



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Nix los im Erdgeschoß –
Was kommt nach dem Handel“

verfasst von / submitted by

Mag. Denise Dobida

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2021 / Vienna 2021

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

I.	EINLEITUNG.....	1
II.	WAS KOMMT NACH DEM HANDEL?.....	2
A.	Die Bedeutung des Handels am Standort Stadt	2
B.	Historischer Handel.....	2
1.	Die Entwicklung der Handelsdestination Wien	3
2.	Die Leitfunktion des Handels	4
a.	Wirtschaftsfaktor Handel	4
b.	Frequenzbringer Handel.....	5
C.	Bedeutung und Herausforderung der Erdgeschoßzone	6
1.	Das Erdgeschoß und das integrative Potenzial	7
a.	Halböffentlicher Raum.....	8
b.	Charmantes Potenzial.....	8
c.	Herausforderungen im Bestand	8
2.	„Urbanes Potenzial“	9
a.	„Das Außen des Hauses, ist das innen der Stadt“	11
3.	Akteure der Erdgeschoßzone	12
a.	Eigentümerstruktur	12
b.	Nutzerstruktur und Nutzungsstruktur	13
c.	Verwaltungsstruktur.....	14
4.	Parkplatz Straße	15
5.	Der Passant als wichtiger Akteur	17
D.	Strukturwandel im Einzelhandel	19
1.	„Von klein zu groß“	20
2.	„Von gewachsen zu geplant“	21
3.	„Von stationär zu online“	25
4.	Konzentration.....	29
III.	KOMMT NACH DEM HANDEL LEERSTAND?.....	32

A.	Geschäftsflächen: Definition und Nutzung.....	32
1.	Der Bestandvertrag.....	33
a.	Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen.....	35
b.	Miet- und Pachtvertrag.....	36
c.	Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht	37
2.	Anwendbarkeit des MRG	38
a.	Mietvertrag	38
b.	Exkurs: Bestandverträge in Einkaufszentren	39
c.	Mieterschutzobjekt.....	39
d.	Ausnahmen.....	41
e.	Vollausnahme	41
f.	Teilausnahme.....	41
3.	Widmungsänderung im WEG.....	42
B.	Leerstand.....	47
1.	Arten von Leerstand	48
a.	Struktureller Leerstand.....	48
b.	Konjunkturreller Leerstand.....	48
c.	Gebäudespezifischer Leerstand	48
d.	Eigentümerspezifischer Leerstand.....	49
e.	Spekulativer Leerstand.....	49
f.	Kurzfristiger Leerstand	49
g.	Mittelfristiger Leerstand.....	49
h.	Langfristiger Leerstand	50
2.	Ursachen für Leerstand.....	50
a.	Gründe für den Leerstand.....	50
b.	Trading down.....	51
3.	Auswirkungen von Leerstand	52
a.	Auswirkungen auf das Ortsbild	52

b.	Ökonomische Auswirkungen	52
c.	Ökologische Auswirkungen	52
d.	Soziale Auswirkungen	52
C.	Leerstandsanalyse.....	52
D.	Wenn Leerstand zum Geschäft wird	55
IV.	KOMMT NACH DEM LEERSTAND STILLSTAND?	56
A.	Bauordnung.....	56
1.	Nachbarrechte im Bauverfahren §§ 134 - 134a BO	58
B.	Raumordnung.....	58
1.	Flächenwidmung	60
2.	Bebauungsplan	61
3.	Zulässige Nutzungen	61
a.	Wohngebiete.....	62
b.	Gartensiedlungsgebiete	62
c.	Gemischte Baugebiete.....	62
d.	Geschäftsviertel	63
e.	Einkaufszentren	63
f.	Geschäftsstraßen.....	63
4.	Exkurs: Raumwidmung	64
C.	Fahrradabstellraum/Kinderwagenabstellraum/Müllraum.....	65
D.	Gewerbeordnung	65
E.	Denkmalschutz	69
F.	Stellplatzverpflichtung	70
G.	OIB Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“	71
H.	Brandschutz.....	72
I.	Barrierefreiheit.....	72
J.	Energieeffizienz	73
K.	Wiener Baumschutzgesetz	73

L.	Arbeitnehmerschutzgesetz.....	73
M.	Arbeitsstättenverordnung.....	74
N.	Verkaufsstättenrichtlinie.....	74
O.	Bauarbeitenkoordinationsgesetz	74
P.	Kumulationsprinzip	75
V.	WAR DER STILLSTAND NUR DIE RUHE VOR DEM STURM?.....	78
A.	Lösungsansätze	78
1.	Strategien zum Erhalt von Einzelhandelsstandorten	79
a.	Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten	82
b.	Öffnungszeiten.....	83
2.	Zwischennutzung von Einzelhandelsstandorten	84
3.	Umnutzung von Einzelhandelsstandorten	85
B.	Die Verantwortung des Gesetzgebers	87
1.	Zentrale Koordinationsstelle	88
2.	Verpflichtende Leerstandserfassung	88
3.	Leerstandsabgabe	89
4.	Zwangsmaßnahmen.....	90
a.	Vereinfachung der gesetzlichen Rahmenbedingungen.....	91
5.	Spezieller „Mietvertrag“ für die Erdgeschoßnutzung	92
C.	Förderinstrumente	93
VI.	FAZIT	96
VII.	LITERATURVERZEICHNIS	98
VIII.	INTERNET LINKS.....	101
IX.	JUDIKATURVERZEICHNIS	107

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
Art	Artikel
ASchG	Arbeitnehmerschutzgesetz
AStV	Arbeitsstättenverordnung
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BauO	Bauordnung
BDA	Denkmalamt
BGBI	Bundesgesetzblatt
bzw	beziehungsweise
cm	Zentimeter
DMSG	Denkmalschutzgesetz
EAVG	Energieausweisvorlagegesetz
ff	und der/die Fortfolgenden
FN	Fußnote
gem	gemäß
GewO	Gewerbeordnung
Hrsg	Herausgeber
idF	in der Fassung
immolex	Fachzeitschrift Neues Miet- und Wohnrecht
JBL	Juristische Blätter
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
LGBI	Landesgesetzblatt
lit	litera
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung der Stadt Wien
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen
Mio	Million
MRG	Mietrechtsgesetz

Nr	Nummer
OGH	Oberster Gerichtshof
OIB-RL	Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik
PKW	Personenkraftwagen
RS	Rechtssatz
Rsp	Rechtsprechung
Rz	Randzahl
StF	Stammfassung
StVO	Straßenverkehrsordnung
TRVB	Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz
WBTV	Wiener Bautechnikverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGarG	Wiener Garagengesetz
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
wobl	Wohnrechtliche Blätter
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
Zak	Zivilrecht aktuell

I. Einleitung

„Handel ist Wandel“ ist wohl das meist gehörte Zitat in der Branche. Wohin entwickelt sich der Handel? Brauchen wir noch einen stationären Einzelhandel oder erschöpft sich dessen einzige Aufgabe in der bloßen Versorgung unserer Konsumbedürfnisse, die ohnehin über das Internet abgedeckt werden kann? Die Anzahl der Flächen nimmt zwar kaum ab, dies jedoch primär aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs einiger weniger – die Anzahl an Geschäften insgesamt geht stark zurück. Neben den „klassischen“ Geschäften die mangels Wirtschaftlichkeit verschwinden, dünnen auch Banken oder die Post ihr Filialnetz aus und verlegen eine Vielzahl ihrer Leistungen ins Internet. Auch das goldene Zeitalter des Handwerks scheint längst vorüber, wenn man die stetig sinkenden Zahlen an Gewerken betrachtet. Was passiert mit jenen Geschäftsflächen, die nach einer Schließung scheinbar niemand mehr braucht? Für die triste Situation und als Ursache der sinkenden Anzahl an Unternehmen, die Flächen im Erdgeschoss benötigen, wird sowohl medial als auch branchenintern der e-Commerce und dessen kontinuierliches Wachstum verantwortlich gemacht.

Fakt ist aber auch, dass Innovation und Dynamik in der Branche so alt sind wie der Handel selbst und somit werden künftig nur jene Unternehmen erfolgreich auf dem Markt bestehen, die sich an verändernde Marktbedürfnisse anpassen und die nötige Resilienz aufweisen, um innovative und manchmal auch risikobehaftete Wege zu gehen. Der Aufstieg und Fall des Mobiltelefonherstellers NOKIA zeigt, dass auch vermeintliche „Big Player“ ihre Augen nicht vor Innovationen verschließen dürfen.

Neben dieser Innovationsfreudigkeit und Agilität steht der stationäre Handel aber auch im Bereich der Verkaufsflächenoptimierung und der Erteilung von Genehmigungen im juristischen Bereich oft vor großen Herausforderungen. Gleichzeitig wird über verwaiste und unattraktive Innenstädte geklagt und in vielen Straßen, die vor wenigen Jahren noch als gute Lagen bezeichnet wurden, reihen sich im Erdgeschoss Leerstände an Müllräume und Tiefgarageneinfahrten. Negative wirtschaftliche, ökologische und soziale Nebeneffekte und diesen zu begegnen, stellt eine der größten Herausforderungen zeitgemäßer Stadtplanung dar.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die Situation und ihre Entwicklung zu evaluieren, die aktuell bedeutendsten Schwierigkeiten zu identifizieren und grob umrissene Lösungskonzepte zu erarbeiten, um Anregung für weitere Forschungsfelder und gesetzliche Initiativen zu geben.

II. Was kommt nach dem Handel?

In diesem Kapitel soll ein ganz kurzer geschichtlicher Überblick über die Entwicklung des Handels und der Stadt als Handelsstandort sowie die Bedeutung der Erdgeschoßzone gegeben werden. Es wird erläutert, dass Handel und Stadt seit jeher ganz eng miteinander verwoben sind und die Bedeutung des Handels weit über die Versorgungsfunktion hinausreicht, sondern vielmehr das städtische Leben durch soziale, gestaltende und wirtschaftliche Faktoren bereichert. Handel bringt Frequenz, Frequenz bringt Sicherheit und Attraktivität und diese eine Aufwertung für ein Grätzl.

Das Auto scheint vermehrt den Platz des Fußgängers auf unseren Straßen einzunehmen und nicht nur den Passanten, sondern damit einhergehend Frequenz und mit der Frequenz die Attraktivität einer Erdgeschoßfläche zu vertreiben. Mehr und mehr Dienstleister und Geschäfte verschwinden aus den Grätzeln in Einkaufszentren oder ganz von der Bildfläche. Kann es unter Berücksichtigung der immer älter werdenden Bevölkerung unser Ziel sein, ständig auf ein Auto angewiesen zu sein um Besorgungen des täglichen Bedarfs zu erledigen?

A. Die Bedeutung des Handels am Standort Stadt

Seit jeher übernehmen die städtischen Zentren – im Sinne des Leitbilds der europäischen Stadt – eine wesentliche wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Bedeutung einer Stadt und sind somit die Visitenkarte dieser.¹ Die europäische Stadt hat sich als Handelsstadt entwickelt, an jenen Orten, wo immer schon Waren getauscht und gehandelt wurden und so sind Stadt und Handel bis heute voneinander abhängig und die Bedeutung des Handels reicht weit über eine reine Versorgungsfunktion hinaus. Die einst große Zahl an Kleinunternehmen prägte gemeinsam mit der reichen Palette an Gewerben von Beginn der Entwicklung über Jahrhunderte die wirtschaftliche, soziale, kulturelle und städtebauliche Struktur einer Stadt.² Bereits das klassische Zinshaus kannte keine Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten und so wurden in den Räumen zugleich gegessen, geschlafen, gekocht und gearbeitet.³

B. Historischer Handel

Während der Warenverkehr über lange Zeit aus reinen Fernhändlern bestand, bildete sich bereits im Mittelalter ein regionaler und lokaler Handel heraus, der, Dank seiner ständischen Struktur und des jahrhundertlang in Kaufmannsfamilien tradierten Wissens, auch an der

¹ Mensing, Was kommt, wenn der Handel geht? Neue Nutzungen für Zentren mit Zukunft (2019) 1.

² Psenner, Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme (2014) 7.

³ Psenner, Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme (2014) 6.

Ausdehnung der Städte beteiligt war. Ballungszentren entstanden zumeist an Kreuzungen oder entlang von einst wichtigen Handelswegen. Bereits in den aufblühenden mittelalterlichen Städten entstand ein eigenes Münzwesen sowie eine Marktordnung und so bildete sich ein glanzvoller Einzelhandel, getragen von Zünften und Kaufmannsdynastien.⁴ Die Kaufleute der Stadt waren reiche, angesehene und einflussreiche Bürger und stellten den Stadtrat, der im wichtigsten Gebäude der Stadt – dem Kaufhaus – tagte. Sie waren allesamt Stadtbürger mit einer starken Bindung zu ihrer Stadt und trugen daher sorgsam zur Entwicklung und Weiterentwicklung „ihres“ Standortes und dessen unmittelbarer Umgebung bei.^{5 6} Erst mit Beginn der Industrialisierung kommt es zu einer Spezialisierung in Groß- und Einzelhandel.⁷

1. Die Entwicklung der Handelsdestination Wien

Bereits seit dem Jahr 1150 bietet Wien ein reges Marktleben, welches für gut 800 Jahre die Handelslandschaft dieser Stadt geprägt hat. Durch die Eingliederung der Vorstädte während der Gründerzeit, wovon jede über ein eigenes Subzentrum verfügte, wurden die Märkte Zunehmens vom heutigen 1. Wiener Gemeindebezirk (wo noch einige Namen – wie Bauernmarkt, Fleischmarkt, Kohlmarkt, Heumarkt, Getreidemarkt – an frühere Nutzungen erinnern) in die neuen Randbezirke gedrängt wo beispielsweise der Meiselmarkt, der Brunnenmarkt oder der Rochusmarkt entstanden. Diese waren die Grundsteine für die Entwicklung der späteren Einkaufsstraßen, da diese Plätze bereits als Handelsstandorte gelebt wurden und dem Konsumenten bereits bekannt waren. Damit einhergehend etablierte sich in der Innenstadt, wohl beflügelt durch den steigenden Tourismus, eine neue Form der Verkaufsfläche – das Geschäft.⁸

So wie sich Städte entlang von Handelswegen ansiedelten, passierte selbiges mit Geschäften an Verkehrswegen und so erlebten diese entlang von Straßenbahnlinien bereits Ende des 19. Jahrhunderts einen wirtschaftlichen Aufschwung, welcher in weiterer Folge zur Entwicklung von Einkaufsstraßen führte.

⁴ Die Definition von Handel, <https://de.wikipedia.org/wiki/Handel>, (Stand 25.1.2021).

⁵ Sperle, Was kommt nach dem Handel? Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung (2012) 54.

⁶ In den letzten Jahrzehnten arbeitet kaum noch jemand in unmittelbarer Nähe seines Wohnortes, sodass die Identifikation mit dem Standort und dessen direkter Umgebung stark abgenommen hat.

⁷ Definition Handel, <https://de.wikipedia.org/wiki/Handel>, (Stand 25.1.2021).

⁸ Schwarzenecker, Die Entwicklung der Wiener Handelsdestination (2011) 1.

2. Die Leitfunktion des Handels

Eine besondere Leitfunktion im europäischen städtischen Zentrum kommt nach wie vor dem stationären Einzelhandel zu: neben der originären Versorgung des menschlichen Konsumbedürfnisses übernimmt der Handel bis heute weitreichende gestalterische und soziale Funktionen und besitzt urbane Kraft. *„Er ist integrierendes Medium zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung und Dienstleistungen – er leistet daher erhebliche belebende Wirkung des öffentlichen Raums und trägt somit zur Attraktivität desselben bei.“*⁹ Die Erdgeschoßzonen mit ihrem bunten Nutzungsmix beeinflussen und prägen die verschiedenen Stadtteile und das gesamte städtische Leben. Jede Stadt verfügt über ein Hauptgeschäftsviertel, welches in der Stadtforschung als „Central Business District“ oder City bezeichnet wird, und ist ein Hauptbeweggrund, warum Menschen die Innenstadt besuchen.¹⁰ Die unterschiedlichen Geschäfte ziehen Bewohner, Pendler und Touristen an und sorgen für ein belebtes Stadtbild. Umgekehrt profitiert selbstverständlich auch der Handel an einem bereits lebten Zentrum, besucht von Bewohnern, Pendlern und Touristen, sodass man den Eindruck gewinnen kann, florierender Handel und lebendige Stadt sind voneinander abhängig.

a. Wirtschaftsfaktor Handel

Die Bedeutung des Handels als mächtiger Wirtschaftsfaktor ist nicht von der Hand zu weisen. Der österreichische Handel ist, nach der Produktion, der zweitgrößte Arbeitgeber in der heimischen Wirtschaft, beschäftigt derzeit rund 582.000 Personen und somit bildet somit die Einkommensgrundlage für knapp 25% aller unselbstständig Erwerbstätigen.¹¹ Auch auf Unternehmerseite hat der Handel eine hohe Bedeutung für unsere Volkswirtschaft, da rund 30% der Unternehmer¹² dieser Sparte zuzuordnen sind,¹³ fließen nicht unbeträchtliche Einnahmen an Kommunalabgaben aus dem Handel in die Staatskasse.

⁹ Sperle, Was kommt nach dem Handel? Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung (2012) 12.

¹⁰ Schwarzenacker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011) 4.

¹¹ Mitarbeiteranzahl im österreichischen Handel, <https://www.wko.at/branchen/handel/start.html> (Stand 25.1.2021).

¹² Entwicklung der österreichischen Handelsbranche 2018: Kapitalgesellschaften zeigen solides Bild <https://awblog.at/entwicklung-der-oesterreichischen-handelsbranche-2018/> (Stand 25.1.2021).

¹³ Welche Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Branche erwartet werden, wird in einem späteren Kapitel beleuchtet.

Im Jahr 2019 erwirtschaftete der österreichische Einzelhandel ein Umsatzvolumen von 77,1 Milliarden Euro¹⁴, und selbst in krisengebeutelten Corona-Jahr 2020 konnten Gesamtumsätze von 74,5 Milliarden Euro erzielt werden.¹⁵ Diesen Umsätzen steht ein entsprechendes Steuereinkommen der Republik gegenüber.

b. Frequenzbringer Handel

Neben der enormen volkswirtschaftlichen Bedeutung, spielt für die städtischen Zentren vor allem die frequenzbringende Rolle des Handels eine entscheidende Rolle. Das Zentrum muss als Versorgungsstandort des kurz- und langfristigen Bedarf verstanden werden, sowohl an Dienstleistungen als auch an Produkten, nur so kann eine gesellschaftliche Bedeutung bestehen bleiben und einen lebendigen Nutzungsmix aus Erledigungen, Flanieren, Gastronomie und Kultur ermöglicht werden.¹⁶ Nur wo auf der Straße etwas los ist, Menschen zusammen kommen und verweilen, hält man sich gerne länger auf. Beinahe jede berühmte Straße oder Platz auf der ganzen Welt sind vom Handel geprägt und mit ihnen das Erscheinungsbild und das Ambiente der Stadt.

Durch den Strukturwandel des Einzelhandels verändert sich auch die Beziehung zwischen Handel und Stadt und durch die immer schwächer werdende Leitfunktion des Handels in den Städten und den (teilweisen) Rückzug zentrumsprägender Geschäfte führt dies zu städtebaulichen Missständen.¹⁷

Dort wo viele Geschäftsläden leer stehen, sinkt die Frequenz auf der Straße, das Ortsbild verändert sich negativ durch zugeklebte Schaufenster, der Standort wird für neue Geschäfte unattraktiv, weitere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe siedeln aufgrund der schwächelnden Frequenz ab, das Angebot für die Bewohner an Besorgungen des (täglichen) Bedarfs wird (noch) weniger, das Grätzl verliert an Beliebtheit und schlussendlich werden Immobilien weniger wert.¹⁸ Ein Wertverlust einer Immobilien sowie das schlechte Images eines Grätzels

¹⁴ Kühberger, Jahresbilanz 2019: Österreichischer Einzelhandel erwirtschaftet 2019 Umsatz von 77,1 Milliarden Euro, https://www.otSat/presseaussendung/OTS_20200206_OTS0130/jahresbilanz-2019-oesterreichischer-einzelhandel-erwirtschaftet-2019-umsatz-von-771-milliarden-euro (Stand 25.1.2021).

¹⁵ Kühberger, Bilanz österreichischer Einzelhandel 2020: Jahresumsatz bricht um rund 2,2 Mrd. auf 74,5 Mrd. Euro brutto ein. Weihnachtsgeschäft schrumpft um ca. 10 Prozent, <https://www.handelsverband.at/presse/presseaussendungen/weihnachtsgeschaef-2020/> (Stand 25.1.2021).

¹⁶ ARL, Positionspapier aus der ARL 116 Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Neue Impulse und Nutzungen für Zentren mit Zukunft (2020) 5.

¹⁷ Mensing, Was kommt, wenn der Handel geht? Neue Nutzungen für Zentren mit Zukunft (2019) 2.

¹⁸ ARL, Positionspapier aus der ARL 116, Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Neue Impulse und Nutzungen für Zentren mit Zukunft 4.

wirken sich klar negativ auf die Sanierungsbereitschaft der Eigentümer aus. Auch umgekehrt gilt: *"Wenn die Mikrolage um die Wohnungen attraktiver wird, steigt natürlich auch der Wert der Immobilie."*¹⁹

Ein ähnliches Schicksal erleiden die kleinen Gewerbebetriebe in den dicht bebauten Stadtteilen. Sie sind nicht ausreichend in den wirtschaftlichen, städtebaulichen Plänen und Strategien berücksichtigt, um ihre Existenz zu schützen. Die Bedeutung für die Bevölkerung der Handelsbetriebe ist inzwischen unbestritten, aber weder Blocksanierungsmaßnahmen, noch Wirtschaftsförderungsmaßnahmen bieten ausreichenden Schutz und Unterstützung für Klein – und Kleinstbetriebe der Erdgeschosszone im gründerzeitlichen Block um sie zu erhalten oder wiederzubeleben. Gleichzeitig werden so die Versorgungswege für die Wohnbevölkerung immer länger, sodass Besorgungen des kurzfristigen Bedarfs, abseits des Lebensmitteleinkaufs, oft nicht mehr fußläufig erledigt werden können, was vor allem für die zunehmend ältere Bevölkerung eine Verschlechterung der Lebensqualität bedeutet.²⁰

Diese Entwicklung ist zwar paradox, spiegelt aber ganz deutlich das Kundenverhalten wider, der Kunde wünscht sich eine kleinteilige, diverse und belebte Innenstadt, kauft aber beim filialisierten Discounter ein. „Eine Geiz-ist-Geil-Mentalität trifft hier auf den Megatrend der Neo-Ökologie.“²¹

C. Bedeutung und Herausforderung der Erdgeschoßzone

Das Erdgeschoss oder Parterre ist das zu ebener Erde liegende Geschoss eines Gebäudes.²² Bei mehrgeschossigen Häusern unterscheidet sich das Erdgeschoß von den übrigen Geschossen meist in Nutzung, Fassadengestaltung und Grundriss. Die eingeschränkte Belichtungssituation, die Einsehbarkeit und ein sich daraus ergebendes geringeres Sicherheitsgefühl, der Straßenlärm und die schlechte Luft, hohe Heizkosten und aufsteigende Feuchtigkeit aus den Kellern verleihen dem Erdgeschoß als Wohnfläche ein schlechtes Image.

