

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Schwerpunkt

Gründerzeitviertel

- > Gründerzeitviertel ohne Gründerzeithäuser
- > Gründerzeitviertel und Beweislast
- > Lagezuschlag und Standortkriterien

Mietrecht

„Grüne“ Mietverträge

Gebührenrecht

Gebührenbefreiung –
Zeitpunkt der Antragstellung

Immobilienbesteuerung

Konjunkturpaket –
ertragsteuerliche Anreize



Wiener Gründerzeitviertel ohne Häuser der Gründerzeit

BEITRAG. Ein Abgleich der kundgemachten Liste der Gründerzeitviertel mit der Liste der „Wohngebietstypen 2016“ der MA 18 offenbart, dass viele Zählgebiete in das Verzeichnis der Gründerzeitviertel aufgenommen wurden, obwohl diese Zählgebiete schon zum Stichtag 1. 3. 1994 die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht (mehr) erfüllten. **immolex 2024/69**



Markus Buchberger ist IT-Experte und Obmann des Vereins Transparenz im Mietrecht; der Verein betreibt die Webseite <https://wiener-mietenrechner.at>.

A. Einleitung

1. Historischer Hintergrund zum Begriff „Gründerzeitviertel“

Kulturgeschichtlich handelt es sich bei einem Gründerzeitviertel um ein gemischtes Wohn- und Geschäftsviertel, dessen aktuell existierender Gebäudebestand überwiegend in der Zeit der Hochindustrialisierung von 1870 bis 1914 errichtet wurde.¹⁾ Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (BGBl 1993/800) wurde 1993 der Begriff auch im österreichischen Mietrecht näher definiert.²⁾ Unter einem Gründerzeitviertel ist demnach ein Gebiet zu verstehen, dessen *aktuell existierender* Gebäudebestand in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und *zum Zeitpunkt der Errichtung* überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat (§ 2 Abs 3 RichtWG).

2. Bedeutung für den Lagezuschlag

Die Lage eines Hauses innerhalb eines Gründerzeitviertels verhindert nach dem Willen des Gesetzgebers die Zuerkennung eines Lagezuschlags, denn die Lage innerhalb eines Gründerzeitviertels ist – selbst wenn die Lagequalität objektiv betrachtet überdurchschnittlich ist – ex lege höchstens durchschnittlich (§ 2 Abs 3 RichtWG). Dem Gesetzgeber kommt laut VfGH bei der Gestaltung des Mietrechts ein erheblicher Gestaltungsspielraum zu, da es auch Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen erlaubt sein soll, ihren Wohnbedarf in zentrumsnaher städtischer Lage angemessen zu decken.³⁾

3. Räumliche Abgrenzung der Gründerzeitviertel

Der Begriff „Lage (Wohnumgebung)“ ist im 3. WÄG nicht näher definiert. Allerdings geht aus dem Bericht des Bautenausschusses⁴⁾ hervor, dass bei der Beurteilung nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abgestellt werden soll. Darunter seien mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen, für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann. Wie bereits *Ostermayer*⁵⁾ und *Dirnbacher*⁶⁾ erkannt haben, müssen die Grenzen der Gründerzeitviertel scharf abgegrenzt sein. *Ostermayer* begründet das mit der Anwendbarkeit der Formel in § 16 Abs 3 MRG, die bei fließenden Grenzen mit Übergangsbereichen nicht möglich wäre. *Dirnbacher* sieht ansonsten ein „noch schwerer zu lösendes Abgrenzungsproblem“. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber praxistaugliche Gesetze schaffen wollte.⁷⁾ Für

die Gebietsabgrenzung die Gliederung der Volkszählungen heranzuziehen, ist daher naheliegend.⁸⁾ Bei der im Rahmen der Volkszählungen durchgeführte Häuser- und Wohnungszählung wurden die politischen Bezirke in Zählbezirke eingeteilt und diese wiederum in Zählsprenkel (in Wien als „Zählgebiet“ bezeichnet) untergliedert. Bei der Grenzziehung wurde vom Statistischem Zentralamt (nunmehr Statistik Austria) versucht, in ihrer Struktur, Entwicklung und Funktion möglichst homogene Gebiete zu definieren.⁹⁾ In welchem Zählgebiet sich eine Liegenschaft befindet, kann auf einer im Internet veröffentlichten Karte der Statistik Austria¹⁰⁾ sowie im Reiter „Karte“ auf der Webseite <https://wiener-mietenrechner.at> ermittelt werden.

