevölkerungsschicht, die sich über die Jahre in diesem konkreten Bereich angesiedelt hat, entstehen. Seitens des Sachverständigen wurde jedoch ausdrücklich auf die Problematik hingewiesen, dass die Sichtweise maßgeblich ist, aus der eine entsprechende Lage beurteilt wird. Bauträger, Entwickler oder Vermieter werden höchstwahrscheinlich eine andere Auffassung haben als etwa der Mieter. Des Weiteren wird es bei den Mietern unterschiedliche Auffassungen zwischen Jungfamilien und Pensionisten geben. Eine einheitliche Auffassung wird hier de facto nicht möglich sein.

Der Experte bezeichnet die Abstellung auf den Errichtungszeitpunkt der Gebäude im Zuge der Evaluierung des Gebäudebestandes als Anachronismus, da die Ausstattung eines Gebäudes bzw. einer Wohnung zum Zeitpunkt der Errichtung vor beispielsweise rund 100 Jahren überhaupt nichts mit einer heutigen Vermietung zu tun hat. Auf die heutige Wohnqualität hat der Zustand zum Errichtungszeitpunkt keinerlei Einfluss. Daher sollte es natürlich berücksichtigt werden, wie sich der Gebäude bzw. Wohnungsbestand über die Jahre hinweg verändert hat.

Gemäß der Meinung des Experten sollten nicht nur Wohnliegenschaften, sondern sämtliche, sich in dem gewählten Gebiet befindliche Liegenschaften (Büro- und Geschäftshäuser, Schulen, Kirchen,…), in die Datenerhebung miteinbezogen werden. Eine Ausweisung der „nicht Wohnliegenschaften“ in einer getrennten Kategorie, beispielsweise als „Sonderliegenschaften“, sieht er als sinnvoll an.

Im weiteren Gesprächsverlauf bestätigte der Sachverständige die Meinungen der drei anderen Experten, dass ein Vergleich einzelner Liegenschaften anhand einer Gewichtung der Wohnnutzflächen aufgrund der Problematik bei der Datenerhebung der Nutzflächen der Gebäude in der Praxis nicht durchführbar sein wird. Die Variante, selbstständig erschlossene Teile eines

Gebäudes (z.B. Stiegen) als ein eigenes Gebäude anzusehen, stellt für den Experten eine sinnvolle Variante dar. Er hat jedoch darauf hingewiesen, dass es keine genaue Definition hinsichtlich der Vorgehensweise seitens des Gesetzgebers gibt.

Bei der Beurteilung der Qualität einer Lage machte der Experte darauf aufmerksam, dass eine Unterscheidung in Eigenschaften („hard-facts“) sowie Faktoren („soft-facts“) zielführend ist. Unter den „hard-facts“ werden gut messbare Eigenschaften zusammengefasst. „Soft-facts“ sind hingegen als subjektive Faktoren anzusehen und daher nur schwer messbar. Wie die anderen Experten bereits erwähnt hatten, sprach auch er von einem Arbeitskreis von Sachverständigen aus dem Immobilienwesen, welche aktuell an einem Tool arbeiten, das aus zwölf Hauptkategorien bestehen soll sowie diverse Subkategorien enthält. Mit diesen soll es möglich gemacht werden, die Qualität einer Lage nachvollziehbar festzustellen. Die zwölf Hauptkategorien gliedern sich in Image, Mikro- und Makrolage, Umwelteinfluss, Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Alltags- Nahversorgung, Shopping und Gastronomie, Gesundheitsversorgung, Familie und Kinder, Bildung, Freizeit, öffentliche Einrichtungen sowie Sonstiges. Der Experte hat in diesem Zusammenhang jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Betrachtungsweise auch bei dieser Methodik als mitunter größtes Problem anzusehen ist.

Seitens des Sachverständigen sind somit zukünftig die im Zuge des Arbeitskreises erhobenen qualitativen und quantitativen Eigenschaften und Faktoren notwendig, um eine „durchschnittliche Lage“ darstellen zu können bzw. messbar zu machen und in weiterer Folge auf Basis dieser Erhebungen von einer „Überdurchschnittlichkeit“ oder „Unterdurchschnittlichkeit“ sprechen zu können.