¹⁹ Pollerhof, Autofreie Innenstädte: Entschleunigung und Aufwertung, <https://www.derstandard.at/story/2000118032146/autofreie-innenstaedte-entschleunigung-und-aufwertung> (Stand 29.1.2021).

²⁰ Die Herausforderung der Erdgeschoßzone, Werkstattbericht der MA 18, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Stand 30.3.2021) 6.

²¹ Gittenberger/Heckl, Research Report: Einzelhandel – Quo vadis? Am Beispiel Oberösterreich, AMS report, No. 125 (2017) 14.

²² Definition Geschoss, [https://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss_\(Architektur\)#Erdgeschoss_\(EG\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss_(Architektur)#Erdgeschoss_(EG)) (Stand 1.2.2021).

Die Erdgeschoßzone reicht über das Erdgeschoß eines Gebäudes hinaus und bezieht auch den vor dem Gebäude liegenden Gehsteig, den Vorgarten und Teile der Straße und Plätze mit ein.²³ In dieser spielt sich der Großteil des urbanen Lebens ab, sie ist sozusagen das Bindeglied zwischen den öffentlichen und den nicht öffentlichen (Lebens)-Räumen und sorgt so für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Die Nutzbarkeit des privaten Raumes ist auf einen ausgewählten Persönlichkeitskreis beschränkt; dies gilt sowohl für den Wohnraum, als auch für Bürogebäude oder ganze Industrieviertel – eben alles, was nicht für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist.

Der öffentliche Raum hingegen gehört der Allgemeinheit. Der wohl wichtigste Bereich des öffentlichen Raumes ist der Gehsteig oder genauer gesagt der von Angelika Psenner geprägte Begriff des *StadtParterre*.²⁴ Ein attraktiver Gehsteig und ein belebtes Erdgeschoß sind demnach wesentlich voneinander abhängig.

1. Das Erdgeschoß und das integrative Potenzial

Das Erdgeschoß prägt den Charakter und die Identität einer Stadt. Es bildet die Brücke zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum, es ist die Schnittstelle zwischen urbanem Leben und Privatleben und hier spielt sich alles ab, was unser Zusammenleben in einer Stadt als Gemeinschaft mit Fremden ausmacht. Die Erdgeschoßzone strahlt auf den davorliegenden Gehsteig ab leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, sowie für die Attraktivität und den Wert von einzelnen Gebäuden und ganzen Vierteln. Ihrem enormen Potenzial steht ein komplexes Geflecht an baulichen, rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen einerseits sowie politischen, sozialen und kulturellen Erwartungshaltungen andererseits gegenüber.²⁵

²³ Psenner, Integrative Diversität zu ebener Erd? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres, SWS-Rundschau 51 2/2011, 195.

²⁴ Psenner, Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme (2014) 26; „Die Stadt Parterre-Idee erfasst die Parterrezone einer Stadt als Ganzes: umbaute und nicht umbaute Areale – also Straße, Erdgeschoß und Hof – werden als Einheit behandelt, sodass Interrelationen zum Vorschein treten. Denn im realen Stadtraum stehen die Potenziale der Erdgeschoßnutzung in direkter Abhängigkeit zur Konstitution des korrelierenden Straßenraums – und umgekehrt.“

²⁵ Das Projekt "Fokus Erdgeschoßzone" hat sich von 2010 bis 2012 mit dem Leerstand von Flächen im Erdgeschoß beschäftigt. Im Fokus standen Erdgeschoßflächen außerhalb von klassischen Geschäftsstraßen, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/erdgeschosszone.html> (Stand 1.2.2021).

a. Halböffentlicher Raum

„Halböffentlicher Raum“ beschreibt in der Stadtplanung jene Bereiche *„die in privatem Besitz sind, sich gleichzeitig jedoch in ihrer Funktion der Nutzung durch eine – zumeist vordefinierte, auserwählte – Gruppe öffnen.“*²⁶ Dazu gehören insbesondere Passagen, Museen, Schulen, Verwaltungsbehörden mit Parteienverkehr und eben Geschäfte und Lokale, die über Vitruinen und Schaufenster von außen Einblick gewähren.

b. Charmantes Potenzial

Charakteristisch für die städtischen Strukturen ist eine Vielzahl von Raumeinheiten, die eng nebeneinanderliegen. Diese könnten flexibel auch über Parzellengrenzen erweitert und verschieden ausgestaltet und genutzt werden. Der größte Vorteil von Erdgeschoßflächen im Altbau liegt an den großzügigen Raumhöhen von bis zu 5 Meter,²⁷ welche im Neubau aus Kostengründen nicht mehr errichtet wird. Diese Räumhöhen verleihen zusätzliche Flexibilität bei der Ausgestaltung und Charme bei der Nutzung der Flächen für kreative Ideen. Ein entscheidender Vorteil im kleingliedrigen Bereich liegt außerdem in der Wohnbevölkerung in direkter Nähe, sodass potenzielle Nutzer nicht weit weg wären und die Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit leichter hergestellt werden kann.

c. Herausforderungen im Bestand

Die vielen unterschiedlichen Eigentümer, mit teils komplexen Eigentumsgemeinschaften, und deren unterschiedliche Interessen, verunmöglichen eine koordinierte Quartiersentwicklung der Erdgeschoßzonen. Die Flächen in der Erdgeschoßzone sind kleingliedrig und verwinkelt, attraktive Flächen können oft nur durch Zusammenlegung mit dem Nachbargebäude geschaffen werden. Durch die engen Straßen im Zentrum ist die Belichtungssituation gerade im Erdgeschoß oft eingeschränkt. Zudem haben Vermieter oft völlig überzogene Mietzinsvorstellungen und selbst im Leerstand werden fiktive Geschäftsmieten angesetzt, um den Buchwert eines Hauses künstlich zu erhöhen. Die fehlenden Rücklagen vieler Eigentümer, ein hoher organisatorischer und bürokratischer Aufwand sowie behördliche und steuerliche Rahmenbedingungen führen oft dazu, dass Leerstand in Kauf genommen wird anstatt zu

²⁶ Psenner, Integrative Diversität zu ebener Erd? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres, SWS-Rundschau 51 2/2011, 198.

²⁷ Psenner, Wie wollen wir das Wiener Gründerzeitparterre nützen? Perspektive Erdgeschoß, Werkstattbericht der MA 18, 19, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Stand 30.3.2021).

investieren. Viele Erdgeschoßzonen sind daher sanierungsbedürftig, was ebenfalls zur Hürde für kreative Ideen wird.²⁸

2. „Urbanes Potenzial“

„Zentren sind jene Orte im Stadtgefüge, in denen sich das urbane Leben bündelt und verdichtet – wo die Stadt im eigentlich Sinne Stadt ist. Sie sind Orte der Vielfalt von Funktionen, Versorgungs- und Konsumangeboten, von Begegnungs- und Austauschmöglichkeiten, Ort der Orientierung, der Kultur und der städtischen Identität. Sie erfüllen zentrale Funktionen für den Wirtschaftsstandort, für die Lebensqualität und für das Image einer Stadt. Anders ausgedrückt: Eine erfolgreiche und prosperierende Stadt braucht funktionierende und prosperierende Zentren.“²⁹

Die Plätze und Gassen eines Zentrums sind das Herzstück eines lebendigen Stadtraumes – sie leben durch eine multifunktionale Nutzungsmischung und Frequenz der Menschen, die sich unabhängig ihres Alters, des Status, ihres Geschlechts und ihrer Herkunft gerne dort aufhalten. Ein belebtes Zentrum trägt sowohl aus ökonomischer Sicht, als Standort für den Einzelhandel und die Gastronomie als Umsatzbringer und Arbeitgeber; aus sozialer Sicht als Ort des gesellschaftlichen Lebens wo sich Menschen konsumlos treffen und begegnen können und aus ökologischer Sicht, weil Zentren mit einer hohen Nutzungsmischung eine Stadt der kurzen Wege ermöglicht, zur Attraktivität einer Stadt bei.³⁰

Um als Zentrum die Rolle des Mittelpunktes des städtischen Lebens beanspruchen zu können, bedarf es der Erfüllung folgender Charakteristika:³¹

Mischung: Multifunktionalität auf engem Raum

Angebotsvielfalt: Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur, Bildung, Gesundheit, Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangebote

Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

²⁸ Die Herausforderung der Erdgeschoßzone, Werkstattbericht der MA 18, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Stand 30.3.2021) 10.

²⁹ STEP 2015, Fachkonzept, Mittelpunkte des städtischen Lebens 10.

³⁰ STEP 2015, Fachkonzept, Mittelpunkte des städtischen Lebens 16.

³¹ STEP 2015, Fachkonzept, Mittelpunkte des städtischen Lebens 18.

Identität: Aufgrund kultureller und historischer Bedeutung sind Zentren wichtige Identifikationszentren

Hochwertiger öffentlicher Raum: Durch Schatten und Witterungsschutz, Bäume, Trinkbrunnen und Wasserflächen soll der öffentliche Raum soll zum Flanieren und Verweilen einladen

Dabei spielt die Gestaltung des öffentlichen Raumes – insbesondere deren Fußgängerfreundlichkeit – eine erhebliche Rolle, und entscheidet wesentlich mit wie hoch die Aufenthaltsqualität, und damit die Aufenthaltsdauer und Frequenz im öffentlichen Raum ist.

In der Fußgängerzone haben Fußgänger grundsätzlich Vorrang, der fahrende Verkehr darf nicht mutwillig behindert werden. Die Zufahrt von Kraftfahrzeugen kann erlaubt sein, beispielsweise für Ladetätigkeiten oder für Einsatzfahrzeuge, den Straßendienst oder die Müllabfuhr. Auch das Radfahren in Schrittgeschwindigkeit ist in manchen Fußgängerzonen erlaubt. Die Fußgängerzone ist durch Verkehrszeichen am Anfang und am Ende gekennzeichnet.³²

Von der Fußgängerzone ist die Begegnungszone zu unterscheiden. Alle Verkehrsteilnehmenden, Fußgänger, Radfahrer und motorisierte Kraftfahrzeuge sind in der Begegnungszone gleichberechtigt. Um ein Funktionieren zu gewährleisten bedarf es gegenseitigen Respekt und Rücksicht. Die Begegnungszone ist durch Verkehrszeichen am Anfang und am Ende gekennzeichnet, innerhalb gibt es keine Verkehrszeichen mehr. Das Miteinander in diesem Abschnitt basiert auf Rücksicht, Unfälle durch Unachtsamkeit sollen dadurch reduziert werden.³³

Gerade in Zeiten der Digitalisierung und Globalisierung aus der das Smartphone nicht mehr wegzudenken ist, wäre ein Zentrum, in dem zwischenmenschliche Begegnungen offline stattfindet, auch ohne Konsumationspflicht, wünschenswert.

Ideen diesbezüglich liefert eine Initiative der Stadt Wien, der „Wiener Schatten“, durch den ein Verweilen im öffentlichen Raum auch an heißen Sommertagen einladender werden soll. Eine solcher Ideen sind sogenannte „Parklets“ die in der Parkspur errichtet werden können. Als nicht kommerzieller Aufenthaltsort dürfen sie von allen genutzt werden und schaffen neue, konsumfreie Orte der Begegnung und Verweilmöglichkeiten.³⁴

³² Begegnungszone, Fußgängerzone und Wohnstraße, <https://www.wienzufus.at/tipps-und-regeln/begegnungszone/> (Stand 28.1.2021).

³³ Begegnungszone, Fußgängerzone und Wohnstraße, <https://www.wienzufus.at/tipps-und-regeln/begegnungszone/> (Stand 28.1.2021).

³⁴ Kreppenhofner/Streichsbier, Wiener Schatten: Stadt Wien, Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 (2020) 13.

a. „Das Außen des Hauses, ist das innen der Stadt“³⁵

Nur allzu oft werden, gerade in Neubauprojekten, die Erdgeschoße auf ihre bloße Funktion als sterile Eingangsbereiche reduziert und zu Haustechnikräumen, Müllräumen oder Fahrradabstellplätzen degradiert. Da der Außenbereich eines Hauses zumeist nicht als Aufenthaltsbereich gesehen wird, wird er auch nicht als ein solcher gestaltet und verursacht so ein schnelles verlassen dieser Zone.

Bei aller Funktionalität dieser Flächen im Erdgeschoß darf jedoch nicht vergessen werden, dass der Außenauftritt eines Hauses unser Ortsbild darstellt. Egal ob es sich um einen Müllraum, eine Garageneinfahrt oder eine zugelebte Scheibe eines leerstehenden Geschäftslokals handelt, trägt dies nicht zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Und nur wo es schön ist, hält man sich gerne auf. Das Erdgeschoß verwaist daher zunehmend – Leerstand von Geschäftsflächen, ebenerdige PKW Abstellplätze und Tiefgaragenzufahrten sind sichtbarer Ausdruck dieses Problems.³⁶

Die Schnittstelle zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum geht damit verloren, weniger Menschen halten sich in diesen Bereichen auf, die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit verschwindet, und die Häuser werden nur noch zum „wohnen“ verwendet – das eigentliche „Leben“ findet woanders statt. Um dem Vorwurf entgegen zu wirken, die Bauträger würden bei Neubauten keine soziale Infrastruktur mehr schaffen, weil das Leerstandsrisiko zu hoch und die Wirtschaftlichkeit zu gering sei, werden *„alibimäßig schnell ein Swimmingpool auf das Dach gepackt und vielleicht noch eine Kindergruppe installiert“*³⁷

Das Gegenstück zu ausschließlichen Wohngegenden sind reine Büroviertel, auch diese haben ein ähnliches Problem – nur umgekehrt. Unter Tags herrscht reges Treiben auf der Straße und außerhalb der Bürozeiten sind diese Stadtteile leblos und menschenleer.

Es zeigt sich also deutlich, dass nur die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit gemeinsam mit Handel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben sowie sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder kulturelle Stätten wie Theater oder Kabarett,

³⁵ Jane Jacobs, (* 4. Mai 1916 in Scranton, Pennsylvania als Jane Butzner; † 25. April 2006 in Toronto) war eine in den USA geborene Sachbuchautorin, Stadt- und Architekturkritikerin.

³⁶ Scheuven/Schütz, Perspektive Erdgeschoss - Die Herausforderung der Erdgeschoßzone, Werkstattbericht der MA 18, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Stand 30.3.2021)12.

³⁷ Gasteiner, Was tun mit der Erdgeschoßzone? Strategien zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone in neuen Stadtentwicklungsgebieten (2015) 5.

gemeinsam Leben auf die Straße bringen kann und nur so echte Urbanität geschaffen werden kann.

3. Akteure der Erdgeschoßzone

Bei der Nutzung, Belebung und Attraktivierung der Erdgeschoßzone und somit bei der Urbanisierung unserer Innenstädte sind eine Reihe von Akteuren beteiligt, wobei jeder von ihnen unterschiedliche Interessen verfolgt. Oftmals in einem Spannungsfeld zwischen den Akteuren ist die Wohnbevölkerung, die meist in den darüber liegenden Geschossen lebt und einen nicht unerheblichen Teil der natürlichen Frequenz auf den Straßen erzeugt.

a. Eigentümerstruktur

Die wohl bedeutendste Rolle kommt den Eigentümern zu: sind es doch sie, die über die Nutzung ihrer Erdgeschoßflächen entscheiden und wie sie gegebenenfalls mit einem Leerstand umgehen.

42,5% der gründerzeitlichen Bauten in Wien gehören einzelnen Privatpersonen; 37,1% gehören mehreren Privatpersonen gemeinsam (inklusive Wohnungseigentum); 0,6% kommen auf gemeinnützige Bauvereinigungen; immerhin 3,5% steht im Eigentum der Stadt Wien selbst; 9,9% sind im Eigentum von juristischen Personen und die restlichen 4,1% gehören sonstigen öffentlichen Einrichtungen.³⁸

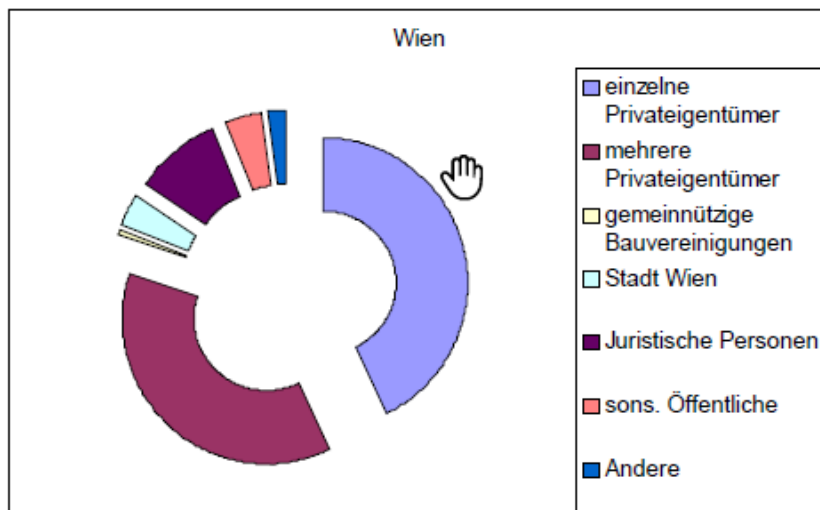


Abb. 1³⁹

³⁸ Bretschneider, Win Wi(e)n: Blockentwicklung Erdgeschosszone - Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-)öffentlichen Räume. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Berichte aus Energie- und Umweltforschung 34/2008 (2008) 17 f.

³⁹ Bretschneider, Win Wi(e)n: Blockentwicklung Erdgeschosszone - Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-) öffentlichen

Durch die Kleinteiligkeit unserer Innenstädte, weisen diese eine entsprechend hohe Anzahl an verschiedenen Eigentümern mit teils komplexen Eigentümerstrukturen auf. Die unterschiedlichen Eigentümer vertreten unterschiedliche Interessen und verfügen über unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten.

Das primäre Interesse von privaten Eigentümern besteht in der Vermietung des Objekts, oft sind jedoch finanzielle Ressourcen beschränkt. Investoren oder institutionelle Eigentümer verfügen zwar über ein hohes Investitionsvolumen, sind auch in der Regel offener für Zwischennutzungen als private Eigentümer,⁴⁰ da sich diese positiv auf das Image und somit den Wert eines Gebäudes auswirken (können), nehmen aber starken Einfluss auf den spekulativen Leerstand.⁴¹

Öffentliche Eigentümer sind neben der Stadt Wien auch die Kirche, beide werden zwar als verlässliche Kooperationspartner gesehen, jedoch kann die mangelnde Transparenz sowie eine schlechte Kommunikation zwischen den einzelnen Abteilungen kritisiert werden.⁴²

b. Nutzerstruktur und Nutzungsstruktur

Auch die Vielfalt der (potenziellen) Flächennutzer ist groß, ihr Handlungsspielraum ist im Vergleich zu jenen der Eigentümer jedoch stark begrenzt. Ob und an wen zu welcher Nutzung vergeben wird, entscheidet der Eigentümer.

Die Nutzung der Erdgeschoßfläche Wiens ist weitgehend durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegeben.⁴³

Die verschiedenen Nutzungsarten kann man grob in folgende Kategorien unterteilen:

- Klassische Gewerbenutzung (Handel, Handwerker)
- Gastronomie (Restaurants, Bars)

Räume. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Berichte aus Energie- und Umweltforschung 34/2008 (2008) 18.

⁴⁰ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume, im Auftrag der MA 18 (2011), 13.

⁴¹ Dazu später ausführlicher unter 3.2.1. bzw. 3.2.4.2.

⁴² IG Kultur, Perspektive Leerstand, Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse, Teil 3 im Auftrag der MA 18 (2018) 34 f.

⁴³ Dazu später ausführlicher unter 4.3.

- Wohnen
- Alternative Nutzungsarten (Zwischennutzungen, Arztpraxen, soziale Einrichtungen, Vereine, Gemeinschaftsbüros)

Während der Handel in den letzten Jahren seine Leitfunktion zunehmend zu verlieren scheint, bekommen alternative Nutzungen in den urbanen Zentren mehr und mehr Bedeutung. Die Vereinbarkeit von einer Erdgeschoßnutzung mit Anrainerinteressen scheint in vielen Fällen leichter.

c. Verwaltungsstruktur

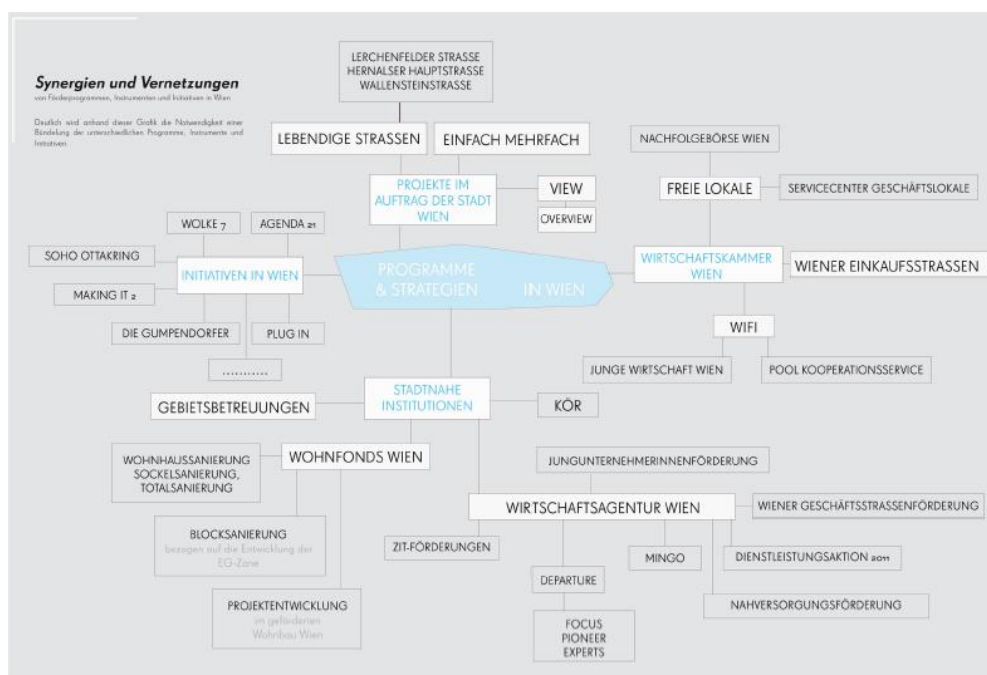


Abb. 2⁴⁴

In Wien gibt es unzählige Institutionen, die sich der Erdgeschoßflächen sowie deren potenziellen Nutzern annehmen und versuchen, Flächen zu finden, zu vermitteln und einen gemeinsamen Nenner zu finden. Das Spektrum dieser Akteure ist divers und reicht von Maklern und informellen Vermittlern über Plattformen und öffentlichen Einrichtungen. Über derartige Einrichtungen können Kommunikationsebenen mit den Eigentümern geschaffen werden. Neben oben abgebildeten Akteuren, die teilweise von der Stadt Wien ins Leben gerufen wurden, sind auch die Magistratsabteilungen MA 7, MA 18 sowie die MA 25 bzw. die Gebietsbetreuungen vor Ort intensiv damit beschäftigt, sinnvolle Strategien zu entwickeln.⁴⁵

⁴⁴ Synergien und Vernetzungen von Förderprogrammen, Instrumenten und Initiativen in Wien.

