

1. Einleitung

Nachdem durch die Entscheidung des OGH vom 20.11.2017¹ eine erhebliche Unsicherheit in der Immobilienwirtschaft bezüglich der Frage, wann ein Lagezuschlag zulässig sei, entstand, wurde von der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen ein Arbeitskreis gebildet.

Aufgabe bzw Ziel dieses Arbeitskreises war die Erarbeitung eines Bewertungsmodells für die Beurteilung der Lagequalität unter Berücksichtigung aller diesbezüglichen gesetzlichen Normierungen sowie der aktuellen Judikatur, das künftig als standardisiertes Modell für die Lagebeurteilung dienen soll.

Grundlegende Prämisse war, dass das zu erstellende Bewertungsmodell einerseits für das gesamte Bundesgebiet Österreich anwendbar ist und dieses andererseits dennoch eine transparente und nachvollziehbare Bewertung zulässt, die eine subjektive Einschätzung im Wesentlichen außer Ansatz lässt. Gleichzeitig sollte aber auch der gesetzlichen Forderung Genüge getan werden, dass die Beurteilung von Lage und Wohnumgebung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung“ zu erfolgen hat.

Der Arbeitskreis ist anhand der aktuellen Judikatur rasch zu der einstimmigen Auffassung gelangt, dass eine Bewertung der Lage – die sich durch die Merkmale der Wohnumgebung definiert – nicht pauschal innerhalb von Zonen, die durch starre Grenzen definiert werden, möglich ist. Im Übrigen kann ein solches starr in Zonen eingeteiltes Bewertungsmodell aus vielerlei Gründen nicht der allgemeinen Verkehrsauffassung entsprechen.

Im Rahmen dieses Arbeitskreises wurde auf Basis umfangreicher statistischer und wissenschaftlicher Grundlagen und Datenquellen ein Bewertungsmodell geschaffen, das dem Sachverständigen bzw dem Rechtsanwender ein Werkzeug in die Hand legt, das ihm ermöglicht, die Bewertung jeder einzelnen Lageadresse relativ einfach und rasch, jedenfalls aber nachvollziehbar und transparent vorzunehmen. Das vorliegende Werk fasst die wesentlichen Eckpunkte der gesetzlichen Normierungen sowie der aktuellen Judikatur zusammen und erläutert das Bewertungsmodell am Beispiel der Bundeshauptstadt Wien eingehend. Darüber hinaus soll es dem Sachverständigen als „Bedienungsanleitung“ für den durchzuführenden Bewertungsvorgang dienen.

¹ 5 Ob 74/17v.

2. Zulässigkeit des Lagezuschlages

Grundsätzlich ist ein Lagezuschlag nur dann zulässig,² wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage.

Nachfolgend werden die relevanten gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit eines Lagezuschlages zum Richtwert gem RichtWG auszugsweise dargestellt:

MRG § 16

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

RichtWG § 2

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrs-auffassung 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.

Im RichtWG werden die Kriterien für die Einordnung eines Wohnviertels als Gründerzeitviertel mit „*einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde*“ bzw mit einer Lage, die „*im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen*“ aufweist, festgelegt.

Der OGH³ führt in seinem Erkenntnis aus dem Jahr 2017 dazu auszugsweise wie folgt aus:

Ein Lagezuschlag iSd § 16 Abs 2 Z 3 MRG ist (nur) dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage. [...] Der zweite Halbsatz des § 2 Abs 3 RichtWG kommt (nur) dann zum Tragen, wenn die Lage (Wohnumgebung) des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung zu mehr als 50 % noch aus Gebäuden besteht, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden und die damals im Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend kleine Wohnungen der Ausstattungskategorie D enthielten. Diese gesetzlich als jedenfalls höchstens durchschnittlich eingestuften Lagen werden in der Regel als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet. [...] Die in der mietrechtlichen Praxis gängige Methode der Ermittlung der konkreten Lage in einem Gründerzeitviertel ist das vom Magistrat der Stadt Wien erstellte Verzeichnis sämtlicher Gründerzeitviertel

² Siehe § 16 MRG Abs 4 sowie § 2 RichtWG.

³ 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

(vgl VfGH Erkenntnis vom 12. 10. 2016 G 673/2015 [ua]). Der (Gegen-)Beweis, dass eine Liegenschaft ungeachtet des veröffentlichten Plans oder des Straßenverzeichnisses doch nicht in einem Gründerzeitviertel liegt, wird als zulässig angesehen.