B. Verzeichnisse der Verwaltungsbehörde

1. Liste der Wiener Gründerzeitviertel aus 1994

Der Magistrat der Stadt Wien hat für den Stichtag 1. 3. 1994 ein Verzeichnis sämtlicher Gründerzeitviertel erstellt. Diese Liste wurde als Empfehlung des Beirates gem § 8 RichtWG vom Bundesminister für Justiz unter ZI 7127/86-I 7/97 am Dienstag, dem 30. 8. 1994, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht.¹¹⁾ Der Beirat hat in dieser Kundmachung ferner darauf hingewiesen, dass die dabei verwendete Einteilung des Wiener Gemeindegebiets in Zählbezirke und Zählgebiete auf Grundlage von § 6 Abs 1 Volkszählungsgesetz erfolgte. Diese Aufteilung (nach dem Volkszählungsgesetz) erfolgte dabei in

¹⁾ <https://de.wikipedia.org/wiki/Gründerzeitviertel> (abgerufen am 7. 1. 2024).

²⁾ AB 1268 BlgNR 18. GP 19.

³⁾ VfGH 12. 10. 2016, G 673/2015.

⁴⁾ AB 1268 BlgNR 18. GP.

⁵⁾ *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 140.

⁶⁾ *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994) 56.

⁷⁾ *Posch* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar⁵ (2018) § 6 Rz 13.

⁸⁾ So auch *Ostermayer*, wobl 1994, 140.

⁹⁾ *Weber*, Statistische Zählsprenkel und ihre Anwendung in der thematischen Kartographie (2016), Austrian Journal of Statistics, Vol 25, No.2, 86.

¹⁰⁾ https://www.statistik.at/atlas/?mapid=topo_regionale_gliederung_oesterreich (abgerufen am 7. 1. 2024).

¹¹⁾ https://wiener-mietenrechner.at/Content/Amtsblatt_zur_Wiener_Zeitung_Nr_199_vom_30_08_1994_Kundmachung_ZI_7127_86-I_7_94.pdf (abgerufen am 7. 1. 2024).

Bezirke 1 - 9			Bezirke 10 - 13			Bezirke 14 - 16			Bezirke 17 - 23		
PLZ	Zählbezirk	Zählgebiet	PLZ	Zählbezirk	Zählgebiet	PLZ	Zählbezirk	Zählgebiet	PLZ	Zählbezirk	Zählgebiet
1020	01	3	1100	01	0, 1	1140	01	2, 4, 5	1170	01	1-8
1020	02	0-7	1100	02	0, 3-6	1140	02	0-6	1170	02	0-9
1020	03 ¹	1	1100	03	0-2, 4	1140	04	4-8	1170	03	1-9
1020	07	0-4, 6-8	1100	04	0-7	1150	01	4-7	1180	02	4-7, 9
1020	09	0, 2	1100	05	0-6	1150	02	0-9	1180	03	1-9
1030	04	3-8	1100	06	0-5	1150	03	1-9	1200	02	1-3, 6, 7
1030	05	1-5	1100	07	2, 3	1150	04	0-6	1200	03	0-6, 8
1030	06	0, 1, 3, 5-7	1100	08	0, 1, 3	1150	05	1-7	1200	04	2
1030	10	0-2	1100	22	0-3	1150	06	0, 2-9	1120	05	1-8
1050	01	4-9	1100	23	0, 2	1150	07	4, 7	1120	08	0, 1
1050	02	2, 4-6, 8	1110	02	0, 1, 6, 8	1160	01	0-8	1210	18	1-4
1050	03	1-9	1110	03	0-3, 5, 7, 9	1160	02	0-6	1210	21	0, 1
1050	04	4-6	1120	01	0-3	1160	03	1, 6	1210	22	1-3
1070	04	0	1120	02	1, 2, 5, 6, 9	1160	04	0-6	1210	23	0-3
1070	05	0, 5	1120	04	0-7	1160	05	1-9			
1090	03	2	1120	05	0-7	1160	06	5			
1090	04	0, 1, 3, 8	1120	06	2-7	1160	07	0-3			
			1120	08	0, 1, 3	1160	10	1-8			