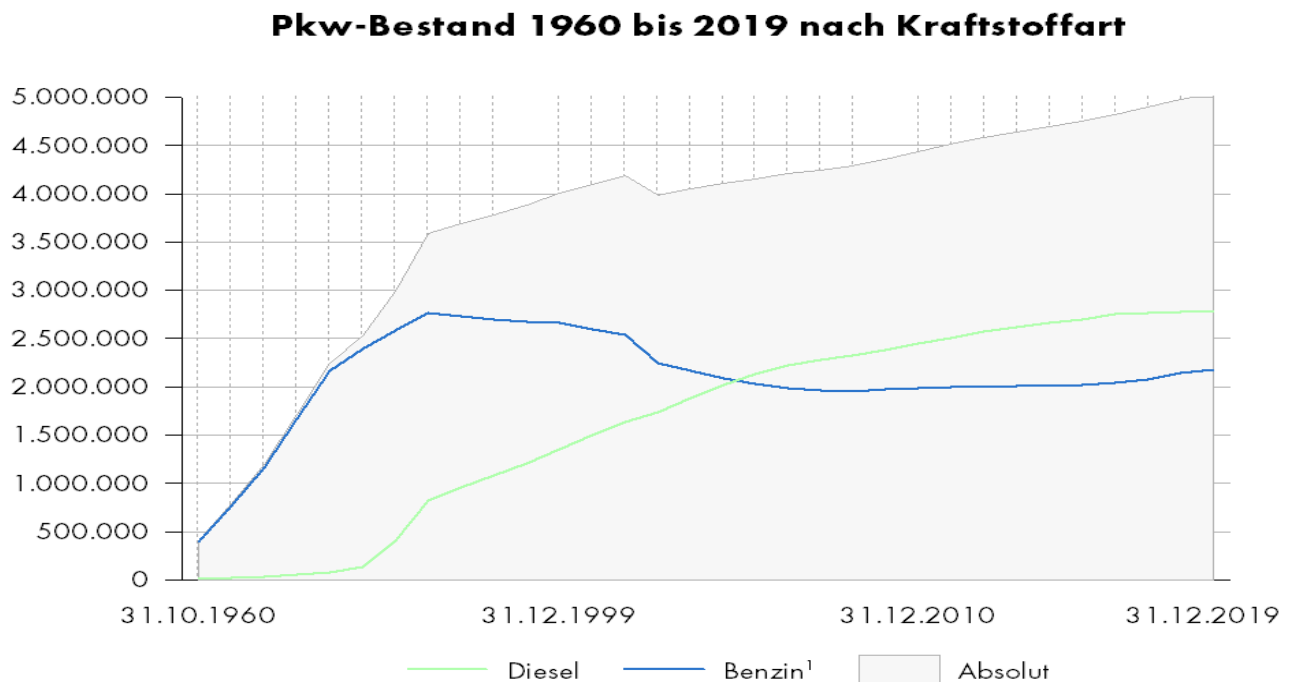
⁴⁵ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse, Teil 3 im Auftrag der MA 18 (2018) 34.

Auch Fachplaner wie Architekten, Kulturschaffende oder Regionalentwickler können eine vermittelnde Rolle einnehmen und mit Know-how unterstützen.⁴⁶

Die Vielzahl an unterschiedlichen Akteuren macht ein koordiniertes und gemeinsames Vorgehen umso wichtiger. Kritisiert wird derzeit, dass die einzelnen Stellen zwar gute Ideen und Vorschläge bringen, jedoch der Austausch und die Kooperation kaum vorhanden ist, und dadurch eine Zusammenarbeit aufgrund fehlenden Wissens und Intransparenz erschwert ist.⁴⁷

Darüber, dass der weitere Bau von Einkaufszentren in der Peripherie eingedämmt werden muss, um den Handel in den Städten zu stärken herrscht allgemeine Einigkeit und wurde auch die restriktiven Beschränkungen in allen Raumordnungen sichtbar; eine Stärkung der Innenstädte im selben Ausmaß ist bisher jedoch ausgeblieben.⁴⁸

4. Parkplatz Straße



Q: STATISTIK AUSTRIA, Kfz-Bestand. Erstellt am 19.02.2020. – 1) Inklusive Flex-Fuel ab 2007.

Abb. 3⁴⁹

⁴⁶ Hosner, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 17 f.

⁴⁷ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse, Teil 3 im Auftrag der MA 18 (2018) 34 f.

⁴⁸ Schwarzenacker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011) 14.

⁴⁹ Kfz-Bestand 2020,

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraftfahrzeug_e_-_bestand/index.html (Stand 28.1.2021).

Die Anzahl an PKW in privaten Haushalten haben sich in Österreich seit 1960 mehr als verzehnfacht – 2019 wurde erstmals die 5 Millionenmarke geknackt. Zum Stichtag 31.12.2019 waren österreichweit knapp 5,1 Millionen PKW zugelassen.⁵⁰ Zwar sank die Zahl an Neuzulassungen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um - 24,5 % ab,⁵¹ dies mag jedoch mehr an einem wirtschaftlich schwierigen Jahr liegen als an einer Trendwende. In den letzten zehn Jahren war die Steigerung der PKW also viermal so hoch wie das Bevölkerungswachstum.

Durchschnittlicher werden in Österreich jährlich rund 8.900 Kilometer im Jahr mit dem Auto zurückgelegt, umgerechnet sind das rund ca. 24 Kilometer am Tag.⁵² Zeitlich betrachtet wird ein PKW im Durchschnitt nur 40 Minuten pro Tag betrieben, den Rest des Tages wird er irgendwo geparkt.⁵³ Sowohl bei Betrachtung der gefahrenen Kilometer, als auch bei Betrachtung in zeitlicher Hinsicht ergibt sich, dass unsere Autos über 90 % lediglich geparkt werden. Laut „Zukunft Mobilität“ besteht pro PKW pro Tag ein Bedarf an drei Parkplätzen, Zuhause, in der Arbeit, für Besorgungen.⁵⁴

Das Parken auf der Straße wurde mittlerweile in fast allen Gemeinden Österreichs zur fixen staatlichen Einnahmequelle – die Parkraumüberwachung zu einem Arbeitsplätzeschaffer. Neben dem finanziellen Aspekt der Parkraumbewirtschaftung konnte durch Einführung der „Kurzparkzone“ die Parkdauer in diesen Bereichen wesentlich gesenkt werden.

Eine genaue quantitative Aufstellung gibt es nicht. Laut Schätzung existieren in Westeuropa (EU-15) etwa 300 Millionen öffentliche Parkplätze. Davon sind über 80 Prozent im öffentlichen Raum. Eine Parkgebühr muss auf etwa 11 Millionen (3,6 Prozent) Abstellmöglichkeiten entrichtet werden. „Die jährlich wiederkehrenden Betriebs- und Wartungskosten belaufen sich auf ca. 195 Milliarden Euro. Der mit öffentlichen Parkplätzen generierte Gesamtumsatz wird auf über 45 Milliarden Euro pro Jahr geschätzt. Das bedeutet, dass nur 23% der Kosten durch die Benutzer ausgeglichen werden, während die verbleibenden 77% der Kosten von der öffentlichen Hand getragen werden“

⁵⁰ Kfz-Bestand 2020,

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraftfahrzeug_e_-_bestand/index.html (Stand 28.1.2021).

⁵¹ https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraftfahrzeug_e_-_neuzulassungen/index.html (Stand 28.1.2021).

⁵² Die wahren Kosten eines PKW, <https://www.innoSat/die-wahren-kosten-eines-pkw/> (Stand 28.1.2021).

⁵³ Herausforderung Erdgeschoßzone 21; ganz ähnlich stellen diese Zahlen auch in Deutschland dar.

⁵⁴ Die wahren Kosten eines PKW, <https://www.innoSat/die-wahren-kosten-eines-pkw/> (Stand 28.1.2021).

Eine durch Autos zugesperrte Straße und der dadurch stattfindenden Einschränkung des Lebensraumes wirken sich negativ auf die Entfaltungsmöglichkeiten des Menschen aus. Nur wenn der öffentliche Raum keine Transitzone ist, kann urbanes Leben entstehen.

5. Der Passant als wichtiger Akteur

Sind die Autos also der natürliche Feind einer belebten Innenstadt? Der Großteil des heutigen Wiens entstand noch bevor es Autos gab.

„Die Wiener DNA ist eine Fußgänger-DNA (...). Das ist die Stärke dieser Stadt.“⁵⁵

Die Verbannung der Autos aus den Innenstädten in Form von Fußgängerzonen oder verkehrsberuhigten Begegnungszonen wird seit Jahren in einigen europäischen Städten heftig diskutiert und bereits teilweise umgesetzt. Die Einen meinen es würde eine starke Belebung des Handels und damit auch der Wirtschaft bewirken, die anderen vertreten die Ansicht diese sinnlose Behübschung sei reine Geldverschwendung und Politiker wollen sich selbst ein Denkmal setzen.

Nach dem Motto „Cars don't shop“,⁵⁶ muss Fußgänger auf öffentlichen Straßen und Plätzen ein höherer Stellenwert gegeben werden.

Laut wissenschaftlichen Studien hängen die Gehgeschwindigkeit eines Menschen sowie dessen Gehirnleistung zusammen, eine zeitgerechte Verarbeitung der äußeren Eindrücke ist daher nur einem Fußgänger möglich und niemals einem Autofahrer.

Wenn das Auto aus bestimmten Teilen herausgenommen wird und bauliche Veränderungen stattfinden, sodass die Straße wieder eine Begegnungszone wird, bilden sich wieder Gemeinschaften in denen auch Sozialkontakte geknüpft werden. In schönen Zentren, mit einer hohen Frequenz, die sicher sind und Unterhaltung bieten, hält man sich naturgemäß gerne auf. Die richtige Mobilität ist auch für die Wirtschaft entscheidend, so der berühmte Professor und Verkehrsplaner Hermann Knoflacher, denn wir „gehen dann mit unseren Brieftaschen langsam bei einem Geschäft vorbei“,⁵⁷ – und dieses Geld könnte Umsatz, Jobs und Steuereinnahmen schaffen – ganz im Zentrum. Dies hat eine Studie im Auftrag der Wiener Wirtschaftskammer,

⁵⁵ Knoflacher, Der Autofahrer ist kein Mensch, <https://www.falter.at/zeitung/20200623/der-autofahrer-ist-kein-mensch> (Stand 29.1.2021).

⁵⁶ Masbouni, Solide Basis oder Kaltfront – was passiert eigentlich im Erdgeschoß? <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Solide-Basis-oder-Kaltfront-Was-passiert-eigentlich-im-Erdgeschoss-Planung-Gestaltung-Nutzung-Erdgeschosszonen-Neubaugebiete-Frankreich-2663143.html> (Stand 29.1.2021).

⁵⁷ Knoflacher, Der Autofahrer ist kein Mensch, <https://www.falter.at/zeitung/20200623/der-autofahrer-ist-kein-mensch> (Stand 29.1.2021).

die ein traditionell lautstarker Kritiker von verkehrsberuhigten Geschäftsstraßen war, bestätigt. Demnach hängen Umsatz und Frequenz direkt zusammen, denn jeder Passant bringt den Wiener Einkaufsstraßen im Durchschnitt € 27,- Mehr-Umsatz; auf der Mariahilfer Straße sind es mit € 87,- sogar mehr als dreimal so viel.⁵⁸

Dass dieses Problem auch das Pendlerproblem in den Griff bekommen könnte, davon ist der Verkehrsexperte überzeugt. Warum ist ein Pendler ein Pendler? Wenn er nicht lieber „draußen wohnt und herinnen arbeitet“ ist der Pendler, weil durch die Mobilität des Autos und den daraus entstandenen schlechten Verhältnissen in den Dörfern, schlichtweg zu wenig Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. „*Saniert man das Land, reduziert man das Pendlerelend*“.⁵⁹ Genau das Gegenteil scheint derzeit im Trend zu liegen: Viele zentrale Aufgaben einer Innenstadt werden vermehrt an das Umland abgegeben, gerade Wohnen und Erholung passieren immer öfter außerhalb der Stadtzentren, einerseits aus wirtschaftlichen Überlegungen, andererseits aber auch aufgrund veränderter Idealvorstellungen vom „Haus im Grünen“ mit den „Kindern im Garten“ gegenüber einer hektischen und engen Innenstadt voll mit Autos. Die eigene Mobilität relativiert oftmals eine Entfernung in die Innenstadt.

Gänzlich autolos wird auch eine Innenstadt nie sein können, aber zumindest autobefreit denn Anrainerinnen und Anrainer sowie Zulieferungen, Linienbusse und Einsatzkräfte wird man immer Ausnahmen zugestehen müssen, aber das sind nur ganz wenige Prozent des gesamten Verkehrsaufkommens.

Die Studie von Standortanwalt Alexander Biach, im Auftrag der Wiener Wirtschaftskammer errechnete außerdem, dass schon während der Bauphase rund zwei Drittel der Investitionen wieder zurück in die öffentliche Hand fließen. Der Umbau in Wien der Rotenturmstraße, von Schweden- und Michaelerplatz sowieso der Herrengasse und des Stephansplatzes haben demnach zusätzlich 227 Vollzeitjobs geschaffen, 122 zusätzliche Vollzeitjobs bleiben dauerhaft erhalten.⁶⁰ Die Investition zahlt sich für den Arbeitsmarkt daher doppelt aus, der

⁵⁸ *Rachbauer*, Neue Studie: Warum sich Flaniermeilen wirtschaftlich rentieren, <https://kurier.at/chronik/wien/neue-studie-warum-sich-flaniermeilen-wirtschaftlich-rentieren/400651127> (Stand 1.2.2021).

⁵⁹ *Knoflacher*, Der Autofahrer ist kein Mensch, <https://www.falter.at/zeitung/20200623/der-autofahrer-ist-kein-mensch> (Stand 29.1.2021).

⁶⁰ *Rachbauer*, Neue Studie: Warum sich Flaniermeilen wirtschaftlich rentieren, <https://kurier.at/chronik/wien/neue-studie-warum-sich-flaniermeilen-wirtschaftlich-rentieren/400651127> (Stand 1.2.2021).

Handel kann mehr Mitarbeiter bei steigenden Umsätzen beschäftigen und die Baubranche braucht ebenfalls zusätzlich Leute für den Ausbau der Geschäftsstraßen.

D. Strukturwandel im Einzelhandel

Seit Jahrzehnten ist ein tiefgreifender Strukturwandel im österreichischen Handel zu beobachten. Kein anderer Wirtschaftszweig ist so dynamisch wie der Handel und gleichzeitig der Strukturwandel so immanent. „Handel ist Wandel“ – dieser viel zitierte Spruch kommt wohl nicht von irgendwo, und so liegt es scheinbar im Wesen des Handels, sich immer wieder neu zu erfinden.

Einem Strukturwandel unterliegt neben dem Handel selbst aber auch die Zielgruppe des Handels; der Konsument, unser Kaufverhalten und unsere Mobilität waren starken Veränderungen unterworfen und so haben sich der Handel und der Konsument im Wandel gegenseitig bedungen.

Eine entscheidende wirtschaftliche Veränderung setzte im Laufe der 1950er Jahre ein, als stetig mehr und mehr Frauen berufstätig wurden und dadurch die Kaufkraft in der Bevölkerung stark zunahm.⁶¹

Durch den rapiden Anstieg des Individualverkehrs in den letzten Jahrzehnten war es dem Konsumenten leicht, schnell und unkompliziert auch größere Distanzen zurück zu legen und gleichzeitig größere Einkäufe zu tätigen.

Die demographische Entwicklung Österreichs ist vor allem durch Alterung geprägt.⁶² Hervorzuheben sind hierbei neben den Jüngsten auch die Ältesten. Die unter 19-jährigen stellen zwar einen kleiner werdenden Teil der Bevölkerung dar, sind aber noch immer 19,3% und pendelt sich wohl auch bei diesem Wert ein.⁶³ Diese Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen verfügt mittlerweile selbst über eine maßgebliche Kaufkraft und hat außerdem einen großen Einfluss auf familiäre Kaufentscheidungen. Lag der Anteil der über 65-jährigen im Jahr 2000

⁶¹ Frauenbeschäftigung in Österreich, Heft 1/1965 23.

⁶² Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, Langfristiger Trend, [Bevölkerung nach Alter und Geschlecht \(statistik.at\)](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html) (Stand 1.2.2021).

⁶³ Bevölkerungsstand und –struktur, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html (Stand 1.2.2021).

noch bei 15,4%⁶⁴, so waren es am 1.1.2020 bereits 19% der Bevölkerung.⁶⁵ Diese Gruppe wird in Relation zur Gesamtbevölkerung immer größer und zeichnet sich durch weniger Preissensibilität aus, wogegen ein Qualitätsbewusstsein steigt.

Die Umbrüche des Einzelhandels in den letzten Jahrzehnten reichen von „klein zu groß“, über von „gewachsen zu geplant“ bis zuletzt von „stationär zu online“.⁶⁶

1. „Von klein zu groß“

Der Transformationsprozess von „klein zu groß“ hat seine Kinderschuhe wohl bereits in der Etablierung des Handels in den Städten, als Märkte anfangen in geplanter und konzentrierter Form die Fernhändler abzulösen und später Geschäfte diese Märkte ablösen.

Einen entscheidenden Schritt von „klein zu groß“ brachte das aus den USA stammende „Prinzip der Selbstbedienung“. Mitte des 20. Jahrhunderts fand der Massenkonsum auch in Europa Einzug und der Einzelhandel, beginnend mit dem Lebensmitteleinzelhandel, stellte seine Geschäfte auf diese grundlegende Innovation um.⁶⁷ Die Umstellung auf das Prinzip der Selbstbedienung stellte den innovativen Handel vor eine Reihe an Herausforderungen, mussten doch die Gestaltung der Verkaufsräume und die Warenpräsentation sowie die Funktion des Verkaufspersonals und deren Kommunikation mit den Kunden,⁶⁸ bis hin zur Logistik und den Abläufen in den Geschäften einschließlich des Bezahlvorganges alles neu gedacht werden. Service und Beratung wurden dabei durch Fläche und Verpackung ersetzt. Damit einhergehend vergrößerte sich stetig die Verkaufsfläche, da sowohl die Breite, als auch die Tiefe des Sortiments, sowie der Kunde selbst samt seinem Einkaufswagen Platz benötigt.⁶⁹ Mit dem „zunehmenden über Sortiments- und Flächenexpansion geführten Wettbewerb kommt es zu

⁶⁴ Bevölkerungsstand und –struktur,

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html (Stand 1.2.2021).

⁶⁵ Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, Langfristiger Trend,

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html (Stand 1.2.2021).

⁶⁶ Gittenberger/Heckl, Research Report: Einzelhandel – Quo vadis? Am Beispiel Oberösterreich, AMS report, No. 125 (2017) 13.

⁶⁷ Langer, Revolution im Einzelhandel: die Einführung der Selbstbedienung in Lebensmittelgeschäften der Bundesrepublik Deutschland 1949-1973 (2013) 19.

⁶⁸ Langer, Revolution im Einzelhandel: die Einführung der Selbstbedienung in Lebensmittelgeschäften der Bundesrepublik Deutschland 1949-1973 (2013) 19.

⁶⁹ Sperle, Was kommt nach dem Handel? 41.

einer enormen Steigerung der Verkaufsflächen“⁷⁰ und bereits einem Kampf um Marktanteile, welcher über die Preisbildung entschieden wird.⁷¹

Diese neuen Anforderungen an den Einzelhandel warfen nicht nur organisatorische Fragen auf, sondern fordern auch einen hohen Kapitaleinsatz um entsprechende Geschäfte mit einem ständig wachsenden Sortiment finanzieren und umsetzen zu können. Die Umsetzung des Prinzips der Selbstbedienung war in den frühen 1970er Jahren abgeschlossen, und wurde seither kaum verändert,⁷² hat jedoch von Beginn der Umstellung einen Wettbewerbsvorteil für die großen und kaufkraftstarken Unternehmer bedeutet. Dies war bereits der Startschuss für die beginnende Filialisierung des Einzelhandels. *„Die Entwicklung zu immer umsatzstärkeren Betrieben und zur Machtkonzentration in den Händen von Großunternehmern war begleitet von einem ständigen Wachstum der Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel“.*⁷³ Nicht nur der Handel selbst ist damit einem Strukturwandel unterworfen, sondern auch die Akteure, die heute eigentlich nur noch aus einigen wenigen Großen bestehen. Ihr Wachstum resultierte in erster Linie auf Übernahmen und Ankäufen. Die Entwicklung von „klein zu groß“ umfasst daher sowohl die Verkaufsfläche als auch die Unternehmen selbst.⁷⁴

2. „Von gewachsen zu geplant“

Ein neues Zeitalter des Strukturwandels hat schließlich ebenfalls in den frühen 1970er Jahren begonnen, als der Handel vermehrt begann sich aus der Stadt zurückzuziehen und der Flächenzuwachs an peripheren Standorten immer mehr vorangetrieben wurde. Ab diesem Zeitpunkt beginnen sich die Umbrüche von „klein zu groß“ und „von gewachsen zu geplant“ zu überschneiden und sich gegenseitig zu verstärken.

Als Vater des heutigen Einkaufszentrums kann der in die USA ausgewanderte österreichische Architekt Victor Grün bezeichnet werden. Er gründete das Konzept „des überdachten, autofreien Zentrums“ für die ausschließliche Nutzung durch Fußgänger und wollte die negativen Erscheinungsformen wie Lärm, Schmutz, Wetter eines Zentrums wie er es aus Europa kannte, innerhalb der „Fußgängerzone“ des Centers ausblenden. Die gewachsene historische Altstadt, die zum Flanieren einlädt gibt es in den USA nicht und so wollte er durch den Bau von multifunktionellen Zentren, die neben Einkaufsmöglichkeiten auch öffentliche

⁷⁰ Sperle, Was kommt nach dem Handel? 43.

⁷¹ Sperle, Was kommt nach dem Handel? 42.

⁷² Langer, Revolution im Einzelhandel: die Einführung der Selbstbedienung in Lebensmittelgeschäften der Bundesrepublik Deutschland 1949-1973 (2013) 21.

⁷³ Sperle, Was kommt nach dem Handel? 45.