Sämtliche Adressen der ausgewiesenen Gründerzeitlagen sind im Straßenverzeichnis „Gründerzeitviertel“⁴ aufgelistet. Dieses basiert auf der Kundmachung des Bundesministers für Justiz betreffend Empfehlungen des Beirats⁵ gemäß dem Richtwertgesetz, welches im Amtsblatt der Wiener Zeitung⁶ kundgemacht wurde.

Entsprechend der aktuellen Judikatur ist jedoch allein aufgrund der Tatsache, dass die Liegenschaft nicht in einem ausgewiesenen Gründerzeitviertel (somit außerhalb eines solchen Gebietes) liegt, der Rückschluss nicht zulässig, dass die Lage sodann „automatisch“ überdurchschnittlich sei.

Der OGH⁷ führt dazu Folgendes aus:

Die von der Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) für Wien erstellte Lagezuschlagskarte stelle die Gründerzeitviertel, die von ihr ermittelten Grundkostenanteile für die von ihr ermittelten Lagen und die aus den Grundkostenanteilen nach § 16 Abs 3 MRG ermittelten Lagezuschläge fest, sie gebe jedoch keine Antwort auf die Frage, ob im konkreten Einzelfall die Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage sei. Die Behauptungs- und Beweislast hinsichtlich des Vorliegens konkreter wertbestimmender Faktoren der Wohnumgebung, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage rechtfertigen, treffe den Vermieter.

Der OGH⁸ führt in einer weiteren Entscheidung dazu Folgendes aus:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt ausgesprochen, dass sich aus der Bestimmung des § 2 Abs 3 RichtWG nicht der Schluss ziehen lässt, jegliche Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels sei bereits überdurchschnittlich. Es ist daher auch in den Fällen der Entwicklung des konkreten Wohnviertels zu einem „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ nach § 16 Abs 3 und 4 MRG zu prüfen, ob das „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ besser als die durchschnittliche Lage ist und ein Lagezuschlag berücksichtigt werden kann (5 Ob 198/18f mwN).

Der OGH⁹ stellt darüber hinaus klar, dass auch dann nicht automatisch eine Überdurchschnittlichkeit gegeben ist, wenn der für die Liegenschaft berechnete Grundkostenanteil über dem der Richtwertermittlung zugrunde liegenden Grundkostenanteil liegt.

4 Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins – Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung (1994).

5 Zl 7127/86-I 7/94.

6 Nr 199, 30.8.1994.

7 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

8 22.4.2020, 5 Ob 150/19y.

9 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

2. Zulässigkeit des Lagezuschlages

Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass die in § 16 Abs 4 MRG für die Berücksichtigung eines Lagezuschlags geforderte „Überdurchschnittlichkeit“ einer Lage (Wohnumgebung) nicht schon allein aus einem gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung höheren Grundkostenanteil der konkret zu bewertenden Lage abgeleitet werden kann. Es bedarf vielmehr einer Prüfung, ob im konkreten Einzelfall die Lage (Wohnumgebung) der Liegenschaft, auf der sich eine Wohnung befindet, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens besser als die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist.

In einer weiteren Entscheidung¹⁰ stellt der OGH erneut klar, dass die Lagequalität nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen ist:

Die durchschnittliche Lage ist daher nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen (RIS-Justiz RS0111204). Zur Beurteilung, ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaften als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (Wohnumgebungen). [...] Die Entscheidung über die Zuerkennung eines Lagezuschlags hat sich an den Umständen des Einzelfalls zu orientieren.

Der VfGH¹¹ hat zum Begriff „Wohnumgebung“ festgestellt, dass damit nicht eine bestimmte, von vornherein festgelegte Verwaltungseinheit (wie etwa ein Bezirk) gemeint sein kann, sondern dass dieser Begriff auf die faktische Umgebung der konkreten Liegenschaft im Sinne der Gegend rund um die Wohnliegenschaft abgestellt wird. Der VfGH formuliert dies wie folgt:

Der Klammerausdruck „Wohnumgebung“ in § 2 Abs. 3 RichtWG konkretisiert den Begriff der „Lage“ nach § 16 Abs. 4 MRG. Bereits aus dem allgemeinen Begriffsverständnis des Wortes „Wohnumgebung“ ergibt sich, dass damit nicht eine bestimmte, von vornherein festgelegte Verwaltungseinheit (wie etwa ein Bezirk) gemeint sein kann, sondern dass auf die faktische Umgebung der konkreten Liegenschaft im Sinne der Gegend rund um die Wohnliegenschaft abgestellt wird. Im Hinblick auf den Zweck der Regelung geht es dabei um jene Gegend, die für die Beurteilung der Wohnqualität von Relevanz ist. Insofern stellt die Lage (Wohnumgebung) eine kleinere räumliche Einheit als einen politischen Bezirk oder einen Stadtteil dar, geht aber über einen einzelnen Gebäudeblock hinaus (vgl. Ostermayer, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 [140]). Dieses – im Grunde bereits aus dem Wort „Wohnumgebung“ hinreichend deutliche – Verständnis ergibt sich auch aus dem Ausschussbericht zum 3. Wohnrrechtsänderungsgesetz, in dem explizit ausgeführt wird, dass „nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abgestellt wird“ und weiters, dass „darunter mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen“ sind, „für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann“ (AB 1268 BlgNR 18. GP, 18 f).

Der VfGH stellte in diesem Erkenntnis weiters fest, dass die Formulierung „Lage (Wohnumgebung)“ einerseits ausreichend Spielraum zulässt, um auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht zu nehmen. Laut VfGH wäre aber die Formulierung andererseits hinreichend klar, um die Ausübung dieses Spielraums im konkreten Einzelfall einer Überprüfung zu unterziehen:

10 20.3.2019, 5 Ob 242/18a.
11 12.10.2016, G 673/2015-35.

Die Formulierung „Lage (Wohnumgebung)“ lässt somit ausreichend Spielraum, um auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht zu nehmen, ist aber andererseits hinreichend klar, um die Ausübung dieses Spielraums im konkreten Einzelfall einer Überprüfung zu unterziehen. Dementsprechend hat der Oberste Gerichtshof festgestellt, dass er keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 16 Abs. 4 MRG iVm § 2 Abs. 3 RichtWG wegen der darin vorkommenden unbestimmten Gesetzesbegriffe – wobei er insbesondere auf jenen der „durchschnittlichen Lage“ Bezug nimmt – hege. Es sei Sache der Rechtsprechung, diese unbestimmten Rechtsbegriffe zu konkretisieren (OGH 25.1.2000, 5 Ob 5/00x).

Zusammenfassend sind demnach die Wohnumgebung wie auch die Lagequalität nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen. Die Beurteilung der Lage innerhalb von Zonen mit starren Grenzen entspricht aufgrund der nachfolgend angeführten Gründe nicht der allgemeinen Verkehrsauffassung.

Beispielsweise entstehen durch die – für eine Zonierung erforderliche – starre Grenzziehung Randbereiche, deren Beurteilung in einem solchen Fall nach Ansicht des Arbeitskreises nur dann korrekt wäre, wenn die Merkmale zonenübergreifend herangezogen würden. So entstünden im Rahmen eines Zonenmodells für gegenüberliegende Häuserfronten unterschiedliche Bewertungen, was rein mathematisch, statistisch und somit auch wissenschaftlich gesehen falsch wäre. Vielmehr entspräche eine solche Bewertung auch nicht der „allgemeinen Verkehrsauffassung“.

Sämtliche bisherigen Modelle, die für die Beurteilung der Lagequalität genutzt wurden, weisen genau diese Problematik auf. Die Wohnumgebung wird faktisch durch Zonengrenzen zerrissen und vielfach mit völlig unterschiedlichen Lagequalitäten bewertet, und dass, obwohl die betreffenden Bereiche nur wenige Meter auseinanderliegen. Im Hinblick auf die gesetzlichen Erfordernisse der Beurteilung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung“ folgt das vom Arbeitskreis erarbeitete Bewertungsmodell dem Ansatz, dass sich der jeweilige Nutzer nicht nur innerhalb einer Zone bewegt oder die Qualität einer Zone mit starren Grenzen bemisst, sondern dass sich die Wohnumgebung rund um die Liegenschaft erstreckt und somit diese durch einen Einzugsbereich gebildet wird, der vom Nutzer als Umgebung wahrgenommen wird.

3. Faktoren zur Beurteilung der Lagequalität

3.1. Definition Wohnumgebung

Die bereits im vorigen Abschnitt zitierten Auszüge aus der aktuellen Judikatur, lassen den eindeutigen Schluss zu, dass die Wohnumgebung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zu beurteilen ist. Für die Beurteilung der Lagequalität ist daher vorderhand der Begriff „Wohnumgebung“ zu definieren bzw sind diese Erkenntnisse im Rahmen der Bewertung auf ein standardisiertes Modell umzulegen.