Nach Abschluss der Experteninterviews werden in den letzten beiden Kapiteln die Forschungsfragen beantwortet, eine Schlussbetrachtung durchgeführt sowie ein kurzer Ausblick auf mögliche weiterführende Entwicklungen gegeben.

7 Forschungsfrage, Schlussbetrachtung und Ausblick

In diesem Kapitel wird die zu Beginn der Masterthese in Kapitel 1.1 formulierte Forschungsfrage beantwortet sowie eine Schlussbetrachtung der Arbeit gezogen und ein Ausblick auf mögliche Entwicklungen in diesem Bereich gegeben.

7.1 Beantwortung der Forschungsfrage

Die Forschungsfrage beschäftigte sich mit den wesentlichen Kriterien, welche bei der Feststellung eines Gründerzeitviertels berücksichtigt werden müssen und lautete folgendermaßen:

- Was sind die wesentlichen Kriterien zur Feststellung eines Gründerzeitviertels gemäß § 2 Abs. 3 Richtwertgesetz?

Befasst man sich mit den wesentlichen Kriterien, die zur Feststellung eines Gründerzeitviertels heranzuziehen sind, sollten in einem ersten Schritt die in § 2 Abs. 3 des Richtwertgesetzes geregelten Vorschriften berücksichtigt werden. Das mitunter wesentlichste Kriterium ist, dass lediglich der Gebäudebestand, welcher in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und zum Zeitpunkt der Errichtung über überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) verfügte, als durchschnittlich zu kategorisieren ist. Seitens des Gesetzgebers findet somit eine eindeutige Eingrenzung in Bezug auf die Errichtungsjahre der Gebäude statt. Des Weiteren verweist er darauf, dass auf den ursprünglichen Zustand im Zeitpunkt der Errichtung abzustellen ist. Im Gegensatz zu den eindeutigen Eingrenzungen hinsichtlich der Errichtungsjahre sowie des historischen Gebäudezustandes, lässt es der Gesetzgeber allerdings vermissen, klar definierte Methoden bei der Bestimmung eines Gründerzeitviertels vorzugeben. Aufgrund der teilweise nicht eindeutig bzw. gar nicht definierten Kriterien kommt es häufig zu unterschiedlichen Auslegungsformen der gesetzlichen Vorschriften. Die Auswahl des zu untersuchenden Gebietes stellt beispielsweise eines der Kriterien dar, die vom Gesetzgeber unzureichend geregelt sind. Er verweist lediglich darauf, dass die Wohnumgebung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen ist. Wie bzw. in welchem Ausmaß die Auswahl eines Gebietes zu erfolgen hat, kann somit nicht exakt beurteilt werden. Im Zuge der geführten Experteninterviews stellte sich heraus, dass es eine Vielzahl an unterschiedlichen Auswahlmethoden gibt, welche alle ihre Vor- und Nachteile haben.

Weiters kann die Bautypologie als ein wesentliches Kriterium bei der Feststellung eines Gründerzeitviertel angeführt werden.

In Bezug auf die Bautypologie ist festzuhalten, dass im Gesetzestext lediglich von einem „überwiegenden Gebäudebestand“ gesprochen wird. Jedoch findet keine exakte Eingrenzung statt, ob ausschließlich Wohnliegenschaften oder sämtliche sich in dem zu untersuchenden Gebiet befindliche Gebäude in die Auswertung miteinbezogen werden sollen. Auch der Wortlaut „überwiegend“ kann mitunter eine Unsicherheit darstellen. Prinzipiell kann davon ausgegangen werden, dass damit eine Anzahl größer als 50% gemeint ist. Eine eindeutige Formulierung gibt es jedoch nicht.
Letztlich kann auch der Vergleich bzw. die Gewichtung unterschiedlich großer Gebäude als ein wichtiges Kriterium angeführt werden.