¹ In der kundgemachten Liste aufgrund eines Redaktionsfehlers als „02“ geführt.
Tabelle 1: Liste der 1994 kundgemachten Gründerzeitviertel in Wien

1.368 Zählgebiete. Von diesen 1.368 Zählgebieten¹²⁾ wurden 347 Zählgebiete vom Magistrat in das Verzeichnis der Gründerzeitviertel aufgenommen. Der Vollständigkeit halber wird die kundgemachte Liste der Gründerzeitviertel im Rahmen dieses Artikels hier wiedergegeben.

Sorgfältig und nachvollziehbar erstellte Liste?

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien hat in der E 41 R 28/05 (MietSlg 58.264) ausgesprochen, dass die Liste der Gründerzeitviertel von der Verwaltungsbehörde nachvollziehbar und sorgfältig erstellt worden sei. Wirklich überprüft dürfte das Gericht die Liste aber nicht haben, sonst wäre es vermutlich zu einer anderen Einschätzung gelangt, wie in der Folge gezeigt wird.

2. Karte der Wohngebietstypen 2016

Von der MA18 „Stadtentwicklung und Stadtplanung“ wurde im Jahr 2016 eine eigene Wohngebietstypologie geschaffen, um für die Wiener Stadtplanung das Wohnumfeld anhand objektiver Indikatoren sichtbar und vergleichbar zu machen.¹³⁾ Dazu wurde für jedes der 1.368 Wiener Zählgebiete der dominierende Wohngebietstyp je Zählgebiet ermittelt und in der Karte „Wohngebietstypen 2016“ veröffentlicht.¹⁴⁾ Bei der Unterscheidung der verschiedenen Wohngebietstypen spielt das Baujahr eine wesentliche Rolle. Jedem Zählgebiet wurde dabei einer der 14 folgenden Wohngebietstypen zugeordnet:

- Einfamilienhäuser und Kleingärten
- Einfamilienhäuser und Kleingärten mit signifikantem Anteil an Geschoßwohnbau
- Gründerzeit: hohe bauliche Dichte (NGFZ >=2) und Bevölkerungsdichte über 425 EW/ha
- Gründerzeit und Altstadt: hohe bauliche Dichte (NGFZ >=2) und Bevölkerungsdichte unter 425 EW/ha
- Gründerzeit: niedrige bauliche Dichte (NGFZ < 2)
- Zwischenkriegszeit und Zweiter Weltkrieg 1919–1944
- Gemischtes Baualter, Zeitraum 1919–1960 dominiert
- Wiederaufbau 1945–1960
- Wirtschaftswunder 1961–1980
- Gemischtes Baualter, Zeitraum ab 1961 dominiert
- Bauperiode 1981–2000
- Bauperiode ab 1981 – gemischtes Baualter
- Bauperiode ab 2001
- Nahezu unbewohnt

Im Rahmen der Open Government Initiative wurden die ermittelten Wohngebietstypen der MA18 auch als Texttabelle¹⁵⁾ veröffentlicht, in welcher zu jedem Wiener Zählgebiet der dominierende Wohngebietstyp angegeben ist.

C. Unstimmigkeiten in der 1994 kundgemachten Liste der Gründerzeitviertel

Vergleicht man die Wohngebietstypisierung der MA18 für jene Zählgebiete, die auch in der Liste der Gründerzeitviertel angeführten sind, so finden sich bei 70 Einträgen Unstimmigkeiten. Nach den Erhebungen der MA18 wurde der dominierende Gebäudebestand in diesen 70 Zählgebieten *nicht* zwischen 1870 und 1917 errichtet.

