

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Geleitwort .....	VII
Herausgeber- und Autorenverzeichnis .....	XI
Abbildungsverzeichnis .....	XIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXIII
Rechts- und Judikaturverzeichnis .....	XXVII
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Zulässigkeit des Lagezuschlages .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Faktoren zur Beurteilung der Lagequalität .....</b>	<b>6</b>
3.1. Definition Wohnumgebung .....	6
3.2. Beurteilungskriterien laut Judikatur .....	8
3.3. Kriteriengruppen und Kriterien im Sinne der Bewertungsmatrix .....	9
<b>4. Bewertungsmodell zur Beurteilung der Lagequalität .....</b>	<b>13</b>
4.1. Vorbemerkungen .....	13
4.2. Bewertungsmodell/Rating-Skala .....	13
4.3. Bewertung von Ausprägungen und Intensitäten der einzelnen Merkmale .....	14
4.3.1. Quantitative Kriterien .....	14
4.3.2. Objektive Kriterien .....	17
4.3.3. Qualitative Kriterien .....	19
4.3.4. Kriteriengruppenbewertung .....	24
4.4. Zusammenfassende Gesamtbewertung .....	28
4.4.1. Interpretation der zusammenfassenden Bewertung .....	29
4.4.2. Plausibilisierende Hinweise zum Gesamtergebnis .....	29
4.5. Gewichtungsmodell .....	31
4.5.1. Gewichtungsbandbreiten .....	32
4.5.2. Veränderung der Gewichtungen .....	33
<b>5. Matrix-Beispiel .....</b>	<b>34</b>
<b>6. Der wertende Lagevergleich .....</b>	<b>52</b>
6.1. Vergleichserfordernisse laut Judikatur .....	52
6.2. Bestätigung der Entscheidung 5 Ob 74/17v .....	52
 Die Ermittlung der Lagequalität nach RichtWG, MRG und Judikatur, Linde	 XV

6.3.	Anwendung von Referenzgebieten im Bewertungsmodell für Wien .....	53
6.4.	Die politische Einteilung des Wiener Stadtgebietes .....	54
6.5.	Statistische Bebauungs- und Bevölkerungsdaten .....	55
6.6.	Wohnumgebungen der Stadt Wien .....	55
6.7.	Referenzgebiete auf Basis der Realnutzungskarte der Stadt Wien .....	57
6.8.	Referenzgebietskartierung .....	61
6.9.	Referenzgebiete in den Bundesländern .....	63
<b>7.</b>	<b>Rasterdatenerhebung Wien .....</b>	<b>64</b>
7.1.	Vorbemerkungen .....	64
7.2.	Rasterzellen .....	64
7.3.	Geocodierung und Kategorisierung der Rasterzellen .....	67
7.4.	Erhebung der Quantitäten .....	68
7.5.	Erhebung der Entfernungsdistanzen .....	69
7.6.	Berechnung der Bandbreiten .....	71
<b>8.</b>	<b>Empirische Evaluierung mittels Massenabfrage .....</b>	<b>74</b>
<b>9.</b>	<b>Stellungnahme aus mathematisch-statistischer Sicht von Mag. Dr. Christian Anzur, MBA .....</b>	<b>82</b>
<b>10.</b>	<b>Datenquellen/Internetverweise .....</b>	<b>84</b>
<b>11.</b>	<b>Nutzung von Datendienstleistern .....</b>	<b>86</b>
11.1.	Kooperationspartner .....	86
11.2.	Online-Bewertungstool .....	86
11.3.	Firmenvorstellung PriceHubble Österreich .....	87
11.3.1.	Vorbemerkungen .....	87
11.3.2.	Das PriceHubble-AVM – Neueste Technologien zur Standort- und Objektanalyse .....	88
11.3.3.	PriceHubble Österreich .....	89
<b>12.</b>	<b>Entscheidung 5 Ob 74/17v des OGH .....</b>	<b>91</b>
<b>13.</b>	<b>Entscheidungen des OGH seit 5 Ob 74/17v .....</b>	<b>98</b>
<b>14.</b>	<b>Rechtssätze des OGH zu den Themen „Richtwert“ und „Lagezuschlag“ .....</b>	<b>105</b>
<b>15.</b>	<b>Verlautbarung der empfohlenen Bandbreiten der quantitativen Ausprägungen für Wien .....</b>	<b>109</b>
<b>16.</b>	<b>Verlautbarung der empfohlenen Gewichtungsbroadbreiten .....</b>	<b>115</b>

<b>17. Verlautbarung der empfohlenen Bandbreiten der</b>	
<b>Wohnungspreise</b> .....	119
17.1. Wien bis 28.5.2020 .....	119
17.2. Wien 29.5.2020 bis 30.5.2021 .....	120
17.3. Wien 31.5.2021 bis 30.5.2022 .....	121
17.4. Wien ab 31.5.2022 .....	122
<b>18. Lagebewertungen außerhalb der Bundeshauptstadt Wien</b> .....	123
<b>19. Verwendung des Bewertungsmodells</b> .....	124
19.1. Nutzungsberechtigung .....	124
19.2. Haftungsausschluss .....	124
<b>20. Kundmachungen des Bundesministers zu den Richtwerten</b> .....	125
Stichwortverzeichnis .....	127