Die wesentlichen Kriterien zur Feststellung eines Gründerzeitviertel gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG stellen sich somit zusammengefasst wie folgt dar:

- Ausmaß sowie Auswahlmethode des zu untersuchenden Gebietes
- Errichtungszeitpunkt der Gebäude
- Gebäudezustand im Zeitpunkt der Errichtung (Anzahl an Substandartwohnungen)
- Bautypologie
- „überwiegender Gebäudebestand“
- Vergleich bzw. Gewichtung einzelner Liegenschaften

Abschließend sollte es nicht unerwähnt bleiben, dass die durchgeführten Untersuchungen sowie die geführten Experteninterviews gezeigt haben, dass es zu einigen wesentlichen Kriterien, welche in der oben angeführten Punktation dargestellt wurden, noch immer keine eindeutigen Antworten gibt. Zum Abschluss der Beantwortung der Forschungsfrage sollen nun nachfolgend meine persönlichen Sichtweisen zu den wesentlichen Kriterien zur Feststellung eines Gründerzeitviertels gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG festgehalten werden.

Ausmaß sowie Auswahlmethode des zu untersuchenden Gebietes:
Der Gesetzgeber hat es meines Erachtens eindeutig verabsäumt, den Begriff „Wohnumgebung“ klar abzugrenzen. Die Beurteilung über das Ausmaß des zu untersuchenden Gebietes kann daher jedenfalls nur anhand des jeweiligen Einzelfalls erfolgen. Bei der Abgrenzung des konkreten Evaluierungsraumes erscheint es mir als sinnvoll und zielführend, sich an dem Wortlaut „angrenzende Gebäudeblöcke und umliegende Straßenzüge“ zu orientieren. Welche der in dieser Arbeit ausführlich beschriebenen Auswahlmethoden letztendlich dafür herangezogen werden sollte, muss ebenfalls anhand des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden. Die sogenannte

Blockvariante erwies sich mir aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse im Verlauf dieser Arbeit allerdings als die kompakteste und übersichtlichste Auswahlmethode.

Errichtungszeitpunkt der Gebäude:

Hinsichtlich des Errichtungszeitpunktes der zur Feststellung eines Gründerzeitviertels relevanten Gebäudestruktur kann festgehalten werden, dass dieses Kriterium seitens des Gesetzgebers eindeutig definiert ist und es meiner Meinung unmissverständlich formuliert wurde, welcher Gebäudebestand für die Evaluierung letztendlich heranzuziehen ist. § 2 Abs. 3 RichtWG hält eindeutig fest, dass lediglich Gebäude welche in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden, einem gründerzeitlichen Bestand zuzuordnen sind. Daraus folgt, dass sämtliche Gebäude, die nicht in dieser Periode errichtet wurden, dem gründerzeitlichen Gebäudebestand nicht beizuziehen sind. Die Erhebung der Gebäudedaten sollte in einem ersten Schritt durch die Einsicht in die historischen Bauakte erfolgen. Des Weiteren erachte ich es als unbedingt notwendig, in einem nächsten Schritt eine Begehung der einzelnen Gebäude durchzuführen. Letztendlich können die gewonnenen Daten und Eindrücke durch eine Nachschau im Kulturgutkataster der Stadt Wien gegengeprüft werden.

Gebäudezustand im Zeitpunkt der Errichtung:

Wie bereits ausführlich im Verlauf dieser Arbeit diskutiert wurde, stellt der Gesetzgeber bei dem heranzuziehenden Gebäudezustand auf den Zeitpunkt der Errichtung ab. Sowohl die befragten Sachverständigen als auch ich vertreten die Meinung, dass diese vom Gesetzgeber festgelegte Herangehensweise als nicht zeitgemäß zu bezeichnen ist. Ich persönlich würde eine Überarbeitung dieser Regelung als unbedingt notwendig erachten. So könnten beispielsweise durchgreifend sanierte Gebäude, wie etwa nach Sockelsanierungen sowie Häuser in denen nachträglich Dachgeschossausbauten durchgeführt worden sind und es somit zu einer grundlegenden Veränderung bzw. Erneuerung der ursprünglichen Gebäudesubstanz gekommen ist, davon ausgenommen werden.