Eine durch den Autor durchgeführte detaillierte Überprüfung der Häuser in diesen 70 Zählgebieten hat ergeben, dass im Jahr 2016 diese Zählgebiete tatsächlich keine Gründerzeitviertel mehr waren. Darüber hinaus konnte aber auch festgestellt werden, dass schon zum Zeitpunkt der Erstellung der Liste im Jahr 1994 über 50 dieser Zählgebiete keine Gründerzeitviertel waren. In diesen Zählgebieten existierten schon 1994 mehr nach 1917 errichtete Häuser als vor 1917 errichtete Häuser. In besonders krassen Fällen, wie dem Zählgebiet 03048, gab es 1994 kein einziges Gebäude, das zwischen 1870 und 1917 errichtet worden war.

Kundgemachte Gründerzeitviertel, deren dominierender Gebäudebestand nicht in der Gründerzeit errichtet wurde

In der folgenden Liste finden sich jene Zählgebiete aus der 1994 kundgemachten Liste der Gründerzeitviertel, deren überwiegender Gebäudebestand nach Erhebung der MA18 *nicht* zwischen 1870 und 1917 errichtet wurde.

¹²⁾ https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stadt-wien_zhlgebietsgrenzen-wien (abgerufen am 7. 1. 2024).

¹³⁾ Trisko, Wohngebietstypen 2016, Beiträge zur Stadtentwicklung Nr 42, 4.
¹⁴⁾ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/pdf/wohngebietstypen-2016.pdf> (abgerufen am 7. 1. 2024).

¹⁵⁾ <https://www.data.gv.at/katalog/de/dataset/wohngebietstypen-2016> (abgerufen am 7. 1. 2024).

MA18 - Wohngebietstyp Bezeichnung	PLZ	Zählbezirk	Zählgebiet
Zwischenkriegszeit (1919-1944)	1030	10	2
Zwischenkriegszeit (1919-1944)	1100	23	0
Gemischtes Baualter, Zeitraum 1919-1960 dominiert	1020	01	3
Gemischtes Baualter, Zeitraum 1919-1960 dominiert	1120	05	0
Gemischtes Baualter, Zeitraum 1919-1960 dominiert	1140	04	7
Wiederaufbau (1945-1960)	1030	04	8
Wiederaufbau (1945-1960)	1030	06	5
Wiederaufbau (1945-1960)	1100	03	1
Wiederaufbau (1945-1960)	1100	22	3
Wiederaufbau (1945-1960)	1110	03	2
Wirtschaftswunder (1961-1980)	1100	05	6
Wirtschaftswunder (1961-1980)	1110	03	7
Wirtschaftswunder (1961-1980)	1120	04	3
Wirtschaftswunder (1961-1980)	1120	06	2
Wirtschaftswunder (1961-1980)	1160	04	5
Wirtschaftswunder (1961-1980)	1180	02	6
Wirtschaftswunder (1961-1980)	1210	23	2, 3
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1100	02	0, 5, 6
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1100	03	2, 4
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1100	05	1
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1100	06	0
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1100	07	2, 3
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1100	08	3
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1100	22	2
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1110	02	8
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1110	03	1, 3, 9
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1120	01	2
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1120	02	9
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1120	04	1, 5

MA18 - Wohngebietstyp Bezeichnung	PLZ	Zählbezirk	Zählgebiet
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1120	05	1, 5-7
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1150	01	5
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1150	04	2
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1150	05	4, 6
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1160	04	0, 3, 4
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1160	05	3, 9
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1170	02	6
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1170	03	1, 5, 6
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1200	02	2
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1200	03	2
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1200	08	0
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1210	18	2-4
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1210	22	1-3
Gemischtes Baualter - Zeitraum ab 1961 dominiert	1210	23	0, 1
Bauperiode 1981-2000	1110	03	0
Bauperiode ab 1981 - gemischtes Baualter	1100	05	4
Bauperiode ab 1981 - gemischtes Baualter	1100	23	2
Bauperiode ab 2001	1100	01	1
Bauperiode ab 2001	1110	02	6

Tabelle 2: Liste jener Gründerzeitviertel, die nach Erhebungen der MA18 nie eines waren oder schon lange keines mehr sind

D. Möglichkeit, die Liste der Gründerzeitviertel selbst zu überprüfen

Dem interessierten Leser wird auf der Webseite <https://wienermietenrechner.at> ein Werkzeug zur Verfügung gestellt, mit dem die Liste der Gründerzeitviertel überprüft werden kann. Auf der Webseite werden verschiedene Datenquellen (historische Stadtpläne, Häuserkataster und Baukonsensbücher etc) zur Eingrenzung der Bauperiode zusammengeführt. Zusätzlich können die Daten mittels StreetView auf Plausibilität geprüft werden.