⁷⁴ Siehe dazu ausführlicher später in 3.2.1.

und soziale Einrichtungen enthalten, wie etwas Schulen und Sportplätze, solche „Stadtzentren“ erschaffen.⁷⁵ Dies war wohl ein klassisches Beispiel von „das Gegenteil von gut, ist gut gemeint.“ In einer bekannten Rede 1978 stellte der Architekt klar: *„Er streite die Vaterschaft für Einkaufszentren ein für alle Mal ab und weigere sich Alimente für diese Bastardobjekte zu zahlen.“*⁷⁶

Eine allgemein gültige Definition der Begriffe Shopping-Center, Einkaufszentrum oder Fachmarktzentrum zu finden ist schwierig, da sie sowohl wissenschaftlich als auch umgangssprachlich vielseitig verwendet werden. Diese Arbeit richtet sich daher nach der Definition der KMU Forschung Austria bzw. der WKO.

Mit dem Begriff Shopping-Center sind sowohl Einkaufszentren als auch Fachmarktzentren gemeint:

*„Klassische Einkaufszentren sind einheitlich geplante und geführte, von einer größeren Zahl an selbstständigen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und Gastronomiebetrieben besetzte Objekte.“*⁷⁷ Als Mindestgröße bzw. Mindestbetriebszahlen wurden 4.000m² vermietbare Fläche sowie mindestens 20 Betriebe oder 4.000m² sowie mindestens 10 Betriebe, sofern zwei Magnetbetriebe aus unterschiedlichen Branchen vertreten sind.⁷⁸

*Fachmarktzentren sind einheitlich geplant, werden von zentraler Stelle vermietet und gemanagt und bestehen aus zumindest vier Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Betrieben mit einer Verkaufsfläche von zumindest je 150m², die zusammen zumindest etwa 4.000m² Verkaufsfläche umfassen.*⁷⁹

Trotz aller unterschiedlicher Definitionen in der Literatur haben sie einige Merkmale alle gemein:

- Eine gezielte Planung und Errichtung
- Gemeinsame Verwaltung und Organisation
- Koordinierter und gesteuerter Branchenmix
- Eine gute Verkehrsanbindung und ein großer Parkplatz

⁷⁵ Victor Grün, [Victor Gruen – Wien Geschichte Wiki](#) (Stand 28.1.2021).

⁷⁶ Kompatscher, [Victor Gruen: Der Wiener, der die Shopping Mall erfand](#), <https://www.diepresse.com/722252/victor-gruen-der-wiener-der-die-shopping-mall-erfand>, (Stand 28.1.2021).

⁷⁷ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts 35.

⁷⁸ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2017, Key Facts 35.

⁷⁹ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2017, Key Facts 35.

Eine wesentliche Rolle bei dieser Form spielt das Management, welches für die Vermietung und das Marketing zuständig ist und daher wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg eines Shopping-Centers beiträgt.

Durch das enorme Wachstum der Shopping-Center wurde den traditionellen Einkaufsstraßen in den Innenstädten immer mehr Kundenfrequenz entzogen und die Zentren vom Aussterben bedroht. Die Einkaufszentren am Stadtrand, fangen die Kunden schon weit vor den Zentren ab, negative Konsequenzen daraus sind neben dem hohen Verbrauch des kostbaren Gutes Grund und Boden, vor allem die Schwächung der gut integrierten Zentren.⁸⁰

Die Entwicklung der Einkaufszentren im deutschsprachigen Raum kann in fünf Generationen unterschieden werden:

Zeitraum Kriterien	1. Generation 1964-1978	2. Generation 1974-1985	3. Generation 1985 - 1992	4. Generation 1990 - 2000	5. Generation seit 2001
Standort	"grüne Wiese" oder stadtpipher, nach Möglichkeit mit Autobahnanschluß	meist innerstädtisch, gelegentlich auch Trabantenstädte	nahezu ausschließlich innerstädtisch	n.B. zunächst grüne Wiese, seit Mitte der 90er Jahre bundesweit primär innerstädtisch	vorwiegend innerstädtisch, großflächige Objekte (Insb. UEC) auch (Stadt)peripher, SC an Bahnhöfen
Größe	relativ großflächige Objekte	abnehmende Betriebsgröße aufgrund innerstädtischer Standorte (geringe Verfügbarkeit passender Standorte)	weiterhin rückläufige Flächengrößen (ca. 15.000 - 20.000 qm)	n.B. zunächst großflächig, Ende 90er Jahre bundesweit parallele Entwicklung groß- und kleinflächiger SC	bundesweit Entwicklung zu i.d.R. standortadäquaten Objekten unterschiedlicher Größendimensionierung

Abb 4⁸¹

Im Jahr 1975 wurde das Donauzentrum direkt an der Endhaltestelle der U1 mit 22.800 m² eröffnet. Nach mehreren Umbauten umfasst es heute über 100.000 m² reine Verkaufsfläche, inklusive dem Urban Entertainment Center eine Fläche von über 225.000 m² mit über 260 Einzelhandels-, Gastronomie- und Unterhaltungsbetrieben und ist daher bis heute das größte Einkaufszentrum Wiens.⁸²

Nur ein Jahr später 1976 ging inmitten von Ackerland im Süden Wiens die Shopping City Süd in Betrieb; mit einer Verkaufsfläche von etwa 192.500 m² und ungefähr 330 Geschäften mit

⁸⁰ STEP 2025, Fachkonzept, Mittelpunkte des städtischen Lebens, Polyzentrales Wien, Werkstattbericht 185 (2019) 77.

⁸¹ Wohlmacher, Die Auswirkungen von Konzeption, Architektur und Konstruktion von Shopping-Centern in Österreich auf deren langfristige Ertragskraft (2011) 31. Mitte der 80er Jahre bis zu Beginn der 90er Jahre gab es eine kurze Trendwende und die Einkaufszentren kehrten von der grünen Wiese zurück in den städtischen Raum; in dieser Zeit entstanden beispielsweise die Lugner City, die Ringstraßen Gallerien aber auch in den Bundesländern beispielsweise der Steirerhof in Graz und der Traisenpark in St.Pölten.

⁸² Donauzentrum, https://de.wikipedia.org/wiki/Donau_Zentrum (Stand 29.1.2021).

4500 Mitarbeitern ist sie seither eines der größten Einkaufszentren Europas. Die SCS wurde aus Kostengründen außerhalb Wiens errichtet und zieht daher viel Kaufkraft aus der Stadt Wien ab. Sie wurde beim Bau vorwiegend auf den Autoverkehr ausgerichtet und bietet mehr als 10.000 Parkplätze.⁸³

Zum Vergleich: die Wiener Mariahilfer Straße weist mit 185.000m² mit Abstand die höchste Verkaufsfläche in einer österreichischen Einkaufsstraße auf und mit 500 Einzelhandelsstandorten die höchste Zahl an Geschäften.⁸⁴

Conclusio daraus ist, dass sich der Handel in der Stadt in bestimmte Hochfrequenzlagen zurückgezogen hat. Diese Nachfrage ist ungebremsbar hoch, entsprechend steigen die Mietpreise. In der Mariahilfer Straße fallen je nach Lage, Konfiguration und Auslage Mieten zwischen € 50 - € 150 pro Quadratmeter an.⁸⁵ Am Kohlmarkt, der wohl teuersten Geschäftsstraße Wiens bis zu € 400 pro Quadratmeter.⁸⁶ Es verwundert also wenig, dass sich kleine Einstandortbetriebe die Mieten in den hochfrequenten Einkaufsstraßen nicht mehr leisten können/wollen, und stattdessen Handelsketten und Systemgastronomie überpräsent sind.

In Österreich gibt es laut der neuesten Studie von Standort+Markt insgesamt 242 solcher Shopping-Center mit rund 8.800 Shops bei einer Fläche von 4,2 Mio. m², wovon rund 3,4 Mio. m² auf den Einzelhandel entfallen. Verglichen mit dem Jahr 2000 hat sich die Fläche der Shopping-Center mehr als verdoppelt. In der ersten Hälfte dieser Entwicklung passierte noch eine jährliche Flächensteigerungsrate von durchschnittlich 5 %; in den letzten 10 Jahren hingegen hat sich die Steigerungsrate um die Hälfte verringert.⁸⁷

Seit der Jahrtausendwende, und insbesondere während der letzten 10 Jahre ist die Wachstumskurve abgefallen. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend fortsetzt, eher sogar noch weiter zurückgeht, dies aufgrund einer Marktsättigung einerseits, die einen reinen Verdrängungswettbewerb erwirkt und den immer restriktiveren Raumordnungen seit Anfang der 90er Jahre andererseits.⁸⁸

⁸³ Shopping City Süd, SCS, https://de.wikipedia.org/wiki/Shopping_City_S%C3%BCd (Stand 29.1.2021).

⁸⁴ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts 27.

⁸⁵ Miete für Einzelhandelsflächen in der Mariahilferstraße in Wien von 2012 bis 2018, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/551942/umfrage/miete-fuer-einzelhandelsflaechen-in-der-mariahilferstrasse-in-wien-in-oesterreich/> (Stand 29.1.2021).

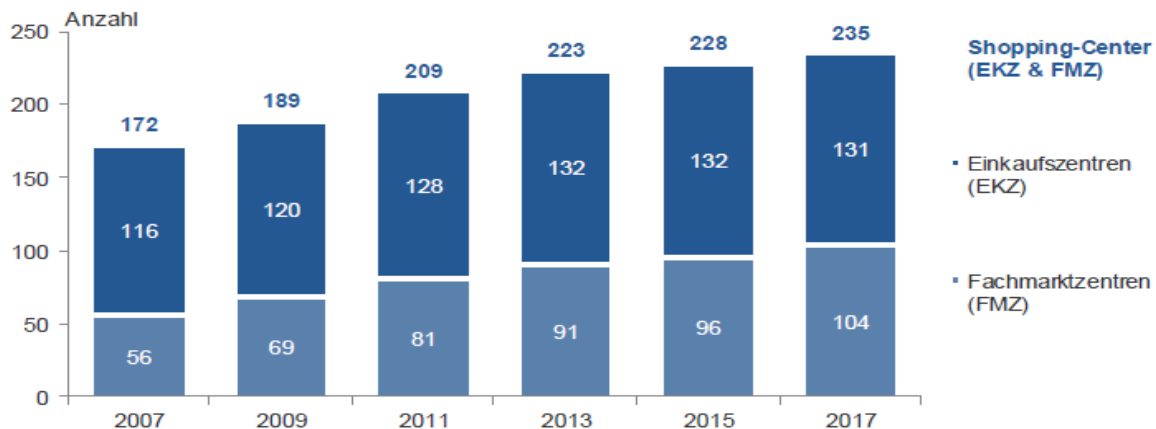
⁸⁶ Miete für Einzelhandelsflächen am Kohlmarkt in Wien von 2012 bis 2018, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/551948/umfrage/miete-fuer-einzelhandelsflaechen-am-kohlmarkt-in-wien-in-oesterreich/> (Stand 29.1.2021).

⁸⁷ Aktuelle Daten zu Shopping Places, <https://www.acsp.at/uber-uns/daten/> (Stand 27.1.2021).

⁸⁸ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts, 36.

Zahl der Shopping-Center hat sich in einer Dekade deutlich erhöht

Grafik 21 | Anzahl der Shopping-Center (Einkaufs- und Fachmarktzentren), 2007-2017



Anmerkung: EKZ & FMZ werden alle 2 Jahre erhoben und analysiert
Quelle: Standort+Markt

Abb 5⁸⁹

3. „Von stationär zu online“

Der Umbruch von „stationäre zu online“ ist ein Wandel im Einzelhandel, der zumindest den stationären Einzelhandel seit Jahren zunehmend unter Druck setzt. Die Möglichkeit, einfach und bequem von zu Hause einzukaufen, gewinnt zunehmend an Attraktivität – auch wenn nicht gerade Lockdown im heimischen Handel ist. Mittlerweile geben 5,4 Millionen Österreicher an, regelmäßig im Internet einzukaufen, Tendenz klar steigend.⁹⁰

⁸⁹ Standort und Markt.

⁹⁰ E-Commerce-Studie Österreich 2020 Die 11. Studie zum Konsumentenverhalten im Distanzhandel, <https://www.kmuforschung.ac.at/wp-content/uploads/2020/09/Praesentation-E-Commerce-2020.pdf> (Stand 2.2.2021).

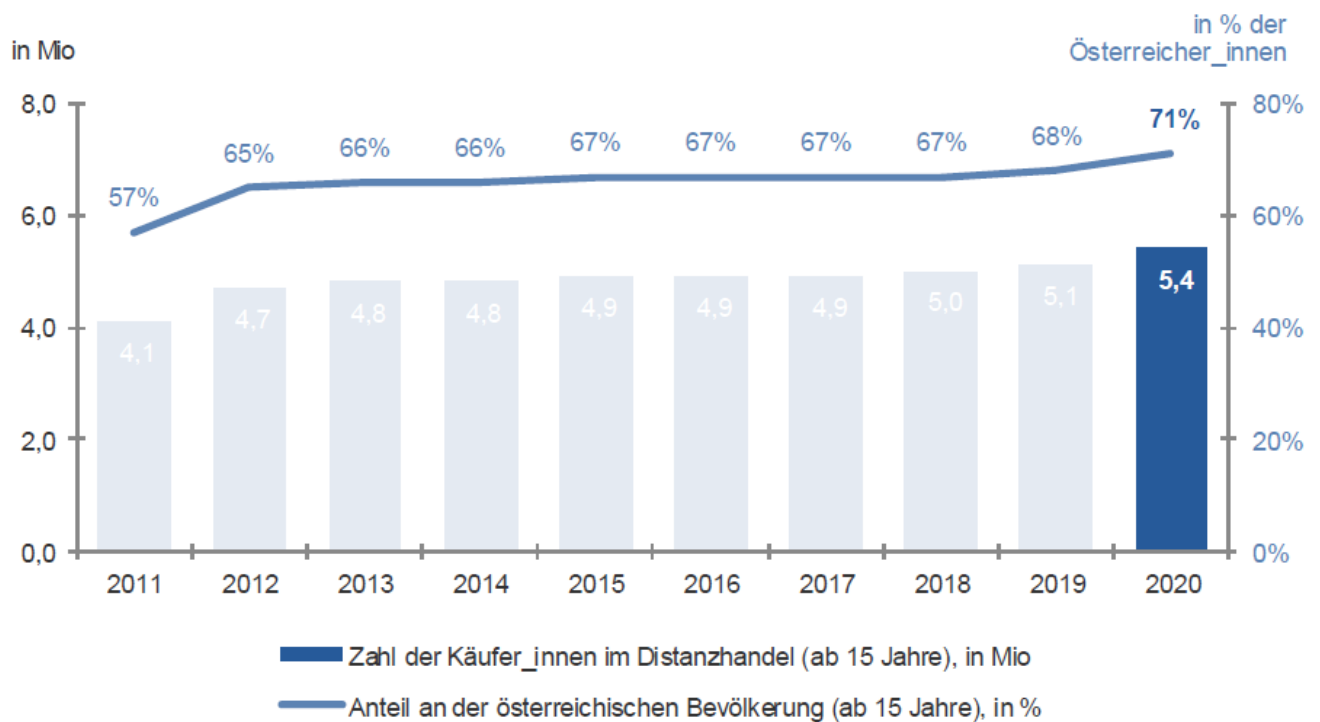


Abb 6⁹¹

Eine deutsche Studie beschäftigte sich mit den Motiven der Konsumenten zum Online-Einkauf.⁹² Die Gründe sind ebenso unterschiedlich wie nachvollziehbar:

- Einkaufen rund um die Uhr

Der entscheidende Vorteil ist der Wegfall der Geschäftsöffnungszeiten. Mehr als drei Viertel der Befragten (77 Prozent) nennen das als wichtigsten Vorteil beim Online-Kauf.

- Lieferung nach Hause und Zeitersparnis

Rund drei Viertel der Befragten (76 Prozent) gaben an, dass die Produkte direkt nach Hause geliefert werden und für den Kunden dadurch eine Zeitersparnis durch das Online-Shopping (67 Prozent) gegeben ist.

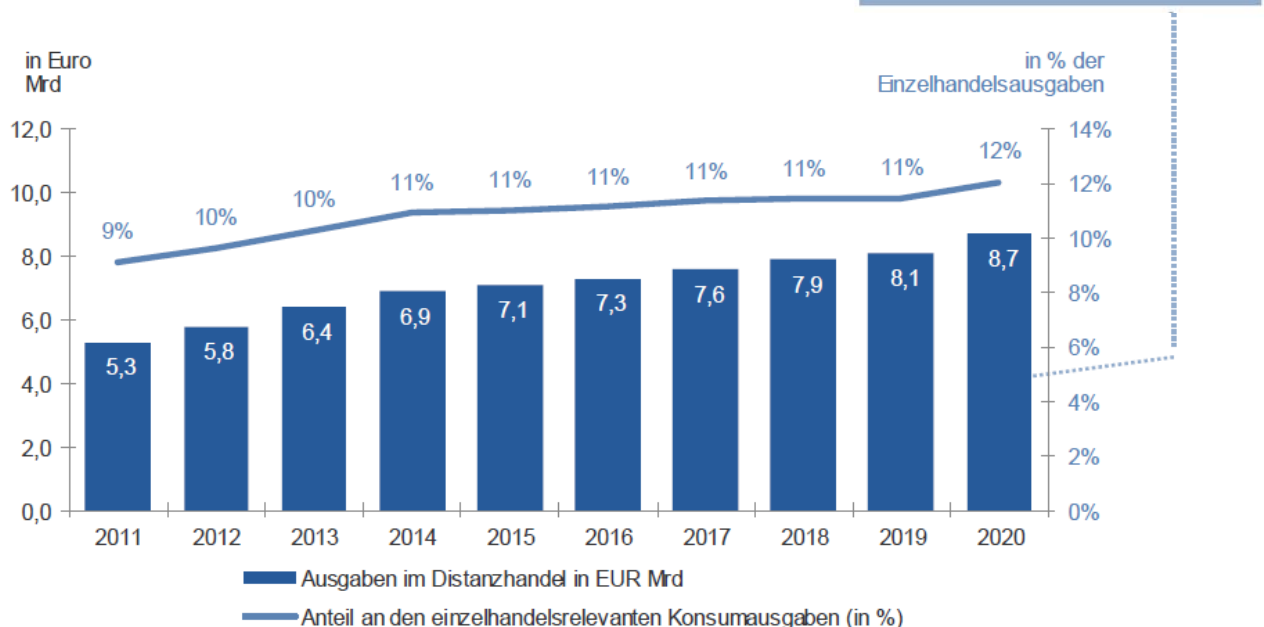
⁹¹ E-Commerce-Studie Österreich 2020 Die 11. Studie zum Konsumentenverhalten im Distanzhandel, <https://www.kmuforschung.ac.at/wp-content/uploads/2020/09/Praesentation-E-Commerce-2020.pdf> (Stand 2.2.2021).

⁹² Wolfram, Die 9 wichtigsten Gründe fürs Online- und Offline-Shopping, <https://zukunftseseinkaufenSde/online-kauf/> (Stand 2.2.2021).

- Größere Produktauswahl und umfangreicheres Angebot
Zwei Drittel (66 Prozent) der Befragten gaben an, dass sie die Auswahl im Internet größer als im stationären Handel ist und sie viele Produkte nur online bekommen (53%).
- Günstigere Preise beim Online-Kauf
Rund die Hälfte der Käufer (52 %) ist der Meinung, im Internet günstiger einzukaufen als in einem Geschäft.
- Fehlende stationäre Einkaufsalternative
Immerhin jeder vierte Befragte (22%) beruft sich auf die fehlenden stationären Einkaufsalternativen in der Nähe des Wohnortes, insbesondere in ländlichen Regionen.

Neben der wachsenden Zahl an Konsumenten im Internet, steigt auch der Umsatz in den letzten Jahren massiv an. Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 nochmal ordentlich Öl ins Feuer gegossen, und so stieg im letzten Jahr der Distanzumsatz⁹³ auf rund 8,7 Milliarden Euro, wovon 8 Milliarden auf den Onlinehandel entfallen. Immerhin 12% der Einzelhandelsausgaben der österreichischen Privathaushalte fließen in den Onlinehandel, damit bleibt Österreich hinter Deutschland mit 14% zurück.⁹⁴

Abb 7⁹⁵



⁹³ Der Distanzumsatz meint sowohl den klassischen Versandhandel als auch den Onlinehandel.

⁹⁴ <https://www.handelsverband.at/publikationen/studien/ecommerce-studie-oesterreich/ecommerce-studie-oesterreich-2020/> (Stand 2.2.2021).

⁹⁵ <https://www.kmuforschung.ac.at/wp-content/uploads/2020/09/Praesentation-E-Commerce-2020.pdf> (Stand 2.2.2012).

Der österreichische Handel kann jedoch von diesen steigenden Umsatzentwicklungen nicht wirklich profitieren, da mehr als jeder Zweite seine Umsätze bei ausländischen Internetriesen tätigt und so die Kaufkraft abfließt. Laut Schätzung von RegioData verbleiben nur rund 36 Prozent der Online-Ausgaben der österreichischen Konsumenten bei heimischen Händlern, mehr als die Hälfte geht ins Ausland.⁹⁶ Die Loyalität der Österreicher gegenüber heimischen Online-Shops scheint während der Corona-Pandemie zugenommen zu haben, ist der Anteil welcher ins Ausland abfloss gegenüber 2019 von 57% auf 54% gesunken.⁹⁷

Insgesamt kann zusammengefasst werden, dass der Online-Handel enorm wächst und den stationären Einzelhandel sowohl in den Innenstädten als auch in den Shopping-Centern in den nächsten Jahren wohl weiter unter Druck setzen wird.

Distanzhandel	Wachstum	+300.000 Shopper_innen + € 600 Mio Ausgaben	+6% +7%
Online-Shopping	Dynamik	+500.000 Shopper_innen + € 500 Mio Ausgaben	+11% +7%
Smartphone-Shopping	Boom	+ 400.000 Shopper_innen + € 400 Mio Ausgaben	+21% +50%
Voice-Shopping	Beschleunigung	+ 8.000 Shopper_innen	+27%

Abb 8⁹⁸

Der viel zitierte Strukturwandel ist längst nicht nur im Einzelhandel angekommen. Der Wegfall unterschiedlichster Frequenzbringer gehört bereits seit Jahren zur Realität.

Allein die Anzahl an Postfilialen in ganz Österreich reduzierte sich innerhalb von 20 Jahren von rund 2.300 im Jahr 2001 auf 398 im Mai 2020.⁹⁹ Dass das Briefgeschäft rückläufig sei,

⁹⁶ Schulz, e-Commerce in Österreich, [HTTPS://DE.STATISTA.COM/THEMEN/2875/E-COMMERCE-IN-OESTERREICH/](https://de.statista.com/themen/2875/e-commerce-in-oesterreich/) (STAND 2.2.2021).

⁹⁷ Kühberger, Bundesweite eCommerce Studie Österreich 2020, <https://www.handelsverband.at/publikationen/studien/ecommerce-studie-oesterreich/ecommerce-studie-oesterreich-2020/> (Stand 2.2.2021).