Bautypologie:

Da der Gesetzgeber den heranzuziehenden Gebäudebestand nicht eindeutig regelt und keinerlei Hinweise auf eine entsprechende Eingrenzung auf Wohnliegenschaften zu entnehmen ist, vertrete ich die Ansicht, dass sämtliche sich in dem zu untersuchenden Gebiet befindliche Gebäude in die Evaluierung des Gebäudebestandes miteinzubeziehen sind. Weiters erachte ich es jedoch sehr wohl als sinnvoll, sogenannte „Sonderliegenschaften“ wie etwa Büro- und Geschäftshäuser, Schulen oder Kirchen in einer getrennten Kategorie auszuweisen, damit eine übersichtliche sowie ganzheitliche Darstellung des untersuchten Gebäudebestandes gewährleistet ist.

Vergleich bzw. Gewichtung einzelner Liegenschaften:

Aufgrund der gewonnen Erkenntnisse durch die geführten Experteninterviews sowie den umfangreichen Recherchetätigkeiten, erscheint mir eine Gewichtung bzw. ein Vergleich einzelner Liegenschaften anhand selbstständig erschlossener Teile eines Gebäudes (z.B. Stiegen) als die zielführendste und in der Praxis am besten umsetzbare Variante. Somit können einerseits idealtypische Größen von Gebäuden im dichtverbauten Gebiet entsprechend berücksichtigt und andererseits Größenunterschiede einzelner Gebäude allenfalls ausgeglichen werden.

Gründerzeitviertel Ja oder Nein:

Die letztlich alles entscheidende Frage, ob sich eine Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befindet oder nicht, hängt gemäß den Ausführungen des Gesetzgebers grundsätzlich davon ab, ob der Gebäudebestand, welcher in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde, und zum Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, überwiegt oder nicht. Aufgrund der gewählten Formulierung des Gesetzgebers rückt somit der Begriff „überwiegend“ in den Mittelpunkt der Analyse. Eine unmissverständliche und klar formulierte Erläuterung dieses Begriffes liegt aktuell nicht vor. Ich persönlich vertrete in diesem Zusammenhang die Meinung, dass jedenfalls unter einem „überwiegenden Gebäudebestand“ bzw. „überwiegend kleinen, mangelhaft ausgestattete Wohnungen“ jedenfalls mehr als 50% einer Gesamtheit zu verstehen ist. Die Sachverständigen kamen im Zuge der geführten Experteninterviews zu derselben Ansicht.

7.2 Schlussbetrachtung und Ausblick

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Thema des Gründerzeitviertels in Kombination mit der im empirischen Teil dieser Masterthese durchgeführten Evaluierung und Dokumentation des historischen Gebäudebestandes, sowie der durchgeführten Experteninterviews, ein historisch geprägtes, sehr vielfältiges und komplexes Thema darstellt. Aufgrund der in den letzten Jahren stattgefundenen Entwicklungen hinsichtlich der Bestimmung eines Gründerzeitviertels, sowie der Problematik bei der Feststellung einer „Überdurchschnittlichkeit" einer Lage, können die Untersuchungen und Recherchearbeiten als durchaus sehr anspruchsvoll und vielfältig bezeichnet werden. Nicht zuletzt aufgrund jüngster Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes, welche in der Immobilienwirtschaft durchaus kontrovers diskutiert wurden, lässt dieser umfangreiche Themenbereich mitunter sehr unterschiedliche Ansichten und Denkweisen zu.

Im ersten Teil dieser Masterthese, welcher sich den theoretischen Grundlagen widmete, wurden zunächst für die weitere Arbeit dienliche Begriffsdefinitionen erläutert. In einem weiteren Schritt erfolgten eine Darstellung der historischen Hintergründe und ein kurzer Einblick in die Mietzinsbildung im Altbau. Den Abschluss des theoretischen Teiles bildeten Ausführungen zum Themenbereich Lagezuschlag und den Auswirkungen aufgrund einer Entscheidung des OGH`s. Da es sich bei diesen Themenkomplexen um historisch geprägte und über die Jahre vielfach diskutierte Bereiche der Immobilienwirtschaft handelt, gestaltete sich die Recherche als sehr interessant und vielseitig.