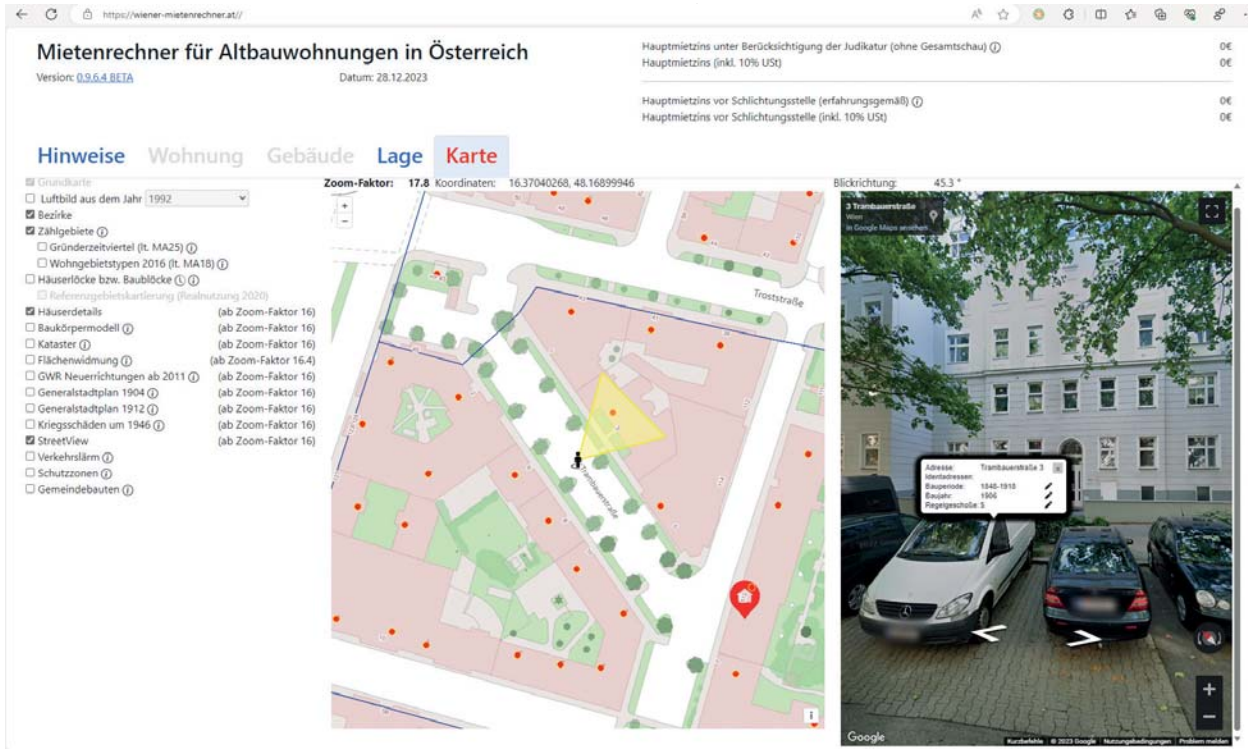


Abbildung: Blick auf die Trambauerstraße 3 im Gründerzeitviertel 10056. Nur eines von nur zwei Gründerzeithäusern in dem Zählgebiet wurde in der Zeit zwischen 1870 und 1914 errichtet; alle anderen Häuser stammen entweder aus der Zwischenkriegszeit oder aus der Zeit des Wirtschaftswunders 1961-1980.

Schlussstrich

Die Liste der Gründerzeitviertel hat schon zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung im Jahr 1994 etliche Zählgebiete als Gründerzeitviertel ausgewiesen, obwohl diese Zählgebiete die dafür notwendigen Kriterien damals nicht erfüllten.