⁹⁸ E-Commerce-Studie Österreich 2020 Die 11. Studie zum Konsumentenverhalten im Distanzhandel, <https://www.kmuforschung.ac.at/wp-content/uploads/2020/09/Praesentation-E-Commerce-2020.pdf> (Stand 2.2.2021).

⁹⁹ Amesbauer, Parlamentarische Anfrage, https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/J/J_02765/fnameorig_810681.html (Stand 25.1.2021).

kann aufgrund des ständig wachsenden Online-Handels kein Argument für die Schließung von Postämtern sein.

Auch die größten Banken straffen ihr Filialnetz um knapp 20% innerhalb der letzten 20 Jahre; im Jahr 2000 waren die heimischen Banken österreichweit noch mit gut 5.100 Zweigstellen vertreten, waren es zu Jahresbeginn 2021 nur mehr knapp 4.100.¹⁰⁰

Sogar vor dem öffentlichen Sektor macht die Schließwelle nicht halt. Im Jahr 2014 wurden in Österreich durch die Initiative „Moderne Polizei“ 122 Dienststellen bundesweit – das ist immerhin jeder 6. Polizeiposten geschlossen und ein Nachmieter gesucht.¹⁰¹ Auch in der Justiz steht eine "grundlegenden Strukturreform“ auf der Tagesordnung. Konkret heißt das, dass Bezirksgerichte in allen Bundesländern - außer in Wien - zusammengelegt werden sollten,¹⁰² sodass auch hier Flächen leer werden.

4. Konzentration

Der Strukturwandel im Einzelhandel geht mit einem Konzentrationsprozess einher.

KEY FACTS

Basisjahr 2018 Stand Anfang 2019			Konzentration	
	Einzelhandels- geschäfte	Einzelhandels- verkaufsfläche	Filialisierungs- grad	Filialflächen- anteil
Stationärer Einzelhandel	37.600	13,8 Mio m²	40 %	67 %
1-Jahresvergleich Veränderung 2017 / 2018	+0,5 %	+0,5 %	konstant	konstant
15-Jahresvergleich Veränderung 2003 / 2018	-22 %	+2 %	+9 %-Punkte	+13 %-Punkte

Abb. 9¹⁰³

¹⁰⁰ 20 Jahre - und 20 Prozent weniger Bankfilialen in Österreich,
<https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/oesterreich/2087369-20-Jahre-und-20-Prozent-weniger-Bankfilialen-in-Oesterreich.html> (Stand 25.1.2021).

¹⁰¹ Jeder sechste Polizeiposten im Land soll geschlossen werden,
<https://www.derstandard.at/story/1389858452087/jeder-sechste-polizeiposten-im-land-wird-geschlossen> (Stand 25.1.2021).

¹⁰² Bezirksgerichte vor Schließung? Pläne in Justiz-Papier schlagen Wellen,
<https://www.diepresse.com/5704253/bezirksgerichte-vor-schliessung-plane-in-justiz-papier-schlagen-wellen> (Stand 25.1.2021).

¹⁰³ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2018, Key Facts 2.

Der österreichische Markt gilt seit Jahren als gesättigt; ein Marktwachstum ist daher nicht (mehr) möglich und kann nur als Verdrängungswettbewerb auf Kosten der Konkurrenz erfolgen. Dies bestätigt sowohl der Verkaufsflächenrückgang der letzten Jahre, als auch die schwache Flächenproduktivität. Mit der Studie der KMU Forschung Austria aus dem Jahr 2019¹⁰⁴ konnte erstmalig die Entwicklung der letzten 15 Jahre analysiert werden.

Demnach hat der österreichische Handel ca. 10.900 Standorte oder -22% dieser, verloren. Betrachtet man filialisierte Standorte und Einstandortunternehmen gesondert, wird der Filialisierungsgrad in Österreich nur umso verständlicher – mehr als jedes Dritte (-32%) Einstandortunternehmen wurde in den letzten 15 Jahren dauerhaft geschlossen. Die subjektive Wahrnehmung, dass im Handel immer wenige „Kleine“ und nur noch ein paar „wenige Große“ den Markt dominieren wird durch die Statistik bestätigt. Brockhoff & Partner analysierten eine Vielzahl deutscher Städte und kamen zum Schluss, dass der Filialisierungsgrad mit der Größe der Stadt zunimmt;¹⁰⁵ ähnliches kann wohl auch für Österreich angenommen werden.

Den Höchststand an Handelsflächen gab es im Jahr 2012 mit rund 14,5 Millionen m².¹⁰⁶ Die Verkaufsfläche hingegen ist in den letzten 15 Jahren um +230.000m² (+2%) angestiegen, was sich aus der Entwicklung von „klein zu groß“ konsequenterweise ergibt. Österreich liegt mit seiner Verkaufsflächendichte noch immer im Europäischen Spitzenfeld und deutlich über dem Durchschnitt. Stehen in der EU-28 durchschnittlich jedem Einwohner 1,17m² Verkaufsfläche gegenüber, sind es in Österreich 1,56m² pro Einwohner.¹⁰⁷

Der Strukturwandel pendelte sich in den letzten drei Jahren zwar ein, wird sich jedoch aufgrund der noch immer hohen Verkaufsfläche pro Einwohner mit einer schwachen Flächenproduktivität und des steigenden Online-Handels in den nächsten Jahren wieder verschärfen. Die Corona-Pandemie hat den Online-Handel im letzten Jahr weiter gestärkt; außerdem sind die wirtschaftlichen Folgen sowie das wirtschaftliche Überleben für viele Einstandortunternehmen nach der Krise noch nicht abschätzbar.

Wie uns folgende Beispiele verdeutlichen, sichern auch das Bestehen eines großen Unternehmens mit einer Vielzahl von Filialen nicht das wirtschaftliche Überleben am Markt:

¹⁰⁴ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts.

¹⁰⁵ Schwarzenacker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011) 59.

¹⁰⁶ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts 34.

¹⁰⁷ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts 34.

Bereits im Jahr 1995 schlitterte Konsum mit einer Filialanzahl von rund 630 und über 15.000 Mitarbeitern mit Verbindlichkeiten von über einer Milliarde Euro in Konkurs. Ein Großteil der Standorte und Mitarbeiter konnte durch Mitbewerber übernommen werden, viele der Flächen mussten jedoch neu verwertet werden.¹⁰⁸

Im Jahr 2012 meldete schließlich der deutsche Drogeriekonzern Schlecker mit 900 Filialen und 3.000 Mitarbeitern allein in Österreich ein Konkursverfahren an, insgesamt beliefen sich die Verbindlichkeiten auf 1,3 Milliarden Euro.¹⁰⁹ Selbstverständlich wurde nicht alle Filialen von Mitbewerbern übernommen, sodass eine große Anzahl an Flächen einen Nachmieter suchte.¹¹⁰

Nur wenige Jahre später im Jahr 2015 musste dann auch Zielpunkt Konkurs anmelden. Der Lebensmittelriese mit 229 Filialen und 2.700 Mitarbeitern konnte seine Verbindlichkeiten von 210 Millionen Euro nicht mehr bedienen.¹¹¹

¹⁰⁸ Konsum Österreich, https://de.wikipedia.org/wiki/Konsum_%C3%96sterreich (Stand 26.1.2021).

¹⁰⁹ Schlecker-Prozess, <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/interview-am-morgen-ich-kann-den-insolvenzgläubigern-nur-sehr-wenig-hoffnung-machen-1.3765200> (Stand 26.1.2021).

¹¹⁰ Die ehemalige Schlecker-Filiale in 1090 Wien, Porzellangasse steht bis heute leer.

¹¹¹ Zielpunkt mit mehr als 210 Millionen Euro Schulden in Konkurs, <https://www.diepresse.com/4877471/zielpunkt-mit-mehr-als-210-millionen-euro-schulden-in-konkurs> (Stand 26.1.2021).

III. KOMMT NACH DEM HANDEL LEERSTAND?

Zur Einleitung dieses Kapitels soll zunächst der Begriff der Geschäftsfläche definiert und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten beleuchtet werden. Es soll lediglich ein grober Überblick über die rechtlich relevanten Punkte zur Geschäftsraummiete geben werden um diese von anderen ähnlichen Bestandsverhältnissen abzugrenzen; eine tiefere Betrachtung scheint angesichts des Schwerpunktes der Arbeit nicht erforderlich. Konkret beleuchtet, soll die Unterscheidung zwischen Vermietung zu Wohn- und Geschäftszwecken oder einer gemischten Nutzung und Unternehmenspacht und eine etwaige Anwendbarkeit des MRG werden.

Schwerpunkt dieses Kapitels soll eine aktuelle Leerstandanalyse sein, die sich auch mit deren Entwicklung sowie den Ursachen beschäftigt.

A. Geschäftsflächen: Definition und Nutzung

Als Geschäftsfläche wird eine betrieblich genutzte Fläche eines Handelsbetriebs, also die Verkaufsfläche zzgl. der Ausstellungs-, Lager-, Versand-, Büro- und Sozialräume verstanden. Parkplätze gehören nicht zur Geschäftsfläche.¹¹²

Eine einheitliche Definition von Geschäftsfläche ist in der Praxis keine Selbstverständlichkeit und bei unterschiedlicher Interpretation können sich Abweichungen in der Fläche von bis zu 30% ergeben. Ein Immobilienmakler versteht darunter jede Fläche, die zur Vermietung gelangt, ein Projektentwickler würde wohl noch Vertikalverbindungen wie beispielsweise Stiegenhäuser miteinbeziehen und ein Standortanalytiker meint rein die vom Kunden begehbbare und einsehbare Fläche.¹¹³

Der Tätigkeitsschwerpunkt von Einzelhandelsbetrieben beschränkt sich in der Regel auf die Beschaffung und Veräußerung von Waren, ohne weitere Be- oder Verarbeitung, solche Flächen werden oft als Geschäfte oder Einzelhandelsgeschäfte bezeichnet, wohingegen Shop als ein Überbegriff zu verstehen ist und gleichermaßen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen umfasst.¹¹⁴ Outlet ist in jüngster Zeit ein Synonym von Shop geworden. Unter Fachgeschäft

¹¹² Definition Geschäftsfläche, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/geschaeftsflaeche-32673> (Stand 18.1.2021).

¹¹³ Schwarzenacker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011) 18.

¹¹⁴ Schwarzenacker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011) 19.

versteht man ein kleines bedienungsintensives Geschäft mit spezifischem tiefen Sortiment, wohingegen Fachmarkt ein großflächiger Betrieb mit einem breiten und tiefen Sortiment ist.¹¹⁵

Innerhalb von Geschäftsflächen ist zwischen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu unterscheiden und so werden diese grob in klassische Einzelhandelsflächen, einzelhandelsbegleitende Nutzungen sowie alternative Nutzungen unterteilt. Unter einzelhandelsbegleitenden Nutzungen fallen sämtliche Gastronomiebetriebe, vom Kaffeehaus über Imbissbuden bis hin zum Restaurant und Bars, Dienstleistungsbetriebe aller Art wie Frisöre, Copyshops oder Reisebüros und sonstige Freizeiteinrichtungen wie Fitnessstudios, Tanzschulen, Wettbüros oder Nachtclubs.¹¹⁶

Das Mietrechtsgesetz kennt eine solche Unterscheidung nicht, siehe dazu ausführlich später in 3.1.2.

1. Der Bestandvertrag

Der Kernbereich des Bestandrechts als Teil des besonderen Schuldrechts befindet sich im 25. Hauptstück des ABGB¹¹⁷ in den §§ 1090 bis 1121 und zeichnet sich besonders durch legislative Stabilität aus.¹¹⁸ Diese Bestimmungen sind, bis auf die vertragsrechtlichen Schranken nachgiebiges Recht, können also von den Parteien abweichend vereinbart werden¹¹⁹. Im Gegensatz dazu stellen das MRG¹²⁰ oder das KSchG¹²¹, welchen eine Schutzfunktion des vermeintlich schwächeren Vertragsteils zukommt, relativ zwingendes Recht dar.¹²² Anders als bei Zielschuldverhältnissen, wie einem Kauf- oder Tauschvertrag, durch welchen die

¹¹⁵ Schwarzenacker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011) 19 f.

¹¹⁶ Schwarzenacker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011) 23.

¹¹⁷ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie. V. 1811 (ABGB), JGS 1811/946 idF BGBl. 2021/175.

¹¹⁸ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 1.

¹¹⁹ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 8.

¹²⁰ Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG) StF: BGBl. 1981/520 idF BGBl. 2021/59.

¹²¹ Bundesgesetz vom 8. März 1979, mit dem Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz – KSchG) StF: BGBl. 1979/140 idF BGBl. 2021/175.

¹²² Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 8.

Übertragung des Eigentumsrechts erwirkt wird, werden durch einen Bestandvertrag lediglich die Nutzungsrechte daran übertragen.¹²³

§ 1090 ABGB definiert einen Bestandvertrag als einen Vertrag, „*wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält.*“¹²⁴ Per Definition ist der Bestandvertrag daher ein typisches Dauerschuldverhältnis¹²⁵, das die Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt auf gewisse Zeit regelt.¹²⁶ Es handelt sich außerdem um einen Konsensualvertrag, der keiner Formvorschrift bedarf, sondern durch die Einigung der Vertragsparteien über die wesentlichen Vertragsinhalte der Bestandsache zustande kommt.¹²⁷ Nachdem in einem Bestandvertrag die entgeltliche Überlassung des Gebrauchs einer bestimmten unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit geregelt wird, sind dies die wesentlichen Vertragsmerkmale, das Wesentliche des Bestandes, über die Einigkeit zu bestehen hat.¹²⁸ Die Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung ist das Entgelt, welches jedenfalls nicht zwingend als Geld zu leisten ist, in Frage kommt jede Geldleistung, Dienstleistung oder auch die Übernahme etwaiger Verpflichtungen. Lediglich die Unentgeltlichkeit disqualifiziert einen Vertrag als Bestandvertrag.¹²⁹ Auch die zeitliche Komponente „auf gewisse Zeit“ soll eine gewisse Verpflichtung des Bestandgebers zum Ausdruck bringen, sodass die jederzeitige Kündbarkeit des Bestandverhältnisses ebenfalls zu einer Disqualifikation als Bestandvertrag führt.¹³⁰

¹²³ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 6.

¹²⁴ Bundesgesetz vom 1.1.1812 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB 1812) StF: JGS Nr. 946/1811 § 1090 ABGB.

¹²⁵ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 7.

¹²⁶ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 22.

¹²⁷ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 7.

¹²⁸ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1094 ABGB Rz 1.

¹²⁹ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 24.

¹³⁰ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 25.

a. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen

Zuerst ist der Bestandvertrag vom Leihvertrag nach §§ 970 ff ABGB¹³¹ abzugrenzen. Auch dieser regelt die Gebrauchsüberlassung während einer bestimmten Dauer. Wesentliches Abgrenzungskriterium ist allerdings die Unentgeltlichkeit, welcher auch ein unverhältnismäßig geringes Entgelt oder auch die Aufwendungen für eine ordnungsgemäße Rückstellung gleich kommt.¹³²

Außerdem vom Bestandvertrag zu unterscheiden ist das Prekarium nach § 974 ABGB.¹³³ Dem Prekarium kommt neben der Unentgeltlichkeit ein weiteres Abgrenzungskriterium hinzu: Die freie, jederzeitige Widerruflichkeit des Vertrages.¹³⁴

Einer Abgrenzung zum Bestandvertrag ist noch die Dienstbarkeit zu unterziehen, denn auch der Gebrauch einer Wohnung kann durch ein dingliches Nutzungsrecht einverleibt werden; hier ist zwischen einem Gebrauchsrecht und einem Fruchtgenussrecht zu unterscheiden.¹³⁵ Auf Entgeltlichkeit kommt es dabei nicht an, vielmehr richtet sich diese Unterscheidung nach dem Umfang der Überlassung. Kommt bei einem Fruchtgenuss auch die Weitergabe an einen Dritten in Frage, erschöpft sich das bloße Gebrauchsrecht im persönlichen Gebrauch.¹³⁶

Der Leasingvertrag enthält typischerweise Elemente des Ziel- und Dauerschuldverhältnisses, da er gewissermaßen eine Mischform aus Miete und Kauf darstellt; welches dieser beiden Vertragstypen überwiegt ist einzelfallabhängig. Abgrenzungskriterium gegenüber dem Bestandvertrag ist die Risikotragung welche – anders als beim Bestandvertrag – auf dem Leasingnehmer haftet.¹³⁷

Sowohl vom Bestandvertrag als auch vom Leasingvertrag zu unterscheiden ist der Mietkauf. Dieser zielt – im Gegensatz zum Leasingvertrag – nicht primär auf die Gebrauchsüberlassung

¹³¹ § 970ff ABGB JGS Nr. 946/1811.

¹³² Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 27.

¹³³ § 974 ABGB JGS Nr. 946/1811.

¹³⁴ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 28.

¹³⁵ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 29.

¹³⁶ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 31.

¹³⁷ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 33.

ab, sondern regelt bereits den späteren Eigentumserwerb, entweder durch eine Kaufoption, oder nach automatischen Übergang des Eigentums nach Ablauf der Laufzeit.¹³⁸

Um den Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht zu sprengen, wird von einer Abgrenzung mit weiteren Rechtsverhältnissen, welche nicht in einem Zusammenhang mit Geschäftsräumen stehen, Abstand genommen.

b. Miet- und Pachtvertrag

Ist von einem Bestandvertrag die Rede, kann sowohl ein Mietvertrag als auch ein Pachtvertrag gemeint sein; eine Unterscheidung zwischen Miete und Pacht ist, da diese beiden in mehreren Bereichen sehr unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich ziehen, von großer Bedeutung.¹³⁹

§ 1091 ABGB¹⁴⁰ unterscheidet diese beiden, demnach liegt ein Mietvertrag vor, „*wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt*“, ein Pachtvertrag hingegen dann, wenn die in Bestand gegebene Sache „*nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann*.“¹⁴¹ Miete ist demnach die bloße Gebrauchsüberlassung, die Pacht hingegen berechtigt zum Gebrauch und zur Fruchtnießung.¹⁴² Sind in einem Bestandvertrag beide Elemente vorhanden, so entscheidet nach dem Gesetzeswortlaut das Überwiegenheitsprinzip.¹⁴³ Die heute herrschende Lehre¹⁴⁴ und Judikatur¹⁴⁵ vollziehen die Abgrenzung nicht (mehr) streng nach dem Gesetzeswortlaut, sondern nach den dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnissen,¹⁴⁶ dem Vertragszweck; Miete liegt also dem Vertragszweck nach vor, wenn der Bestandnehmer lediglich zum Gebrauch des Bestandsobjekts berechtigt ist.¹⁴⁷ Beim Vertragszweck der Pacht hingegen darf der Bestandnehmer zusätzlich Erträge aus dem Bestandsobjekt ziehen und sachtypische

¹³⁸ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1090 ABGB Rz 13.

¹³⁹ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 8.

¹⁴⁰ § 1091 ABGB JGS Nr. 946/1811.

¹⁴¹ § 1091 ABGB JGS Nr. 946/1811.

¹⁴² Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 2 ff.

¹⁴³ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 3.

¹⁴⁴ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 5.

¹⁴⁵ RS0020261.

¹⁴⁶ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 5.

¹⁴⁷ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 6.

Nutzungen vornehmen.¹⁴⁸ Die Vermietung zu Wohnzwecken, zum Betrieb eines Sportplatzes oder eines Geschäftsraumes ist daher so eindeutig ein Mietverhältnis wie die Vermietung eines Grundstückes zur Gewinnung von forstwirtschaftlichen Erträgen ein Pachtverhältnis.¹⁴⁹

c. Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht

Der Unterscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht kommt in der Praxis erhebliche praktische Bedeutung zu, nicht zuletzt, weil das MRG lediglich auf die Geschäftsraummiete Anwendung findet.¹⁵⁰

Ob nun im konkreten Fall von einer Geschäftsraummiete oder einer Unternehmenspacht auszugehen ist, muss immer im Einzelfall beurteilt werden. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung kommt es bei der Abgrenzung nicht auf die Bezeichnung des Vertrages oder die Art der Bestandsache an, sondern auf die nach dem Vertragszweck eingeräumten Befugnisse und dem Zweck des Rechtsgeschäftes unter der Berücksichtigung der Gesamtheit der Umstände des Einzelfalles.¹⁵¹

Handelt es sich beim Bestandgegenstand um ein lebendes Unternehmen, wird grundsätzlich von einem Pachtvertrag ausgegangen¹⁵², ebenso bei der Beistellung von Betriebsmitteln wie Einrichtung, Warenlager, Gewerbeberechtigung oder Kundenstock.¹⁵³ Auch die Vereinbarung einer Betriebspflicht spricht grundsätzlich für einen Pachtvertrag.¹⁵⁴

Wird ein Bestandverhältnis im Vertrag fälschlich als Pacht bezeichnet, kann entgegen dieser Bezeichnung, nach den eingeräumten Befugnissen und dem Zweck des Rechtsgeschäfts dennoch Geschäftsraummiete vorliegen und die Bestimmungen des MRG zur Anwendung finden; dies selbst dann, wenn die Anwendbarkeit des MRG durch beide Vertragsparteien ausgeschlossen wurde.

Für die Unterscheidung eines Mietvertrages zu Wohnzwecken oder über eine Geschäftsräumlichkeit, ist einzig der Parteiwille zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

¹⁴⁸ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 7.

¹⁴⁹ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 7.

¹⁵⁰ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018), § 1091 ABGB Rz 8.

¹⁵¹ Höllwerth in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1091 ABGB Rz 9.

¹⁵² Illedits-Lohr in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar² (2015) § 1 Rz 13.

¹⁵³ Illedits-Lohr in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar² (2015) § 1 Rz 12.

¹⁵⁴ Binder in Schwimann, Praxiskommentar ABGB⁴ (2014) § 1091 ABGB Rz 6 ff.

entscheidend. Diese Abgrenzung hat jedoch weder in der Praxis, noch für die vorliegende Arbeit erhebliche Bedeutung, da auf beide nach dem Gesetzeswortlaut des § 1 Abs 1 MRG das MRG zur Anwendung kommt.

2. Anwendbarkeit des MRG

Das MRG ist ein bestandsrechtliches Sondergesetz und geht als *lex specialis* in seinem Anwendungsbereich dem ABGB vor, das ABGB kommt nur dort weiterhin subsidiär zum Tragen, wo das MRG keine abweichenden Bestimmungen vorsieht.¹⁵⁵ Die Regelungen des MRG sind zum Schutz des Mieters zwingend, auch wenn dies nur in einigen Normen ausdrücklich festgehalten ist, abweichende Regelungen zugunsten des Mieters können jederzeit vereinbart werden, eine gänzlicher Ausschluss der Anwendbarkeit des MRG im Vertrag ist selbstverständlich nicht möglich.¹⁵⁶ Ziel des MRG ist der Mieterschutz, bestehend aus Bestandschutz und Preisschutz, von dem Zulasten des Mieters auch nicht abgegangen werden kann.