Der empirische Teil der Arbeit umfasste sodann die Evaluierung und Dokumentation des Gebäudebestandes sowie die geführten Experteninterviews mit Sachverständigen aus dem Immobilienwesen. Weiters wurden wesentliche Kriterien erläutert, die bei der Feststellung eines Gründerzeitviertels berücksichtigt werden müssen. Letztlich wurden in einem Exkurs Untersuchungen und mögliche Herangehensweisen zur Bestimmung der Qualität einer Lage durchgeführt und diskutiert. Die Befragung der Experten stellte sich als eine sehr interessante und zielführende Methode dar, um das Fachwissen und die Denkansätze der Sachverständigen in die Arbeit miteinfließen zu lassen und einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich geben zu können.

Das Ziel dieser Arbeit war es, in einem ersten Schritt herauszufinden, ob sich die gegenständliche Liegenschaft 1170 Wien, Geblergasse 76 in einem Gründerzeitviertel befindet. Zusätzlich

sollten die wesentlichen Kriterien zur Bestimmung eines Gründerzeitviertel detailliert herausgearbeitet und kritisch hinterfragt werden.

Durch die geführten Interviews wurden interessante Einblicke hinsichtlich des derzeitigen Forschungsstandes gegeben und des Weiteren Möglichkeiten aufgezeigt, wie sich die aktuell seitens des Gesetzgebers nicht exakt definierten sowie in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäßen Herangehensweisen bei der Feststellung eines Gründerzeitviertels und der Beurteilung einer Lage zukünftig darstellen könnten.

Alles in allem war diese Masterthese und die darin enthaltenen Untersuchungen eine aufschlussreiche, interessante, aber auch anspruchsvolle und aufwendige Angelegenheit. Die durchgeführte Forschung hat mir großen Spaß bereitet. Ich hoffe mit meinen Ausführungen einen kleinen Teil zur Forschung und den zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich beitragen zu können.

Literaturverzeichnis

Amann, Wolfgang, Lugger Klaus (2016): *Österreichisches Wohnhandbuch 2016*, Innsbruck: Verlag Studienverlag.

Bienert Sven, Funk Marget (2014): *Immobilienbewertung Österreich. Edition ÖVI Immobilienakademie*, 3. aktualisierte und erweiterte Auflage, Wien: Verlag ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH.

Blau, Eva (2014): *Rotes Wien: Architektur 1919 – 1934. Stadt, Raum, Politik*, Wien: Verlag Ambra.

Bobek, Hans, Lichtenberger Elisabeth (1978): *Wien - Bauliche Gestalt und Entwicklung seit Mitte des 19. Jahrhunderts*,1. Aufl., Wien: Böhlau Verlag.

Dirnbacher, Wolfgang, Heindl, Peter, Rustler, Peter (1994): *Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung*, 1. Aufl., Wien: Verlag Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder.

Karauschek, Erich-Rene, Strafella, Georg (2014): *Der Mietzins*, 2. Aufl., Wien: Verlag Linde.

Otto Immobilien Wohnen (2017): Kapitel 01 – Geschichte des Zinshauses. in: Otto Immobilien Wohnen (Hrsg.): *Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus*, Jg. 10, S. 04-09.

Reithofer, Markus (2017): Kapitel 02 – Gastbeiträge. Mietzinsbildung im Altbau, der Richtwert ein dynamisches System. in: Otto Immobilien Wohnen (Hrsg.): *Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus*, Jg. 10, S. 10-17.

Richter, Daniel (2017): Gründerzeitviertel im Wandel – die Lage (Wohnumgebung) iSd § 2 Abs 3 RichtWG, in: *immolex*, Jg. 2017, 202, Nr. 7-8, S. 202.

Sachslehner, Johannes (2006): *Wien: eine Geschichte der Stadt*, Wien, Graz, Klagenfurt: Verlag Pichler.