Im englischsprachigen Raum ist der Begriff „neighbourhood (BE)“ zu finden, der den deutschen Begriff Nachbarschaft oder Wohnumgebung bzw auch Stadtviertel beschreibt. Da beide Begriffe weder normativ noch gesetzlich geregelt sind, werden diese in unterschiedlichen Anwendungsbereichen auch verschieden interpretiert. Vielfach wird der Begriff „Nachbar“ räumlich sehr stark auf die unmittelbar angrenzenden Anrainer oder die daneben- oder darüberliegende bzw darunter befindliche Wohnung (im Sinne Wohnungsnaehbar, Nachbargarten, Nachbarhaus etc) eingegrenzt. Der Begriff „Nachbarschaft“ wird auch in soziologischen Theorien als Synonym für „Ortsgemeinschaft“ genutzt.

Abweichend davon, beschreibt der Begriff „Wohnumgebung“ im allgemeinen Sprachgebrauch jenes Stadtviertel oder jene Gegend, die charakteristisch für das Wohngebiet der dortigen Bewohner steht. Der Begriff setzt sich naturgemäß aus verschiedenen Attributen (oder auch „Fakten“) zusammen, die jeweils eine Wohnumgebung prägen.

Diese können unter anderem

- städtebauliche Strukturen,
- soziodemographische Strukturen,
- Umweltstrukturen,
- Infrastrukturen

sein, die jeweils eine Umgebung zu einer Wohnumgebung klassifizieren. Diese unterschiedlichen Faktoren können bei den Bewohnern auch zum Entstehen eines emotionalen Bezuges führen. Nicht umsonst verweist der VfGH¹² auch auf den Begriff „faktische Umgebung“.

Insgesamt kann daher der Begriff „Wohnumgebung“ im Sinne der Lagequalität nur eine faktische Umgebung mit „fließenden Grenzen“ darstellen, die einerseits

12 12.10.2016, G 673/2015-35.

3.1. Definition Wohnumgebung

durch den Wohnsitz der Person, anderseits durch gewisse Faktoren geprägt wird. Wie auch schon die Judikatur eindeutig festgestellt hat, geht die Wahrnehmung der Ausdehnung eines Wohngebietes deutlich über administrative Grenzziehungen (Verwaltungseinheiten, Zählgebiete etc) hinaus, sodass auch ein individueller Ermessensspielraum zugestanden wird.

Im vorliegenden Bewertungsmodell spielt der Begriff „Wohnumgebung“ eine zentrale Rolle, da die Ausprägungen der einzelnen Bewertungskriterien innerhalb dieses Gebiets zu prüfen sind. Wie auch in einem späteren Abschnitt dargelegt, spielen bei der Definition der Wohnumgebung nach Ansicht des Arbeitskreises die fußläufigen Dimensionen eine wesentliche Rolle. Personen erledigen in Stadtgebieten im näheren Umfeld ihre täglichen Besorgungen und Aktivitäten vorzugsweise „per pedes“. Ausgenommen davon ist im Normalfall der Weg zum Arbeitsort und zurück, da Personen in vielen Fällen ihren Arbeitsplatz nicht in der direkten Wohnumgebung vorfinden.

Laut einer im Jahr 2015 von der Magistratsabteilung 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) beauftragten Studie¹³ legten die Bewohner in Wien etwa 28 % aller Wege ausschließlich zu Fuß zurück. Die nachfolgende Grafik zeigt die in der Studie ermittelten Wegzwecke (Quelle: MA 18):

