

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Geleitwort	VII
Herausgeber- und Autorenverzeichnis	XI
Abbildungsverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXIII
Rechts- und Judikaturverzeichnis	XXVII
1. Einleitung	1
2. Zulässigkeit des Lagezuschlages	2
3. Faktoren zur Beurteilung der Lagequalität	6
3.1. Definition Wohnumgebung	6
3.2. Beurteilungskriterien laut Judikatur	8
3.3. Kriteriengruppen und Kriterien im Sinne der Bewertungsmatrix	9
4. Bewertungsmodell zur Beurteilung der Lagequalität	13
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. Gewichtungsbreiten	32
4.5.2. Veränderung der Gewichtungen	33
5. Matrix-Beispiel	34
6. Der wertende Lagevergleich	52
6.1. Vergleichserfordernisse laut Judikatur	52
6.2. Bestätigung der Entscheidung 5 Ob 74/17v	52

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
7.	Rasterdatenerhebung Wien	64
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
8.	Empirische Evaluierung mittels Massenabfrage	74
9.	Stellungnahme aus mathematisch-statistischer Sicht von Mag. Dr. Christian Anzur, MBA	82
10.	Datenquellen/Internetverweise	84
11.	Nutzung von Datendienstleistern	86
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
12.	Entscheidung 5 Ob 74/17v des OGH	91
13.	Entscheidungen des OGH seit 5 Ob 74/17v	98
14.	Rechtssätze des OGH zu den Themen „Richtwert“ und „Lagezuschlag“	105
15.	Verlautbarung der empfohlenen Bandbreiten der quantitativen Ausprägungen für Wien	109
16.	Verlautbarung der empfohlenen Gewichtungsbroadbreiten	115

17. Verlautbarung der empfohlenen Bandbreiten der Wohnungspreise	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
18. Lagebewertungen außerhalb der Bundeshauptstadt Wien	123
19. Verwendung des Bewertungsmodells	124
19.1. Nutzungsberechtigung	124
19.2. Haftungsausschluss	124
20. Kundmachungen des Bundesministers zu den Richtwerten	125
Stichwortverzeichnis	127