Stabentheiner, Johannes (2007): Mietrecht, 2. Aufl., Wien: Manz Verlag Wien.

Schinnagl, Michaela (2015): § 2 RichtWG, in: Alexander Illedits/Otto Reich-Rohrwig (Hrsg.), *Wohnrecht. Kurzkommentar*, 2. Aufl., Wien: LexisNexis, S.447-449.

Schinnagl, Michaela (2015): Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses, in: *Wohnen & Recht. Von der Praxis für die Praxis. Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs*, Heft 2. S. 23-34.

Schinnagl, Michaela, Gröschl Valerie (2017): Der Lagezuschlag im Mittelpunkt der mietrechtlichen Diskussion, in: Jahrbuch Wohnrecht 2017, Wien: Neuer Wissenschaftlicher Verlag.

Urteile und Entscheidungen

Verfassungsgerichtshof – VfGH (2016): Erkenntnis vom 12. Oktober 2016, G 673/2015-35

Oberster Gerichtshof – OGH (2017): OGH-Entscheidung vom 20.11.2017, GZ 5Ob74/17v

wobl 2001, 47/29

Internetquellen

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (2018): MA 25 veröffentlich neue Karte für Lagezuschläge in Wien, [online] https://www.ovi.at/aktuelles/detailansicht/ma-25-veroeffentlicht-neue-karte-fuer-lage-zuschlaege-in-wien/ [Stand: 20.09.2018], (04.11.2018)

Rechtsinformationssystem des Bundes - Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG) https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003166 [Stand: 16.10.2018], (16.10.2018)

Rechtsinformationssystem des Bundes - Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531 [Stand: 16.10.2018], (16.10.2018)

Rudolf, Tanja (2013): Altbau oder Neubau? Für den einen ein Muss, für den anderen ein No-go, [online] https://diepresse.com/home/immobilien/wohnen/1379507/Altbau-oder-Neubau-[Stand: 23.03.2013], (16.10.2018)

Seitschek, Stefan (2014): Raumnot in Wien: Das Hofquartierwesen, [online] http://www.oesta.gv.at/site/cob__53628/currentpage__0/6644/default.aspx [Stand: 01.02.2014], (17.10.2018)

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (2013): Wien - Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918. Gestaltungsgrundsätze, Nr. 133, [online] https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008347.pdf [Stand: 2013], (30.10.2018)

Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) (2018a): Lagezuschlag für Wohnungs-Standorte in Wien, [online] https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbautechnik/berechnung/lagezuschlag.html [Stand: 2018], (01.11.2018)

Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) (2018b): RICHTLINIEN für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG, [online] https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2017.pdf [Stand: 09. 2018], (01.11.2018)

Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) (2018c): Karte über maximal mögliche Lagezuschläge, [online] https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html [Stand: 2018], (04.11.2018)

Wien Geschichte Wiki (2017): Grundriss der Haupt- und Residenzstadt Wien mit sämtlichen Vorstädten, [online] https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Wien_(1858) [Stand: 17.01.2017], (04.11.2018)

Stadt Wien (2018): Stadtplan – Wien Kulturgut , [online] https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/ [Stand: 2018], (22.12.2018)

Anhang

EXPERTENINTERVIEW

Zu Beginn des Interviews darf ich mich zunächst bedanken, dass Sie mir die Gelegenheit bieten mit Ihnen ein Interview im Zuge meines Masterstudiums „Immobilienmanagement & Bewertung“ an der Technischen Universität Wien führen zu dürfen. Das Thema meiner Masterarbeit lautet „Die Entwicklung des Gründerzeitviertels“ – Evaluierung und Dokumentation des historischen Gebäudebestandes zur Bestimmung eines Gründerzeitviertels.