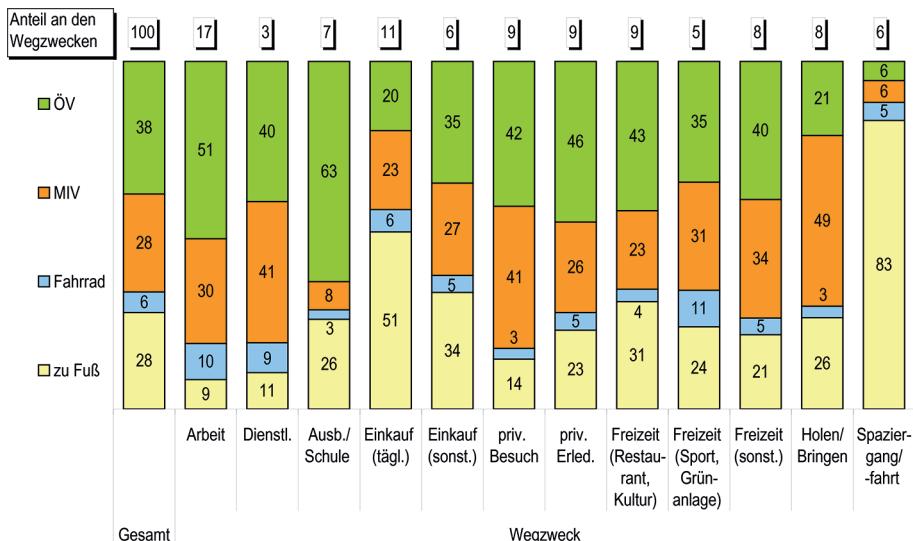


Abb 1: Wegzwecke

¹³ Omnitrend GmbH, Zu Fuß gehen in Wien, Endbericht vom 10.11.2015 (im Auftrag der MA 18).

3. Faktoren zur Beurteilung der Lagequalität

Deutlich informativer sind die laut Studie ermittelten Durchschnittsentfernung je nach Verkehrsmittel (Quelle: MA 18):

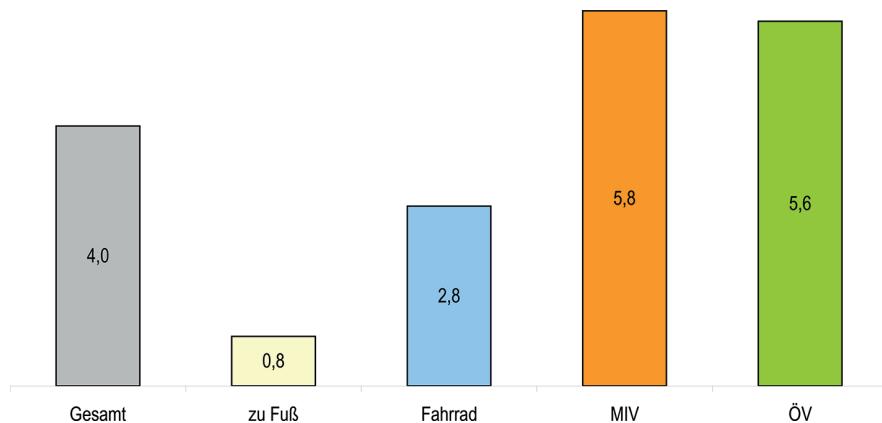


Abb 2: Durchschnittsentfernungen

Laut der dieser Studie zugrunde liegenden Mobilitätsbefragung beträgt die **durchschnittliche** Fußwegstrecke demnach 800 m.

Für die Bewertung der Lagequalität mit dem vom Arbeitskreis erarbeiteten Bewertungsmodell werden daher sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen bzw Kriterien bis zu einem fußläufigen Umkreis von maximal 1.000 m erhoben. Die fußläufigen Distanzen werden ausgehend von dem jeweiligen Bewertungsstandort gemessen.

3.2. Beurteilungskriterien laut Judikatur

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung sowie der Erfahrungen des täglichen Lebens sind für die nachvollziehbare Beurteilung der Lagequalität zahlreiche Kriterien in unterschiedlichen Ausprägungen zu untersuchen. Diese Faktoren werden in der bereits zitierten OGH-Entscheidung¹⁴ wie folgt definiert:

Es hande sich dabei um den Wohnwert eines Hauses beeinflussende Kriterien und nicht um Grundkostendifferenzen. Um eine konkrete Wohnung mit der Normwohnung in ihren Lage-parametern vergleichen zu können, müsse man also zuerst die typischen Lagecharakteristika an sich erfassen. Habe man diese Merkmale definiert, müsse man in nächsten Schritten zu den Überlegungen kommen, welche Qualitäten in welchen Bandbreiten den Durchschnitt repräsentieren und ab wann werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen von den Lagequalitäten der mietrechtlichen Normwohnung vorliegen. [...]

14 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

3.3. Kriteriengruppen und Kriterien im Sinne der Bewertungsmatrix

Diese Beurteilung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ wird von verschiedenen Faktoren, wie etwa die im vorliegenden Fall geprüften Standorteigenschaften, nämlich Erschließung der Wohnumgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgungsmöglichkeiten, beeinflusst sein (vgl. Schinnagl, Wohnen und Recht 2015, 23 [27]; Rosifka, VbR 2017/33 [55f]).