Das MRG findet auf die Miete von Wohn und Geschäftsräumlichkeiten aller Art, samt der mitgemieteten Flächen Anwendung.¹⁵⁷

Für die Anwendbarkeit des MRG muss demnach ein Mietvertrag, über ein Mieterschutzobjekt vorliegen und es darf keine Ausnahme des Anwendungsbereichs bestehen.

a. Mietvertrag

Der Unterscheidung zwischen Mietvertrag und Pachtvertrag kommt eine enorme praktische Bedeutung, da nur Mietverträge in den Anwendungsbereich des MRG fallen können¹⁵⁸.

Die Unterscheidung zwischen Haupt- und Untermieter ist ebenfalls wesentlich, da viele Bestimmungen wie beispielsweise der Kündigungsschutz oder die Mietzinsbeschränkung des MRG nur für den Hauptmieter gelten¹⁵⁹.

¹⁵⁵ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 6.

¹⁵⁶ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 70.

¹⁵⁷ § 1 MRG BGBl. 1981/520 idF BGBl. 2021/59.

¹⁵⁸ § 1 MRG BGBl. 1981/520 idF BGBl. 2021/59.

¹⁵⁹ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 2 MRG Rz 1ff.

b. Exkurs: Bestandverträge in Einkaufszentren

Nach älterer Rechtsprechung handelte es sich dabei um Pachtverträge, da ein Einkaufszentrum gerade durch den Branchenmix unter einem Dach gekennzeichnet sei, gemeinsame Anlagen genutzt werden können und der Betreiber des EKZ Waren und Dienstleistungen nicht in seinem Namen vertreibe. Durch die Betriebspflicht der Bestandnehmer sorgt der Betreiber des Einkaufszentrums dafür, dass sein eigenes Unternehmen in den einzelnen Sparten betrieben wird. Genau darin sah der OGH den entscheidenden Unterschied zu Mietverträgen, die ein Hauseigentümer in einer Geschäftsstraße abschließt.¹⁶⁰ Nach umfangreicher Debatte wird laut aktueller Rechtsprechung im EKZ jedoch ein leerer Raum vermietet und daher auch trotz Betriebspflicht kein Pachtverhältnis angenommen¹⁶¹; ein abstrakter Kundenstrom, eine zur Verfügung gestellte Infrastruktur oder Kundenparkplätze sind demnach kein Indiz für ein lebendes Unternehmen¹⁶².

c. Mieterschutzobjekt

Damit die Kriterien des Mieterschutzobjektes erfüllt sind, muss es eine unbewegliche Sache vorliegen. Erfasst sind lediglich Raummieten und es muss sich um Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten handeln.¹⁶³

Das MRG ist nach dem Gesetzeswortlaut demnach nur auf Immobilien anwendbar, mitgemietete Gegenstände fallen jedoch in den Anwendungsbereich des MRG¹⁶⁴, sie unterliegen dem Schicksal der Hauptsache und sind ohnehin eine unbewegliche Sache. Da sich die Anwendbarkeit des MRG auf Raummieten beschränkt, sind von dieser reine Flächenmieten, wie beispielsweise Freiflächen oder Gärten ausgenommen, es sei denn sie sind Teil einer Hauptsache und werden mitgemietet oder es handelt sich um die Anmietung einer Grundfläche zur Errichtung eines Superädifikats.¹⁶⁵ Zudem schränkt das MRG die Anwendbarkeit zusätzlich

¹⁶⁰ OGH 23.09.1997, 4 Ob 249/97i.

¹⁶¹ OGH 6 Ob 141/09t Zak 2009,436 = OIZ 2010, 22 (Foerster)= NZ 2010, 85 = wobl 2010,26 = immolex 2010, 46 (Stadlmann) = ecolex 2010, 141 = RdW 2010, 83 = MietSlg 61.146 (16) = ZLB 2014, 17.

¹⁶² so bereits auch OGH 7Ob260/07x immolex 2008,213/92 (Pfiel) - immolex 2008/92 (Pfiel) = immolex-LS 2008/42 = immolex-LS 2008/43 = Zak 2008/371 S 218 - Zak 2008,218 = JBl 2008,591 = Vonkilch, wobl 2009,151 = wobl 2009,163/57 - wobl 2009/57 = MietSlg 60.123 = MietSlg 60.698.

¹⁶³ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 51.

¹⁶⁴ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 30.

¹⁶⁵ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 31.

auf Wohnungen, Wohnungsteile und Geschäftsräumlichkeiten ein, und schließt somit sogenannte „neutrale Objekte“ aus.¹⁶⁶

Als „Wohnung“ wird dabei nach der Rsp ein selbstständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes verstanden, welcher der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses von Menschen dient.¹⁶⁷ Geschäftsräume gemäß § 1 Abs 1 MRG sind im weitesten Sinne zu interpretieren und die nähere Umschreibung im Gesetz als bloß demonstrativ zu verstehen. Der OGH stellt bereits in 9 Ob 47/04h klar, dass *„nach dem normalen Sprachgebrauch [...] darunter dreidimensional abgeschlossene, dem geschäftlichen Zwecken dienende Gebilde zu verstehen“* sind.¹⁶⁸ Der Begriff des Geschäftsraumes bestimmt sich durch den Vertragszweck, der auf die Durchführung geschäftlicher Tätigkeit im Bestandobjekt gerichtet ist. Gewinnerzielungsabsicht ist dabei nicht erforderlich,¹⁶⁹ es genügt eine auf Dauer angelegte, wenn auch nicht auf Gewinn gerichtete Organisation, die nach dem Vertragszweck über die Privatsphäre hinausgeht.¹⁷⁰ Daher ist etwa auch die Anmietung durch einen Verein zu kulturellen oder geistigen Zwecken als Geschäftsraummiete anzusehen.¹⁷¹

Entscheidend für die Anwendbarkeit des MRG hingegen ist, ob ein sogenanntes „neutrales“ Objekt vorliegt, denn diese sind von § 1 Abs 1 MRG nicht umfasst. Unter einem neutralen Objekt versteht man solche, die nach ihrem Zweck keinem Wohn- oder Geschäftszweck dienen. Für die Beurteilung herangezogen werden auch in diesem Fall die eingeräumten Befugnisse nach dem Zweck des Rechtsgeschäfts. Typische Beispiele hierfür sind Garagen, Hobbyräume oder private Weinkeller.¹⁷²

Spätere Widmungsänderungen sind möglich, bedürfen jedoch übereinstimmender Willenseinigung zwischen Vermieter und Mieter. Wird im Mietvertrag keine Widmung vereinbart, kann eine Verwendung sowohl zu Wohnzwecken als auch zu Geschäftszwecken

¹⁶⁶ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 51.

¹⁶⁷ OGH 8Ob136/03p immolex 2004,151 = ÖJZ-LSK 2004/107 = ÖJZ-LSK 2004/108 = ZIK 2004,91 = ecolex 2004,614 = EvBl 2004/111 S 507 - EvBl 2004,507 = wobl 2005,59/21 - wobl 2005/21 = MietSlg 56.460 = MietSlg 56.839 (5).

¹⁶⁸ RS0110398.

¹⁶⁹ MietSlg 41.166.

¹⁷⁰ wobl 1989, 173.

¹⁷¹ MietSlg 53.241.

¹⁷² OGH 09.07.1998, 2Ob2062/96s; „Aus § 16 Abs 1 Z 1 MRG ist aber abzuleiten, daß dann, wenn ein Mietgegenstand zu verschiedenen Zwecken verwendet wird, eine Geschäftsräumlichkeit nur dann angenommen werden darf, wenn die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu anderen Zwecken bedeutend überwiegt. In der Entscheidung JBl 1990, 48 = Miet 41.166 = WoBl 1989/73 wurde schon ausgesprochen, daß ein Raum, der zur Ausübung eines Hobbys verwendet wird, kein Geschäftsraum ist.“

erfolgen. Erfolgt eine bloß allgemeine Widmung zu „Geschäftszwecken“ ohne Bezeichnung einer bestimmten Sparte, ist jede Geschäftstätigkeit zulässig.¹⁷³

d. Ausnahmen

Sämtliche Mietverträge über einen Mietgegenstand iSd MRG unterliegen der Anwendbarkeit des MRG, es sei denn es liegt eine Ausnahme vor; das MRG selbst kennt zwei Ausnahmen.

e. Vollaussnahme

In § 1 Abs 2 MRG werden die Vollaussnahmen taxativ aufgezählt.

Die Ausnahme der Nichtanwendung ergibt sich ausschließlich aus der expliziten Bestimmung des Gesetzes. Behauptungs- und beweislaspflichtig ist derjenige, der die Vollaussnahme für sich beansprucht¹⁷⁴, dies wird in der Regel der Vermieter sein. Die Ausnahmen des Mieterschutzes sind eng auszulegen, sodass bei unterlassener Behauptung oder bei fehlender Beweisbarkeit die Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG gilt.¹⁷⁵

f. Teilaussnahme

Teilaussnahme bzw. Teilanwendung bedeutet, dass nicht alle Bestimmungen des MRG zur Anwendung kommen, sondern der Mieter lediglich einen Teil des Schutzes des MRG genießt. Auch hier definiert das Gesetz selbst, bei welchen Objekten welcher Schutz gegeben ist.¹⁷⁶

Gemäß § 1 Abs 4 MRG gilt für Mietgegenstände, bei denen es sich um sogenannte frei finanzierte Neubauten nach 1953 oder um einen Dachgeschoßausbau nach 2001 sowie Zubauten nach 2006 und Wohnungseigentumsobjekten nach 1945 handelt. Diese unterliegen dem Kündigungsschutz, dem Eintritt im Todesfall, außerdem kommen die Bestimmungen über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Anwendung, sowie das Eintrittsrecht in einen bestehenden Mietvertrag und die kündigungsrechtlichen Übergangsbestimmungen.¹⁷⁷

¹⁷³ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 54 ff.

¹⁷⁴ ÖVI/Dirnbacher, MRG (2013) § 1 Abs 2 MRG 46.

¹⁷⁵ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 71.

¹⁷⁶ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 160.

¹⁷⁷ Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 160.

In § 1 Abs 5 MRG regelt die Anwendung des Kündigungsschutzes sowie das Mietrecht im Todesfall für einen Wirtschaftspark.¹⁷⁸ Sowohl über den Zweck der Norm als auch die Auslegung, was unter einem Wirtschaftspark zu verstehen ist, herrscht Uneinigkeit.

3. Widmungsänderung im WEG¹⁷⁹

Generell hat jeder Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs 2 WEG das Recht, Änderungen an seinem WE – Objekt vorzunehmen, wobei der Begriff „Änderung“ sowohl

- bauliche Maßnahmen als auch
- Widmungsänderungen umfasst.¹⁸⁰

§ 16 WEG berechtigt den WE neben baulichen Änderungen auch zu auf seine Kosten vorgenommene Widmungsänderungen, welche, ebenso wie bauliche Änderungen, aus der Gemeinschaft mit den anderen Wohnungseigentümern resultierenden Beschränkungen unterliegen.¹⁸¹ Ebenso wie bei baulichen Änderungen sind sie nicht zulässig, wenn sie mit schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer kollidieren.¹⁸²

Der Begriff „Änderung“ umfasst - in Bezug auf Widmungsänderungen - jede Änderung des Gegenstands oder der Betriebsform eines in einem WE – Objekt betriebenen Unternehmens, er subsumiert also nicht nur die Umwandlung einer Wohnung in einen Betrieb, sondern auch beispielsweise die Umwandlung eines Einzelhandels in eine Caféhaus.¹⁸³

Ob eine Änderung iSd § 16 WEG vorliegt, ist nach der Widmung im WE – Vertrag zu beurteilen. Wurde in diesem eine spezielle Verwendung festgelegt, dann ist jede Abweichung als Änderung anzusehen. Wird im WE – Vertrag die Klausel „Zu Wohnzwecken oder für solche Geschäftstätigkeiten, die üblicherweise in Wohnungen betrieben werden“, so ist die Eröffnung einer Arztpraxis beispielweise nicht als Änderung anzusehen, allerdings ist der Betrieb einer

¹⁷⁸ Böhml/Prader in Böhml/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften, § 1 MRG Rz 160.

¹⁷⁹ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) StF: BGBl. I Nr. 70/2002.

¹⁸⁰ ÖVI/Dirnbacher, WEG 130.

¹⁸¹ Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202.

¹⁸² Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202.

¹⁸³ Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202.

Arztpraxis in einem rein als Wohnung gewidmeten Objekt als genehmigungspflichtige Änderung anzusehen.¹⁸⁴

Wird im WE – Vertrag eine bestimmte Widmung vereinbart, kann auf diese allerdings auch im Nachhinein, auch konkludent, verzichtet werden oder kann die Widmung eines Wohnungseigentumsobjekts von Beginn an konkludent erfolgen, wenn etwa bei Abschluss oder Änderung des WE – Vertrags bestimmte Verhältnisse vorgefunden werden und unwidersprochen bleiben.¹⁸⁵

Bloß tatsächliche Änderungen, wie die vorübergehende Stilllegung der Geschäftstätigkeit, stellen keine Änderungen da. Unbedingte Voraussetzung für eine Widmungsänderung ist die baurechtliche Zulässigkeit, zumal die Miteigentümer keinesfalls zur Duldung von baurechtswidrigen Änderungen verpflichtet werden können.¹⁸⁶

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass Widmungsänderungen unter Beibehaltung des Geschäftszweiges eher großzügig zu behandeln sind und nur dann zu Versagen sind, wenn sich durch die Änderung des Umfangs des Betriebs Begleiterscheinungen wie Lärmentwicklung etc ergeben, die gravierende Einbußen an Lebensqualität zur Folge haben.¹⁸⁷

Genehmigungspflichtige/genehmigungsfähige Änderungen

Zu beachten ist, dass § 16 WEG lediglich festsetzt, ob und unter welchen Voraussetzungen eine angestrebte Veränderung *genehmigungsfähig* ist. Keine Aussage enthält die Regelung jedoch darüber, ob eine Änderung *genehmigungspflichtig* ist.¹⁸⁸

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass es sich dann um eine genehmigungspflichtige Änderung handelt, wenn durch die Änderung die *Beeinträchtigung schutzwürdigen Interessen* anderer Wohnungseigentümer denkbar ist.¹⁸⁹

Handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Änderung, ist die Zustimmung *aller* übrigen Wohnungseigentümer einzuholen oder die ersatzweise Zustimmung im Außerstreitverfahren

¹⁸⁴ *Illedits/Illedits-Lohr*, Das Wohnungseigentum – Mitwirkungsrechte und Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002² (2002) RZ 748.

¹⁸⁵ *Illedits/Illedits-Lohr*, Das Wohnungseigentum – Mitwirkungsrechte und Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002² (2002) RZ 742.

¹⁸⁶ *Verweijen*, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202.

¹⁸⁷ *Illedits/Illedits-Lohr*, Das Wohnungseigentum – Mitwirkungsrechte und Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002² (2002) RZ 743.

¹⁸⁸ *ÖVI/Dirnbacher*, WEG 131.

¹⁸⁹ *ÖVI/Dirnbacher*, WEG 131.

zu erwirken.¹⁹⁰ Wird die Zustimmung nicht eingeholt oder setzt sich ein Wohnungseigentümer über den Widerspruch eines anderen WE hinweg, handelt dieser in unerlaubter Eigenmacht und kann im streitigen Rechtsweg, mittels Eigentumsfreiheitsklage zur Beseitigung der Änderung angehalten werden.¹⁹¹

Vertragliche Genehmigung

Eine Änderung ist auch dann nicht genehmigungspflichtig, wenn die Miteigentümer bereits vorweg, zB im Wohnungseigentumsvertrag, ihre Zustimmung zu einer bestimmten Änderung erteilt haben. Beispielweise kann die Eröffnung einer Arztpraxis ohne die Zustimmung der Miteigentümer erfolgen, wenn im Wohnungseigentumsvertrag einer „*solchen geschäftliche Tätigkeit, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt wird*“ zugestimmt wurde.¹⁹²

Unwirksam ist aber die grundsätzliche Vereinbarung eines zukünftigen Änderungsverbotes, da sich das Individualrecht des Wohnungseigentümers, eine Änderung innerhalb seines WE – Objekts vorzunehmen, nicht gänzlich umgehen lässt. Vertragliche Einschränkungen führen aber dazu, dass das Vertrauen der Wohnungseigentümer im Rahmen bei der Beurteilung der Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG einfließt.¹⁹³

Genehmigungspflichtige Änderungen Beispiele

Nach der Rechtsprechung wurden (unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit) folgende Änderungen als genehmigungspflichtig angesehen.

bei Umwidmungen:

- Umwandlung von Büroräumlichkeiten zu einer Wohnung¹⁹⁴
- Änderung von einem Lebensmittelgeschäft zu einem Gasthaus¹⁹⁵
- Umwidmung einer Wohnung in einer Augenarztpraxis¹⁹⁶
- Tätigkeit eines Heilmasseurs in einer Wohnung, selbst, wenn darin vorrangig dessen Wohnbedürfnis befriedigt wird.¹⁹⁷

¹⁹⁰ ÖVI/Dirnbacher, WEG 132.

¹⁹¹ ÖVI/Dirnbacher, WEG 132.

¹⁹² ÖVI/Dirnbacher, WEG 134.

¹⁹³ ÖVI/Dirnbacher, WEG 134.

¹⁹⁴ OGH 15.12.1998, 5 Ob 226/98s.

¹⁹⁵ OGH 27.10.1992, 5 Ob 1028/92.

¹⁹⁶ OGH 31.05.2003, 5 Ob 86/03p.

¹⁹⁷ OGH 21.12.2004, 5 Ob 277/04b.

§ 16 Abs 2 Z 1 WEG behandelt jene baulichen Änderungen, die ausschließlich im *Inneren* eines Wohnungseigentumsobjektes vorgenommen werden und Widmungsänderungen des Objekts selbst.¹⁹⁸

Grundsätzlich ist der Wohnungseigentümer berechtigt Änderungen an seinem WE –Objekt, auf seine Kosten, vorzunehmen. Diese Änderungen dürfen aber die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigen, insbesondere darf die Änderung zu keiner Schädigung des Hauses, zu keiner Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung führen und keine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder anderen Sachen zur Folge haben.¹⁹⁹

Schutzwürdige Interessen

Aus dem Begriff „schutzwürdig“ lässt sich ableiten, dass die Interessen der änderungsfremden WE einerseits ein gewisses Gewicht und andererseits eine gewisse Berechtigung haben müssen um die Änderung zu verhindern, eine Interessensabwägung findet bei der Beurteilung ob derartige Interessen verletzt sind aber nicht statt.²⁰⁰

Die Beurteilung, ob schutzwürdige Interessen verletzt werden, hat stets im Einzelfall zu erfolgen und hat im Hinblick auf die Benutzungssituation der gesamten Liegenschaft zu erfolgen und diese in ihrer Gesamtheit zu beurteilen, mehrere kleine Änderungen sind daher beispielsweise als Gesamtheit zu betrachten und sind der Beurteilung die, mit einer derartigen Änderung typischerweise verbundenen, Beeinträchtigungen zu Grunde zu legen.²⁰¹

Jedenfalls hat kein Mitbewohner die Verschlechterung der Wohnsituation durch Lärm, hausfremde Personen, massive Beeinträchtigung der Parkplatzsituation oder Ähnlichem zu dulden²⁰² und ist vor diesem Hintergrund beispielsweise eine Umwidmung einer Wohnung in ein Gasthaus unzumutbar, wenn im Haus bis jetzt kein derartiges Geschäftslokal existierte. Auch wenn bereits ein Lokal existiert, muss die Eröffnung eines zweiten nicht geduldet werden, da dies erfahrungsgemäß zu einer Verschlimmerung der Lärmsituation führt.²⁰³ In einem reinen

¹⁹⁸ ÖVI/Dirnbacher, WEG 140.

¹⁹⁹ ÖVI/Dirnbacher, WEG 140; Kothbauer, Zu den Änderungsrechten der Wohnungseigentümer, immolex 2015, 64.

²⁰⁰ Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202.

²⁰¹ Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202, 204.

²⁰² Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202, 204.

²⁰³ Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202, 204.

Wohnhaus ist eine Widmungsänderung nur dann zulässig, wenn in dieser kein auffallender Unterschied zur Widmung als Wohnung zu entdecken ist.²⁰⁴

Als interessensbeeinträchtigend und somit unzulässig, wurde von der Rspr. beispielsweise die Belästigung durch im Hausgang rauchende Patienten, oder häufiges, mit Anfragen oder Bitten verbundenes, Läuten an der Wohnungstür²⁰⁵ angesehen. Auch die Ansammlung von Menscentrauben vor dem Haus beeinträchtigt das Interesse der Mitbewohner, zumal diese nicht ungehindert das Haus betreten oder verlassen können und einer derartige Ansammlung meist mit Lärmentwicklung verbunden ist.²⁰⁶

Verkehrsüblichkeit

Die Verkehrsüblichkeit iSd der dargestellten Bestimmung darf nicht gleichgesetzt werden mit der Genehmigungsfähigkeit nach baurechtlichen Maßstäben und ist stets unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Bauwerkes und seines Umfeldes zu ermitteln und kommt dem Gericht daher ein nicht unerheblicher Ermessensspielraum zu.²⁰⁷

Als nicht verkehrsüblich, also unzulässig, wurde beispielsweise die Verlegung der Geschäftsräume in den nur über allgemeine Teile erreichbaren Keller angesehen.²⁰⁸

Antrag gemäß § 16 WEG iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG im außerstreitigen Verfahren

Wohnungseigentümer, welche eine Änderung an ihrem Wohnungseigentumsobjekt planen, dürfen selbstredend nicht darüber entscheiden, ob die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 16 Abs 2 WEG gegeben sind bzw. vorliegen. Vielmehr ist der einzelne Wohnungseigentümer dazu angehalten, die Entscheidung des Außerstreitrichters in einem Verfahren nach § 52 WEG einzuholen, wobei nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG der Außerstreitrichter des Bezirksgerichtes, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist, über die Duldung von Änderungen und Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines hierdurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers zu entscheiden hat.²⁰⁹

²⁰⁴ Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202, 204.

²⁰⁵ MietSlg 37.616.

²⁰⁶ Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, immolex 2003, 202, 204; OGH 19.12.2000, 5 Ob 153/00m.

²⁰⁷ Vonkilch in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht – WEG Kommentar3 (2017) § 16 Rz 46; ÖVI/Dirnbacher, WEG 137.

²⁰⁸ OGH 28.8.1996, 5 Ob 2134/96a.

²⁰⁹ Illedits/Illedits-Loehr, Wohnungseigentum⁵ 235.