Datum: **Uhrzeit:** **Ort:** **Dauer:**

Zum Experten:

Name:

Unternehmen:

Gegenwärtige Position/Funktion:

Berufliche Laufbahn (kurz):

Interviewleitfaden – Fragen

Lage und Auswahl des zu untersuchenden Gebietes:

1. Bei der Evaluierung des Gebäudebestandes im Zuge dieser Masterarbeit wurde das relevante, zu untersuchende Gebiet insofern eingegrenzt, dass die „umliegenden Straßenzüge und angrenzenden Gebäudeblöcke“ herangezogen wurden. Was halten Sie persönlich von dieser Vorgehensweise? Würden Sie eine andere Herangehensweise bei der Evaluierung des Gebäudebestandes verfolgen?

- Nachfolgende Grafik zeigt das von mir aufgrund des Wortlautes „umliegende Straßenzüge und angrenzende Gebäudeblöcke“ gewählte Gebiet.

Meine Herangehensweise an die Abgrenzung war, dass sich die zu untersuchende Liegenschaft 1170 Wien, Geblergasse 76 in einem „Gebäudeblock“ befindet, welcher von der Geblergasse, Weißgasse, Hernalser Hauptstraße sowie Ortliebgasse umschlossen ist. Somit ergab sich für mich, dass die angrenzenden Gebäudeblöcke jeweils an diesen Block anschließen müssen. Dementsprechend wurden die Gebäudeblöcke links, rechts und unterhalb in die Auswahl miteinbezogen. Da die Hernalser Hauptstraße für mich eine signifikante „Trennlinie“ darstellt wurde hier die Grenze nach oben gezogen.

2. Aufgrund der Tatsache, dass es seitens des Gesetzgebers keine exakten Definitionen der Begrifflichkeiten „Lage, Wohnumgebung und Viertel“ gibt, würde mich interessieren, ob es für Sie passende Definitionen hierfür gibt bzw. wie Sie persönlich diese Begriffe beschreiben würden?

Evaluierung des Gründerzeitviertels:

3. Gemäß §3 Abs (2) RichtWG ist eine Lage höchstens als durchschnittlich einzustufen, wenn der überwiegende Gebäudebestand (mehr als 50% des Gebäudebestandes) in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegende kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat. Anhand der Rechtsprechung wird somit auf den Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude abgestellt. Ist diese Herangehensweise aus Ihrer Sicht noch zeitgemäß? Inwieweit sollten über die Jahre durchgeführte Wohnungssanierungen (Einbau von Dusche und WC in den Wohnungen) und somit erzielte Kategorieverbesserungen einen Einfluss auf die Beurteilung nehmen?

4. Sollten Ihrer Meinung nach, lediglich Wohnliegenschaften in die Datenerhebung miteinbezogen werden oder würden Sie sämtliche, sich in dem ausgewählten Gebiet befindliche Liegenschaften (Geschäftshäuser, Schulen, Kirchen, etc.) heranziehen?

5. Im Zuge der Datenauswertung habe ich mir auch hinsichtlich eines Vergleiches bzw. einer Gewichtung der einzelnen Liegenschaften Gedanken gemacht. Ist ein Gemeindebau mit bspw. 100 Wohnungen gleich wie ein Altbau, welcher lediglich über 10 Wohneinheiten verfügt, zu behandeln? Wäre Ihrer Meinung nach die Gewichtung der kumulierten Wohnnutzflächen der Gebäude eine zielführende Variante für einen Vergleich?

Qualität einer Lage:

6. Gemäß §3 Abs (2) RichtWG ist die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des tägliche Lebens“ zu beurteilen. Um demnach die Lagequalität einer Liegenschaft beurteilen zu können, müssen lagebeeinflussende Standorteigenschaften bestimmt werden. Was sind aus Ihrer Sicht lagebeeinflussende Standorteigenschaften/Faktoren, mit denen die Qualität einer Lage beurteilt werden kann? Welche Standorteigenschaften haben Ihrer Meinung nach einen positiven bzw. negativen Einfluss auf die Qualität der Lage?

7. Wie würden Sie persönlich den von der Rechtsprechung aktuell nicht konkretisierten Begriff der „durchschnittlichen Lage“ beschreiben, um in weiterer Folge anhand der zuvor definierten lagebeeinflussenden Standorteigenschaften von einer „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage sprechen zu können?