In einer weiteren Entscheidung¹⁵ konkretisiert der OGH die Kriterien:

Von der Wohnung sind fußläufig Stationen einer U-Bahn-Linie und von vier Straßenbahnlinien zu erreichen, über die nahezu das gesamte Stadtgebiet von Wien rasch erreicht werden kann. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Theater und zwei Palais mit entsprechendem kulturellem Angebot. Für den Individualverkehr ist die Wohnung gut erreichbar, wenn auch die Parkraumsituation kritisch ist. In der Nähe befindet sich aber ein Parkhaus. Betreffend Geschäfte für den täglichen Bedarf, Markt, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen besteht ein umfassendes Angebot in der Nähe [...]. Außerdem schließt das Haus an eine Grünanlage an, fußläufig sind mehrere Parkanlagen erreichbar. Trotz des innerstädtischen Charakters besteht keine Lärmbeeinträchtigung.

Der OGH spricht somit zwar regelmäßig von verschiedenen Kriterien, definiert diese jedoch nicht taxativ.

3.3. Kriteriengruppen und Kriterien im Sinne der Bewertungsmatrix

Zur Beurteilung der Standortqualität sind nach Ansicht des Arbeitskreises alle relevanten Kriterien zu erheben, die für die Bewertung der Lage in unterschiedlichen Ausprägungen erforderlich sind und eine deutliche Abgrenzung zur Durchschnittslage zulassen.

Auch die Fachliteratur¹⁶ weist im Rahmen der Erläuterungen zu Markt- und Objektratingverfahren regelmäßig darauf hin, dass Standorte für immobilienwirtschaftliche Zwecke auf verschiedene Kriterien zu untersuchen sind, um daraus Aufschluss über die „Qualität für den Nutzer“ zu gewinnen. Die Qualität eines Standortes leitet sich folglich direkt aus den so identifizierten Standortvor- und -nachteilen ab und beeinflusst damit Veräußerbarkeit und Vermietbarkeit einer Immobilie.

In dem vom Arbeitskreis erarbeiteten Bewertungsmodell „Lagematrix“ werden daher die maßgeblichen Kriterien in Kriteriengruppen zusammengefasst. Jede Kriteriengruppe umfasst mehrere Kriterien. Alle Kriteriengruppen werden jeweils auf Basis zahlreicher einzelner untergeordneter Kriterien gebildet, die subsumierend Einfluss auf die Lagequalität nehmen.

Insgesamt fließen 83 Kriterien, die in 12 Kriteriengruppen zusammengefasst sind, in die Bewertung der jeweiligen Lage ein.

15 20.3.2019, 5 Ob 242/18a.

16 Vgl hiezu *Trotz*, Immobilien Markt- und Objektrating (2004).

3. Faktoren zur Beurteilung der Lagequalität

Alle Kriteriengruppen und Kriterien wurden vom Arbeitskreis anhand zahlreicher Evaluierungssitzungen und durch Auswertung verschiedenster Datenquellen festgelegt und nachhaltig dahingehend überprüft, inwieweit diese zur transparenten Beurteilung dienen bzw dem gesetzlichen Erfordernis der „allgemeinen Verkehrs-auffassung“ entsprechen.

Nachfolgend werden die Kriteriengruppen und Kriterien aufgelistet:

Kriteriengruppe	Kriterien
Mikro-/Makrolage	Image/Ruf der Mikrolage/Marktempfinden Eignung Standort für Objekt und Nutzerzielgruppe Nähe zu Orts-/Stadtzentrum Wohnungspreise Kaufkraft
Umwelteinflüsse	Hochwasser/Überflutung Niederschlagstage Eistage Schneedeckendauer Gefahr durch Lawinen Erdbeben Altlasten/Verdachtsflächen Lärmimmission Straße Lärmimmission Eisenbahn Lärmimmission Flugverkehr Lärmimmission Industrie
Individualverkehr	Öffentliche Parkgarage Tankstelle/Autowaschanlage E-Ladestation (für Kfz) Taxistandplatz Fahrradverleihstation Anschluss an Radwegenetz Anbindung an hochrangiges Straßennetz Zufahrt zur Liegenschaft/Lademöglichkeit Parkplatzsituation