Änderungen unter Beibehaltung des Geschäftszweiges sind großzügig zu behandeln. So wurden in der Judikatur etwa folgende als zulässig erachtet: Änderung eines Tages-Cafes in ein Nacht-Cafe²¹⁰, die Verwendung einer Wohnung auch als Künstleratelier²¹¹ sowie die Nutzung eines ehemaligen Hotels mit Geschäftsraumwidmung als Flüchtlingsunterkunft.²¹²

B. Leerstand

Bei Leerstand handelt es sich um ungenutzte Gebäude(teile), die keiner Nutzung zugeführt werden (können). Die Häuser wirken verwaist, Fenster werden mit Plakaten verklebt und ein Leerstand in einem Erdgeschoß wirkt daher gleich doppelt verlassen. Neben dem Problem der optischen Beeinträchtigung wirken sie sich negativ auf das Image des Standortes aus. Bei der Leerstandsproblematik handelt es sich um einen schleichenden Prozess, der zunächst mit dem „gefühlten“ Leerstand beginnt.²¹³

Wie oben bereits beschrieben, kommt dem Erdgeschoß eine wesentliche Bedeutung für eine funktionierende, lebenswerte und lebhafte Stadt zu. Abseits der Top Lagen weist die Erdgeschoßzone jedoch vermehrt eine negative Entwicklung auf und wird zunehmend entfunktionalisiert, was das Verschwinden der ursprünglichen Nutzungsstruktur bedeutet. *„Bestehende Häuser bekommen „Löcher“ in Form von Zufahrten, oder sie werden zu uneinsichtigen Höhlen versiegelt.“*²¹⁴

Aufgrund bestehender Subnutzungen oder aber Miet- und Erbstreitigkeiten sind jedoch nicht alle Leerstände auch tatsächlich verfügbar.

Der steigende Leerstand von Geschäftsflächen in den Stadtzentren in den letzten Jahren beschäftigt die Politik und die Bewohner.

Um den bestehenden Leerstand vergleichbar und messbar zu machen, errechnet man eine sogenannte Leerstandsquote, welche das prozentuale Verhältnis zwischen Flächen insgesamt und leeren Flächen, in einem bestimmten Gebiet, zu einem bestimmten Zeitpunkt widerspiegelt.

²¹⁰ WoBl 1993, 61/49.

²¹¹ OGH 5Ob24/07a MietSlg 59.397 = MietSlg 59.727 = *Schinnagl*, Der Mieter 2012,14/Heft 3.

²¹² OGH 5Ob105/16a Zak 2016/676 S 356 - Zak 2016,356 = immolex-LS 2016/63 = immolex 2016/108 S 356 (*Pfiel*) - immolex 2016,356 (*Pfiel*) = ecolex 2017/10 S 27 - ecolex 2017,27 = EvBl 2017/38 S 263 (*Pesek*) - EvBl 2017,263 (*Pesek*) = wobl 2017,339/107 (*Vonkilch*) - wobl 2017/107 (*Vonkilch*) = FABL-JSLG 2017/92.

²¹³ Vgl dazu „trading down“ unter 3.3.

²¹⁴ *Psenner*, Wechselwirkung zwischen Erdgeschoss und Straßenraum in Wien, *derivé* Nr. 18 (2005) 8.

1. Arten von Leerstand

Kurzfristig leerstehende Immobilien sind ein natürliches Phänomen und können auch ein Zeichen von „Innovation und Weiterentwicklung“ darstellen.²¹⁵

Folgende Arten des Leerstandes können nach den Ursachen unterschieden werden:

a. Struktureller Leerstand

Die Zeit verändert nicht nur den Menschen, sondern auch seine Anforderungen. Hauptursache für den strukturellen Leerstand sind demografische Veränderungen, die eine Abwanderung strukturschwacher Gebiete bewirkt und somit Leerstand sowohl im Wohnbereich als auch bei gewerblichen Bauten nach sich zieht. Insbesondere der Leerstand in Ortskernen oder von repräsentativen Bauten führen zu einem verlassenen Ortsbild; und nur in den seltensten Fällen kann struktureller Leerstand zu marküblichen Preisen (wieder) verwertet werden.²¹⁶

b. Konjunktureller Leerstand

Der konjunkturelle Leerstand ergibt sich aus wirtschaftlichen Entwicklungen und Schwankungen. Während einer Rezession nimmt die Nachfrage temporär ab und steigt bei einem Wirtschaftsaufschwung wieder an.²¹⁷

c. Gebäudespezifischer Leerstand

Der gebäudespezifische Leerstand resultiert aus dem Objekt selbst, etwa durch ungünstige Lage oder schlechte Objekteigenschaften. Die schlechte Lage bezieht sich auf einen ungünstigen Standort; eine schlechte Mikrolage wären zum Beispiel Wohnbauten in einem Industriegebiet und die Objekteigenschaft ergibt sich aus geänderten Anforderungen an Gebäude und Räume. Nicht der Immobilienmarkt löst diese Art von aus, sondern das Gebäude selbst. Auch Gebäude in einem baulich so schlechten Zustand, dass sie aufgrund dessen nicht vermietet werden können sowie der für Sanierungszwecke bewusst in Kauf genommene Leerstand ist ein gebäudespezifischer Leerstand.²¹⁸

²¹⁵ *Sperle*, Was kommt nach dem Handel? 58.

²¹⁶ *Hosner*, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 10 ff.

²¹⁷ *Hosner*, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 15.

²¹⁸ *Hosner*, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 17 f.

d. Eigentümerspezifischer Leerstand

Oftmals führt die Vererbung von Immobilien und die daraus entstehende Erbengemeinschaft zu Leerstand, da man sich nicht einigen kann was mit der Immobilie weiter geschehen soll beziehungsweise auch oft die finanziellen Mittel für eine Sanierung nicht vorhanden sind. Insbesondere in Wien kommt es zu einer Hortung von Wohnraum für nachkommende Generationen; gerade in ländlichen strukturschwachen Gebieten stehen Gebäude häufig für nachfolgende Generationen leer in der Hoffnung diese würden sie irgendwann nützen und bleiben so (vielleicht für immer) leer.²¹⁹

e. Spekulativer Leerstand

Beim spekulativen Leerstand müssen zwei Varianten unterschieden werden: Einerseits wollen Investoren ihr Geld sicher in Immobilien anlegen, sodass unabhängig des kurzfristigen Bedarfs Immobilienprojekte realisiert werden, spekuliert wird auf künftig erzielbare Mieteinnahmen. Andererseits werden Immobilien auch ganz bewusst nicht angeboten, wenn erwartet wird, dass Kauf- oder Mietpreise beispielsweise durch die Aufwertung eines Stadtteiles steigen. Diese Form des spekulativen Leerstandes ergibt sich also aus der Renditenerwartung der Eigentümer und ist ein urbanes Problem strukturstarker Städte. In Österreich gibt es weder eine verpflichtende Leerstandserfassung noch eine rechtliche Möglichkeit die Eigentümer zu einer Verwertung zu zwingen. Ganz im Gegenteil – es gibt es sogar steuerliche Vorteile.²²⁰

Auch bezüglich einer zeitlichen Komponente kann man Leerstand unterscheiden:²²¹

f. Kurzfristiger Leerstand

Kurzfristiger Leerstand gilt als nicht problematisch, er ist Teil des Immobilienzyklus. Unter ihn fällt die vom Leerstand zu unterscheidende Fluktuation. Diese besagt, wie oft ein neuer Mieter in ein Geschäftslokal ein- und auszieht – je höher die Fluktuation, desto höher das Leerstandsrisiko, denn nicht immer wird sofort ein Nachmieter gefunden.

g. Mittelfristiger Leerstand

Mittelfristiger Leerstand entsteht meist durch konjunkturelle Schwankungen, bis sich Angebot und Nachfrage wieder angeglichen haben.

²¹⁹ Hosner, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 19.

²²⁰ Hosner, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 13 ff.

²²¹ Hosner, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 20.

h. Langfristiger Leerstand

Bei langfristigem Leerstand handelt es sich zumeist um strukturellen Leerstand, und nicht selten um Dauerleerstand. Unter dem Verfall eines Gebäudes leidet zumeist die Nachbarschaft mit, was sich wiederum leerstandsbegünstigend auswirken kann.

2. Ursachen für Leerstand

Die Entwicklung von peripheren Shopping-Centern sowie die innerstädtische Konzentration auf Haupteinkaufsstraßen, hat die Abwanderung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben aus der Erdgeschoßzone abseits dieser bewirkt. Denn kaum eine andere wirtschaftliche Tätigkeit hängt so stark von ihrem Standort ab, wie die des Einzelhandels.²²²

Zusätzlich hat der starke Rückgang kleiner inhabergeführten Läden, welche sich Mieten in Einkaufsstraßen oft nicht leisten können, zu einer Filialisierung des Einzelhandels geführt und damit Leerstand hervorgerufen. Dies löst eine Kettenreaktion aus, denn Leerstand produziert noch mehr Leerstand, mit der sinkenden Frequenz wird ein Standort für neue Mieter unattraktiv und die verbliebenen Betriebe geraten durch Umsatzrückgänge zunehmend unter Druck und müssen (eventuell) auch schließen. *„Drei Dinge sind für den Erfolg im Einzelhandel wichtig, nämlich erstens der Standort, zweitens der Standort und drittens noch einmal der Standort“.*²²³

a. Gründe für den Leerstand

Die Gründe für den Leerstand von Erdgeschossbetrieben sind vielschichtig.

- schlechte bauliche Substanz
- zu hohe Mieten / steigende Mieten nach Sanierung
- sinkende (Fußgänger)- Frequenz
- sinkende Kaufkraft des jeweiligen Stadtgebiets
- negative oder sinkende Imagebilder des Geschäftsumfelds
- zu wenige angesiedelte Geschäfte in der Umgebung
- Konkurrenz durch Geschäftsstraßen oder Shopping Malls

²²² Langer, Revolution im Einzelhandel: die Einführung der Selbstbedienung in Lebensmittelgeschäften der Bundesrepublik Deutschland 1949-1973 (2013) 47.

²²³ Schramm/Klein in Standortpolitik im Handel, Handbuch Handel Zentes/Swoboda/Morschett/Schramm-Klein (Hrsg.) (2012) 487.

- Änderungen in den Kundenbedürfnissen und Kundenprofilen
- Änderung der Einkaufsgewohnheiten; Einkaufen als Freizeitbeschäftigung in Einkaufszentren
- Verlagerung des Betriebes an den Stadtrand wegen besserer Erweiterungsmöglichkeiten
- Verlagerung an geschäftlich attraktiveren Standort
- altersbedingtes Aufhören der Gewerbetreibenden ohne Nachfolger
- Eigentümerinteresse zu warten, bis die erwartete Aufwertung des Standorts/Straße oder des Viertels eintrifft und dadurch bessere Verwertungspreise für Erdgeschosslokale erzielbar werden
- langwierige Erbschaftsstreitigkeiten und nicht geklärte Vermögensverhältnisse

b. Trading down

Leerstand erzeugt Leerstand, und so kommt es zu weiteren Leerständen oder einem Abfall der Qualität neuer Mieter, woraufhin qualitätsorientierte, alteingesessene Betriebe ihren Standort aufgeben und die Angebotsvielfalt zurückgeht. Um Leerstände einzudämmen kann der Mietpreis sinken und wo die Geschäftsraummiete günstig ist, ziehen „1-Euro-Shops“, Imbissbuden, oder Lagerflächen ein. Kritische Nachnutzungen wie Spielhallen, Wettbüros oder Sexshops verleihen eine Zwielfichtigkeit und können das subjektive Sicherheitsempfinden am Standort schwächen. Kommt Qualitätsverlust in Zusammenhang mit Einzelhandel zur Sprache, fällt sofort der Begriff „trading down“. ²²⁴

Die Folge daraus ist, neben dem Verlust des öffentlichen Lebens auch der Verlust von Lebensqualität und in weiterer Folge sinkt auch aufgrund nicht lukrativer Möglichkeiten leerstehende Flächen zu vermieten, die Bereitschaft der Eigentümer an Investitionen -das stört zusätzlich das Ortsbild. Oft notwendige Modernisierungen an Gebäuden bleiben aus und damit die Nachfrage von potenziellen neuen Mietern.

Dies kann im schlimmsten Fall zum Funktionsverlust oder einer Verödung des gesamten Stadtteilzentrums führen. Dieser Teufelskreis wird auch „trading down“ bezeichnet, der den Imageverlust immer weiter verstärkt.²²⁵ Ursache und Wirkung verstärken sich gegenseitig und sowohl am Beginn als auch am Ende dieses Teufelskreislaufes steht Leerstand.

²²⁴ *Sperle*, Was kommt nach dem Handel? 57.

²²⁵ *Jester*, Stadtgalerie „K in Lautern“ (2014) 3.

3. Auswirkungen von Leerstand

Nicht nur die Ursachen für Leerstand sind vielfältig, auch die (negativen) Auswirkungen sind unterschiedlich. Dass Leerstand weiteren Leerstand produziert wurde oben bereits ausgeführt.

a. Auswirkungen auf das Ortsbild

Darüber, dass verlassene oder gar verwaiste Häuser mit kaputten oder verklebten Schaufenstern optisch nicht schön anzusehen sind, herrscht wohl allgemeine Einigkeit. Leere ist grundsätzlich negativ behaftet und so wirkt eine leere Erdgeschoßfläche automatisch verlassenener.

b. Ökonomische Auswirkungen

Auch diese Auswirkungen sind vielschichtig und betreffen vom Eigentümer über den Laden neben an bis hin zu Gemeinde sämtliche Akteure. Mietausfall, Frequenzverlust und sinkender Umsatz sowie ausbleibende Steuereinnahmen sind ein Resultat daraus.

c. Ökologische Auswirkungen

Vielleicht nicht auf den ersten Blick, aber spätestens auf den Zweiten wird die Umweltbelastung deutlich. Trotz Leerstand wird gebaut, eine weitere Verdichtung des Bodens ist das Resultat. Da oftmals nicht in der Stadt gebaut wird/wurde, entsteht neben einer Zersiedelung zusätzlich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

d. Soziale Auswirkungen

Durch den oben beschriebenen Verlust des Sicherheitsgefühls aufgrund der Zwielfichtigkeit neuer Nutzer der Erdgeschoßflächen, besteht die Gefahr, dass Bewohner ebenfalls abwandern. „Überspitzt und doch den Kern der Wahrheit treffend werden die Zurückbleibenden als der traurige Rest bezeichnet, der keine andere Wahl hat, als zu bleiben, oder auch die so genannten AGruppen: Ausländer, Arme, Alte, Alkoholiker, Alleinerziehende.“²²⁶

C. Leerstandsanalyse

In Wien gibt es keine verpflichtende Leerstandsmeldung und somit keine lückenlose Erhebung über den Leerstand. Da es keine konkreten Zahlen gibt, kann man sich nur auf Schätzungen berufen, wobei dieses Spektrum weit gefächert ist.

²²⁶ Dissmann, Die Gestaltung der Leere, Zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit (2011) 98.

Der Handelsverband rechnet aufgrund von Erhebungen durch Standort + Markt mit einem Leerstand von deutlich über 1.000 Geschäftslokalen in Wien – mit einer steigenden Tendenz,²²⁷ und diese Zahlen stammen vom Jänner 2020, also noch aus Zeiten vor Corona. Aber es gibt noch erschreckendere Zahlen – „Die Anzahl der Leerstände in den Erdgeschosslagen Wiens außerhalb der Geschäftszonen wird auf bis zu 5.000 geschätzt.“²²⁸

„Die aktuelle Leerstandsrate von rund 7% ist das eine, die Entwicklung im Zeitverlauf das andere. Die Wiener Leerstandsrate ist bei den Geschäften in den letzten 15 Jahren um satte 20% gestiegen und war in der Entwicklung klar absehbar.“²²⁹

Die Leerstandsrate in den Centern liegt bei 7,8 % was einem moderaten Leerflächenanteil von 4,2 % entspricht. Die Fluktuationsrate (umgehende Neuvermietung, Vermietung zu Leerstand und umgekehrt) liegt innerhalb der letzten zwei Jahre ebenfalls bei relativ geringen 13,6 %.²³⁰

In den Top-22-Geschäftsstraßen ist der Leerstand von 4,4% im Jahr 2014 auf 5,4% im Jahr 2017 angestiegen. Das mag vielleicht auf den ersten Blick nicht allzu hoch erscheinen, bedeutet aber einen Anstieg von knapp 23% innerhalb vier Jahren.²³¹

Exkurs: Erwartungen aufgrund Corona

Aufgrund des Umsatzausfalls des letzten Jahres und der daraus entstandenen Liquiditätsengpässe der Unternehmer sind die Prognosen in puncto Leerstand in den Einkaufszentren für die kommenden Jahre nicht die besten:

Die Fluktuationsrate in österreichischen Shoppingcentern liegt derzeit bei 13,6 %. Diese wird in den kommenden 2 Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit zwischen 15 und 20 % liegen.²³² Mit der Fluktuation wird auch der Leerstand steigen, es wird ein mit einem Anstieg von derzeit 7,8 % auf deutlich mehr als 10 % gerechnet.²³³ Noch kann von einem „Massensterben“ am Markt nicht die Rede sein, was nicht bedeutet, dass diese nach Fälligkeit gestundeter Mieten und

²²⁷ Handel: Mehr als 1.000 Leerstände in Wien – Tendenz steigend, https://www.otSat/presseaussendung/OTS_20200123_OT0014/handel-mehr-als-1000-leerstaende-in-wien-tendenz-steigend, (Stand 3.3.2021).

²²⁸ Scheuven/Schütz, Perspektive Erdgeschoss - Die Herausforderung der Erdgeschoßzone, Werkstattbericht der MA 18, 10, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Stand 30.3.2021).

²²⁹ Handel: Mehr als 1.000 Leerstände in Wien – Tendenz steigend, https://www.otSat/presseaussendung/OTS_20200123_OT0014/handel-mehr-als-1000-leerstaende-in-wien-tendenz-steigend, (Stand 3.3.2021).

²³⁰ Aktuelle Daten zu Shopping Places, <https://www.acsp.at/uber-uns/daten/> (Stand 27.1.2021).

²³¹ Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2017, Key Facts 31.

²³² Aktuelle Daten zu Shopping Places, <https://www.acsp.at/uber-uns/daten/> (Stand 3.3.2021).

²³³ Aktuelle Daten zu Shopping Places, <https://www.acsp.at/uber-uns/daten/> (Stand 3.3.2021).

Steuern sowie dem Auslaufen der Corona-Hilfsmaßnahmen nicht noch kommt.²³⁴ Hier erweist sich der Lockdown als Brandbeschleuniger: Zusätzlich zur laufenden Abwanderung der Umsätze hin zum online-Handel und dem ohnedies starken Flächenwettbewerb zwischen den stationären Handelsflächen, werden zahlreiche Standorte deutlich unter die Profitabilitätsschwelle fallen. Bereits vor Corona nahm der Trend auch bei großen Handelsunternehmen jede unprofitable Filiale umgehend zu schließen bereits Fahrt auf.²³⁵ *"In nächster Zeit wird sich einiges tun, wobei ich nicht glaube, dass alle Leerstände aufgefüllt werden können, es wird auch einiges überbleiben - da ändert sich gerade sehr viel."*²³⁶

Man kann in der Krise aber auch die Chance sehen: die Mietzinserwartungen mancher Eigentümer waren in den Letzten Jahren ohnehin oft zu hoch, viele Flächen wurden lieber leer gelassen, als sie günstiger zu vermieten. Die Hoffnung auf ein Umdenken wird durch die Krise wiederbelebt und durch dieses könnten begehrte Toplagen auch wieder für kleinere Unternehmen leistbar werden, die zuletzt immer öfter auf schlechtere Lagen ausweichen mussten.²³⁷

Auch wenn die Leerstandserfassung aufgrund einer fehlenden Pflichtmeldung nicht lückenlos möglich ist, gibt es Versuche, diese so gut wie möglich zu erfassen.

Bereits 1999 wurde das Servicecenter Geschäftslokale in Wien gegründet, um die leerstehenden Geschäftslokale (wieder) zu beleben. Derzeit stehen 415 Geschäftsflächen frei für die Vermittlung.²³⁸ Die Erfassung erfolgt über Makler und deckt laut eigenen Angaben der WKO rund 70% der leerstehenden Flächen ab.

Der Leerstandsmelder ist seit einigen Jahren auch für Wien aktiv und meldet derzeit 339 leerstehende Geschäftslokale.²³⁹ Nutzer dieser Seite können sich registrieren und selbst Leerstände melden.

²³⁴ Leerstand: Ruhe vor dem Sturm in den Einkaufsstrassen, <https://www.derstandard.at/story/2000121267013/leerstand-ruhe-vor-dem-sturm-in-den-einkaufsstrassen> (Stand 3.3.2021).

²³⁵ Aktuelle Daten zu Shopping Places, <https://www.acsp.at/uber-uns/daten/> (Stand 3.3.2021).

²³⁶ Leerstand: Ruhe vor dem Sturm in den Einkaufsstrassen, <https://www.vienna.at/wiener-immobilienmarkt-in-coronakrise-das-stadtbild-wird-sich-massiv-veraendern/6781511> (Stand 3.3.2021).

²³⁷ Leerstand: Ruhe vor dem Sturm in den Einkaufsstrassen, <https://www.derstandard.at/story/2000121267013/leerstand-ruhe-vor-dem-sturm-in-den-einkaufsstrassen> (Stand 3.3.2021).

²³⁸ Freie Lokale Wien, <https://www.freielokale.at/Startseite.html> (Stand 3.3.2021).

²³⁹ Leerstandsmelder, <https://leerstandsmelder.de/> (Stand 3.3.2021).

D. Wenn Leerstand zum Geschäft wird

Gründe für den oben beschriebenen spekulativen Leerstand sind zumeist steuerliche Vorteile, die sich für die Eigentümer und Investoren ergeben und sich der Leerstand im Vergleich zu einer günstigen Vermietung eventuell sogar lohnt.

Verluste aus Vermietung und Verpachtung können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden, darunter fallen beispielsweise Zinsen, Maklerkosten Instandhaltungsarbeiten, sowieso Kosten für Wasser, Strom, Gas, Versicherung und Müllabfuhr.

Gebäude mit ihrem Buchwert wirken sich außerdem positiv auf die Bilanzwerte aus. Bei Leerstand wird für die Bewertung meist ein fiktiver Ertragswert der Immobilie errechnet, welcher bei entsprechender Marktsituation unter Umständen höher ist, als eine tatsächliche Vermietung. Durch bessere Buchwerte steigt auch die Bonität.

IV. Kommt nach dem Leerstand Stillstand?

Der gesellschaftliche Anspruch auf Wohnkomfort und die damit einhergehende Schaffung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen, die Nutzung von Erdgeschoßflächen als Müllräume sowie die geltende Stellplatzverpflichtung fordern vielmals die Nutzung der Erdgeschoßflächen für privaten Befindlichkeiten. Für Einzelpersonen erscheint dies auch aus Praktikabilitätsgründen sinnvoll, wer trägt schon gerne sein Fahrrad in den Keller und auch der Müll muss so nicht pünktlich für die Müllabfuhr bereitgestellt werden. Die Fokussierung auf den Ausbau von Wohnraum, geht jedoch klar zu Lasten der Nutzung der bezeichneten Flächen als Bindeglied zwischen privatem Wohnraum und dem öffentlichen, urbanen Bereich.

Die zunehmend private Nutzung wirkt sich auch auf das optische Erscheinungsbild der modernen Städte aus, Garageneinfahrten, eine breite Metalltüre zum Müllraum, ein uneinsichtiger versperrter Fahrradraum sind zwar praktisch – aber hässlich.

Aus dem oben Dargestellten ist ersichtlich, dass betreffend die Nutzung von Erdgeschossflächen zahlreiche private Interessen den öffentlichen Interessen, nämlich der Schaffung eines gemeinschaftlich genutzten Raums, wie auch der Gentrifizierung von Städten und Stadtvierteln sowie der Schaffung bzw. Erhaltung eines optisch ansprechenden Stadtbilds entgegenstehen.

Ein Gesetz, das explizit die Nutzung von Erdgeschoßflächen regelt, kennt das österreichische Recht nicht, sondern sind in diesem Zusammenhang vielmehr verschiedenster Regelungen in unterschiedlichen Materiengesetzen zu beachten.

Den unterschiedlichen Regelungen ist gemein, dass sie jeweils, vor dem Hintergrund des jeweiligen Gesetzeszweckes, das Ziel verfolgen das rare Gut „Fläche“, insbesondere in der Stadt, zu optimieren und bestmöglich zu nutzen. Jedoch gilt wohl hier an einigen Stellen – zu viele Köche verderben den Brei.

Dieses Kapitel soll die Vielzahl der gesetzlichen Regelungen, die im Hinblick auf die alternative Nutzung von Erdgeschossflächen zur Anwendung kommen, beleuchten und die daraus entstehende Komplexität aufzeigen.

A. Bauordnung

Grundsätzlich regelt das Baurecht, ob, wie und wann ein Bauwerk errichtet werden darf. Aufgabe des Baurechts und der Baubehörde ist es, baurechtliche Vorschriften zu normieren und

deren Einhaltung zu überwachen, das Baurecht regelt daher die Aufsicht der Behörde über sämtliche baulichen Maßnahmen, von der Errichtung, über den Umbau bis zum Abriss eines Gebäudes.²⁴⁰ Aus dem Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums ergibt sich der Grundsatz der Baufreiheit: demnach kommt grundsätzlich jedem Eigentümer einer Liegenschaft das Recht zu, diese nach Belieben zu benützen und zu bebauen, sofern dies mit dem Gesetz im Einklang steht.²⁴¹ Diese Freiheit wird jedoch durch das öffentliche Interesse – wie dem Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren, der Einhaltung von Hygienestandards, Schutz vor Emissionen und Immissionen, Abstandsvorschriften und dem Umweltschutz beschränkt.²⁴²

Da das Baurecht sowohl in Gesetzgebung, als auch in Vollziehung Landessache ist, gibt es in Österreich neun unterschiedliche Bauordnungen. Die örtliche Bauaufsicht liegt im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Um nicht den Rahmen dieser Arbeit zu sprengen, wird hier ausschließlich auf die Wiener Bauordnung eingegangen. Die Bauordnung für Wien (BO für Wien) ist ein umfangreiches Wiener Landesgesetz, das in 12 Teile gegliedert ist und die Materien Stadtplanung, Flächenwidmung und das gesamte Bauwesen (Bautechnik, Mindestraumhöhen, Mindestgröße von Wohnungen etc.) beinhaltet.²⁴³

Auf sämtlichen Bauvorhaben in Wien ist die Wiener Bauordnung anwendbar. Diese unterscheidet zwischen bewilligungspflichtigen Bauführungen, anzeigepflichtigen Bauführungen und bewilligungs- und anzeigefreien Bauführungen.

Sucht man in der Wiener Bauordnung konkret nach Bestimmungen zur Erdgeschoßzone fällt auf, dass die Regelungsdichte nicht *„dem beträchtlichen und zunehmenden öffentlichen Interesse entspricht, die mit den vielfältigen Nutzungen und Bauvorhaben in städtischen Erdgeschoßzonen verbunden sind.“*²⁴⁴ In der BO gibt es wenig Bestimmungen, die sich explizit mit Erdgeschoßflächen befassen. Lediglich 11 Mal findet sich das Wort „Erdgeschoß“ überhaupt in der BO wieder. § 106 Abs 4 BO normiert, dass in Schutzzonen an den Gebäudefronten, das sind solche, die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, jedenfalls Verkaufsräume, Gaststätten, Küchen und Räume mit ähnlicher Funktion zulässig sind. *„Vor dem Hintergrund der hohen Nutzungsheterogenität in Erdgeschoßen sind die Flächenwidmungspläne mit ihren überwiegend allgemeinen Nutzungsregelungen nur bedingt*

²⁴⁰ Frommelt in Aigner et al., Besonderes Verwaltungsrecht² (2017) 521 f.

²⁴¹ Frommelt in Aigner et al., Besonderes Verwaltungsrecht² (2017) 522.

²⁴² Frommelt in Aigner et al., Besonderes Verwaltungsrecht² (2017) 528.

²⁴³ Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) StF.: LGBL. 1930/11.

²⁴⁴ Kanonier, Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht in Baurechtliche Blätter 17, 1-16 (2014) 1 f.

ein wirkungsvolles Steuerungsinstrument.“²⁴⁵ Die genannte Bestimmung findet auf rechtmäßig errichtete Bauwerke grundsätzlich keine Anwendung, sondern erst bei Neubau bzw. Zubauten, sodass die für das Stadtparterre belebende Stadterneuerung und -transformation eigentlich außerhalb des Wirkungsbereichs liegt.

Eine Baubewilligung wird mit Bescheid erteilt und ist für die Dauer von 4 Jahren gültig.²⁴⁶

1. Nachbarrechte im Bauverfahren §§ 134 - 134a BO

Nachbar im Sinn der Bauordnung ist nur der Eigentümer, bei Liegenschaften im Bauland bedarf es zusätzlich einer gemeinsamen Grundgrenze, gegenüberliegende Nachbarn dürfen aufgrund fehlender gemeinsamer Grundgrenze lediglich durch eine maximal 20 m breite Verkehrsfläche getrennt sein.²⁴⁷

Nachbarrechte sind subjektiv öffentliche Rechte und beziehen sich konkret auf die Gebäudehöhe, die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Bestimmungen des Bebauungsplanes zu Fluchtlinien, Schutz vor Immissionen und Schutz vor Emissionen.²⁴⁸

Nachbarn haben im Bauverfahren das Recht zur Bauverhandlung geladen zu werden, Akteneinsicht zu nehmen, Einwendungen zu erheben, den Bescheid zugestellt zu bekommen sowie Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben.²⁴⁹ Solche Einwendungen sind spätestens bei der Bauverhandlung zu erheben; sonst tritt Präklusion ein, und die Nachbarn haben ihr Recht auf Einwendungen verwirkt.²⁵⁰

Der gesetzliche Katalog der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte in § 134a BO ist abschließend, andere, nichtgenannte öffentliche Rechte oder Privatrechte können nicht im Bauverfahren geltend gemacht werden.²⁵¹

B. Raumordnung

Unter Raumordnung ist die vorausschauende planerische Gestaltung eines menschlichen Lebensraumes (=Bodenraum, Naturraum, Schutz vor Gefahren) zu verstehen; naturgemäß passiert dies immer in einem Spannungsfeld zwischen den Interessen der Wirtschaft und der Ökologie. Ziele der Raumplanung sind zunächst der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

²⁴⁵ *Kanonier*, Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht in *Baurechtliche Blätter* 17, 1-16 (2014) 5.

²⁴⁶ § 74 Abs 1 BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁴⁷ § 134 Abs 3 BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁴⁸ § 134a Abs 1 BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁴⁹ *Kirchmayer*, Wiener Baurecht Kommentar⁵ (2019) 592 ff.

²⁵⁰ *Geuder/Fuchs*, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 642.

²⁵¹ *Kirchmayer*, Wiener Baurecht Kommentar⁵ (2019) 592.

samt einer bestmöglichen Nutzung unter Berücksichtigung der Infrastruktur und Siedlungen mit umweltschonender Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger Sicherung von Wirtschaft und Gewerbebetrieben unter Erhaltung schützenswerter Bereiche.²⁵²

Sie erfolgt auf mehreren Ebenen, bundesweit werden Leitlinien vorgegeben, überörtlich durch regionale Planungen und örtliche Flächenwidmungs- und Bebauungspläne werden auf kommunaler Ebene als Durchführungsverordnung vom Gemeinderat erlassen.²⁵³ Auch die Raumordnung fällt in den Kompetenzbereich der Länder, sodass es ebenfalls neun unterschiedliche Raumordnungsgesetze in Österreich gibt. Auch in diesem Kapitel wird nur auf die Wiener Bestimmungen eingegangen und somit ist mit BO, die Wiener Bauordnung gemeint.

In Wien gibt es kein eigenes Raumordnungsgesetz, der 1. Teil der BO umfasst das Kapitel Stadtplanung, welches Bestimmungen über den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mitumfasst. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien wird durch Verordnungen des Gemeinderates in Form von "Plandokumenten" beschlossen.²⁵⁴ Gemäß § 1 Abs 1 BO dienen die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne als Instrumente für die „geordnete und nachhaltige Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes.“²⁵⁵ § 1 Abs 2 BO²⁵⁶ formuliert Anforderungen an den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in einem Zielkatalog, die sich zwar nicht unmittelbar auf Erdgeschoßflächen beziehen, jedoch allgemeine Aussagen treffen, die auch oder vor allem für Erdgeschoßzonen gelten (könnten).

Die raumordnungsrechtlichen Vorgaben sind infolge der wenigen Raumpläne vergleichsweise übersichtlich, während die unterschiedlichen baurechtlichen Verfahren eine „*beträchtliche Komplexität erreichen, die die Rechtsanwendung erschweren.*“²⁵⁷

§ 2 Abs 1 BO verpflichtet den Magistrat zu einer Grundlagenforschung vor der Erarbeitung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ua zu sozialen, kulturellen Gegebenheiten; auch diese Bestimmung könnte als Ausdruck öffentlichen Interesses an einer Nutzungsvielfalt verstanden werden.

²⁵² Trenner, Bauordnung, Raumordnung, Anlagenrecht, <https://www.fh-wien.ac.at/wp-content/uploads/2019/09/Raumordnungsrecht-Baurecht-Anlagenrecht.pdf> (Stand 24.2.2021).

²⁵³ Da Wien zugleich Land und Gemeinde ist, gibt es die Unterscheidung überörtliche und örtliche Raumplanung nicht.

²⁵⁴ Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 50.

²⁵⁵ § 1 Abs 1 BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁵⁶ § 1 Abs 2 BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁵⁷ Kanonier, Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht in Baurechtliche Blätter 17, 1-16 (2014) 3.

1. Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan ist in § 4 BO²⁵⁸ geregelt, er legt die Grundzüge der Stadtplanung fest und gibt vor, wie Bebauungspläne zu verfassen sind und ist diesen damit hierarchisch vorangestellt. Der Flächenwidmungsplan selbst begründet keine Rechte und Pflichten.²⁵⁹ Er zonierte die Grundflächen und legt durch die Festsetzung von Widmungen bestimmte Nutzungsformen fest, dabei unterscheidet er lediglich vier Widmungsarten – Grünland, Verkehrsbänder, Bauland und Sondergebiete.²⁶⁰

Für die vorliegende Arbeit ist lediglich das Bauland von Bedeutung, weshalb auch nur auf dieses kurz eingegangen wird. Die Widmung Bauland kann, wenn dies der Erreichung der Ziele der Stadtplanung Rechnung trägt, auch nur befristet vergeben werden.²⁶¹ Der Flächenwidmungsplan unterteilt das Bauland neuerlich in vier Widmungsgebiete:

Wohngebiete, wovon Teile als Geschäftsviertel ausgewiesen werden können.²⁶² Gartensiedlungsgebiete, wovon Teile als Gemeinschaftsanlagen zu wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen können.²⁶³ Gemischte Baugebiete, in denen ebenfalls Geschäftsviertel ausgewiesen werden können,²⁶⁴ und Industriegebiete.²⁶⁵

Ziel des Flächenwidmungsplanes ist es, Nutzungs- und Interessenkonflikte zu minimieren, daher ist aus ihm auch immer ein Immissionsschutz ableitbar.²⁶⁶

Sowohl § 4 BO als auch § 5 BO normieren, dass für verschiedenen übereinanderliegende Räume gesonderte Bestimmungen getroffen werden können;²⁶⁷ was wohl auch für die Erdgeschoßnutzung eine besondere Bedeutung hat, da durch diese Bestimmungen die Über- und Unterbauung verschiedener Widmungen möglich gemacht wird.²⁶⁸

²⁵⁸ § 4 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁵⁹ § 4 Abs 1 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶⁰ § 4 Abs 2 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶¹ § 4 Abs 4 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶² § 4 Abs 2 Punkt C lit a BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶³ § 4 Abs 2 Punkt C lit b BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶⁴ § 4 Abs 2 Punkt C lit c BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶⁵ § 4 Abs 2 Punkt C lit d BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶⁶ *Kanonier*, Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht in *Baurechtliche Blätter* 17, 1-16 (2014) 5.

²⁶⁷ § 4 Abs 3 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61 sowie § 5 Abs 7 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁶⁸ *Kirchmayer*, *Wiener Baurecht Kommentar*⁵ (2019) 67.

2. Bebauungsplan

Die Bebauungspläne legen fest, ob und wie und mit welchen Abständen die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen bebaut werden dürfen. Der Bebauungsplan ist daher ein sehr technisches Plandokument und sehr konkret ausgestaltet. Sie müssen Widmungen, Fluchtlinien, Bauklassen und Bauweisen sowie Strukturen zwingend enthalten.²⁶⁹

*„Einkauf, Arbeit, Freizeit, Ausbildung - das alles braucht seinen Platz. Neben den Flächen für Wohnungen müssen daher auch Flächen für ergänzende Nutzungen bereitgestellt werden: Schulen, Kindergärten, Betriebe, Geschäfte, kulturelle Einrichtungen, Arztpraxen, Grünflächen, Kirchen, Flächen für den öffentlichen Verkehr und für Straßen et cetera, oder auch einfach Orte der Begegnung und der sozialen Kommunikation.“*²⁷⁰ Der Bebauungsplan kann daher neben oben erwähnten zwingenden Vorgaben eine Reihe von zusätzlichen Festsetzungen beinhalten:²⁷¹

Schutzzonen, Wohnzonen oder Zonen für Großbauvorhaben,²⁷² Geschäftsstraßen und Einkaufszentren,²⁷³ Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen und in Geschäftsvierteln einen größeren Abstand der Fußbodenoberkante.²⁷⁴

Die Möglichkeit einer Abweichung vom Bebauungsplan gemäß § 69 BO unterliegt der Kompetenz des Bezirksbauausschusses, wobei kein Unterlaufen der Ziele des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes oder eine Verminderung der Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen Gegenstand einer Ausnahme sein kann. Außerdem dürfen durch die Abweichung vom Bebauungsplan nicht mehr Emissionen als für die Flächenwidmung typisch wären entstehen und eine störende Beeinflussung des örtlichen Stadtbildes hat zu unterbleiben. Eine Abweichung ist nur zur zweckmäßigere Flächennutzung, für eine zeitgemäße Nutzung von Bauwerken sowie zur Erhaltung schützenswerten Baumbestandes möglich.²⁷⁵

3. Zulässige Nutzungen

Wie bereits oben erwähnt, legt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan immer gleichzeitig einen Immissionsschutz fest. § 6 BO²⁷⁶ legt für die einzelnen Widmungsgebiete daher zulässige

²⁶⁹ § 5 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁷⁰ Nicht nur Wohnungen - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/wohnungen.html>, (Stand 1.3.2021).

²⁷¹ Auch hier werden lediglich jene Möglichkeiten, welche in Zusammenhang mit der vorliegenden Arbeit stehen erwähnt, um nicht den Rahmen der Arbeit zu sprengen.

²⁷² § 5 Abs 4 lit a BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁷³ § 5 Abs 4 lit b BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁷⁴ § 5 Abs 4 lit x BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁷⁵ § 69 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61

²⁷⁶ § 6 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

Nutzungen fest, um diesen sicher zu stellen. Auch hier wird lediglich auf die für die vorliegende Arbeit relevanten Bestimmungen eingegangen.

a. Wohngebiete

In Wohngebieten sind neben Wohnungen nur Bauten zulässig, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfang sind erlaubt, wenn der Wohnbevölkerung kein zu hohes Maß an Emissionen zugemutet wird, ein gewisses Maß an Emissionen ist jedoch jedenfalls zu dulden, da Teile des Wohngebiets als Geschäftsviertel ausgewiesen werden können.²⁷⁷ Die Grenze wird bei Wohngebieten jedoch enger gezogen als beispielsweise in gemischten Baugebieten.²⁷⁸ Es muss durch Beweisaufnahme sichergestellt werden, dass keine beeinträchtigende Belästigung in Betracht kommt, allenfalls müssen Vergleichsmessungen bei gleichartigen Betrieben vorgenommen werden.²⁷⁹ wird Ein Sachverständiger hat dann festzustellen, ob die zu erwartenden Emissionen mit der Schutzbestimmung des § 6 Abs 6 BO vereinbar sind. Bestehende Gebäude, die bislang nicht zu Wohnzwecken verwendet wurden, können widmungsrechtlich jederzeit als Wohnungen umgebaut werden; umgekehrt sind allfällige Immissionen zu berücksichtigen.²⁸⁰

b. Gartensiedlungsgebiete

In Gartensiedlungsgebieten dürfen neben Wohngebäuden und Geschäftsräumlichkeiten des täglichen Bedarfs und Gaststätten und solche Gemeinschaftsanlagen, die einem wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zweck erfüllen errichtet werden.²⁸¹

c. Gemischte Baugebiete

*„Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen.“*²⁸² Es ist also eine weitgehende Durchmischung erlaubt, und eine Einschränkung der Nutzung ergibt sich nur aus § 6 Abs 8 BO der nach *„keine Bauwerke oder Anlagen errichtet*

²⁷⁷ § 6 Abs 6 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁷⁸ Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 105.

²⁷⁹ Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 107.

²⁸⁰ Kanonier, Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht in Baurechtliche Blätter 17, 1-16 (2014) 6.

²⁸¹ § 6 Abs 7 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁸² Zeichensprache: Flächenwidmung,

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html> (Stand 1.3.2021).

werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“²⁸³ Für Erdgeschoßlagen mit einem bunten Nutzungsmix erscheint daher die Widmung gemischtes Baugebiet mit dem Zusatz Geschäftsviertel am geeignetsten, da diese Widmung keine Nutzung ausschließt. Die Immissionsgrenzen und die Zumutbarkeit für die Nachbarn sind im gemischten Wohngebiet weiter gefasst als im Wohngebiet.

d. Geschäftsviertel

Besondere Relevanz für die Erdgeschoßnutzung hat die Zusatzwidmung Geschäftsviertel, die sowohl in Wohngebieten als auch in gemischten Baugebieten festgesetzt werden können und die Wohnnutzung massiv einschränken können. Wohnen im Erdgeschoß ist nur möglich, wenn der Fußboden mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der Verkehrsfläche liegt.²⁸⁴

e. Einkaufszentren

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan kann in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und im Industriegebiet Einkaufszentren ausweisen, die „überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise (...) Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 m² im Gemischten Baugebiet – Betriebsgebiet (...) hat.“²⁸⁵ Außerdem dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften in einer Geschäftsstraße errichtet werden. Vor Festsetzung einer solchen Widmung ist die Vereinbarkeit mit § 7 Abs 7 BO zu überprüfen, welche Wechselwirkungen bestehen.

f. Geschäftsstraßen

Aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Nutzungsvielfalt können im Bebauungsplan eigene Geschäftsstraßen ausgewiesen werden.²⁸⁶

²⁸³ § 6 Abs 8 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁸⁴ § 6 Abs 10 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2020/61.

²⁸⁵ § 7 c BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁸⁶ § 7 e BO LGBL Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

4. Exkurs: Raumwidmung

Zunächst ist zwischen der baurechtlichen Widmung einerseits und der zivilrechtlichen Widmung andererseits zu unterscheiden.²⁸⁷

Die baurechtliche Widmung richtet sich nach dem letztgültigen bewilligten Bauplan. Gemäß § 64 Abs 1 lit b BO²⁸⁸ haben die eingereichten Baupläne die Raumwidmung bereits zu enthalten. § 60 Abs 1 lit c BO²⁸⁹ legt fest, dass jede Änderung der Raumwidmung bewilligungspflichtig ist. Diese Bewilligungspflicht wird jedoch auf jene Fälle eingeschränkt, in welchen an die neue Widmung andere Anforderungen gestellt werden als an die alte Widmung, dies ergibt sich aus § 62 Abs 1 Z 4 BO, demnach sich die Billigungspflicht an der Auslösung der Stellplatzverpflichtung orientiert.²⁹⁰ Die Anforderungen beispielsweise an eine Wohnung sind andere als an ein Büro; wird die Wohnung hingegen zum Teil weiterhin als Büro genutzt, liegt begrifflich keine Änderung der Raumwidmung vor. Von einer bewilligungspflichtigen Änderung der Raumordnung ist dann auszugehen, wenn die Nutzung regelmäßig und ausschließlich in einer Weise gegeben ist, die der vorliegenden Widmung widerspricht. Davon ist wohl bei der Nutzung von Geschäftsflächen als Wohnung oder umgekehrt auszugehen. Die Baupolizei hat in einem Leitfaden ausdrücklich klargestellt, dass Tätigkeiten, die zwar nicht unmittelbar einem Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, auch bei einer Raumwidmung „Wohnraum“ zulässig sind. Das sind: Ordinationen, Unterrichtstätigkeiten, Freischaffende wie beispielsweise Rechtsanwälte, Architekten, und sonstige wohnverträgliche Tätigkeiten, zB IT-Dienstleistungen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Wohnung gleichzeitig auch als Wohnraum genutzt wird. Bei einer ausschließlichen Nutzung für betriebliche Zwecke liegt eine bauliche Änderung vor, die einer Baubewilligung bedarf. Für das Einreichverfahren ist die Zustimmung aller Grundeigentümer nachzuweisen.²⁹¹ Selbiges gilt natürlich im umgekehrten Fall. Die Änderungen dürfen in keinem Widerspruch zum Bebauungsplan stehen.²⁹² Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer verantwortlich, bei der

²⁸⁷ Zur Widmungsänderung im WEG wurde bereits ausführlich unter 3.1.3. eingegangen.

²⁸⁸ § 64 BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁸⁹ § 60 BO LGBL. Nr. 11/1930 idF LGBL. 2020/61.

²⁹⁰ Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 300.

²⁹¹ Berufsausübung in Wohnungen, <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/berufsausuebung-wohnung.pdf>, (Stand 10.3.2021).

²⁹² Siehe dazu bereits ausführlich unter 4.2.2.

Benützung der Räume durch einen anderen, geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt worden ist.²⁹³

C. Fahrradabstellraum/Kinderwagenabstellraum/Müllraum

Gemäß § 119 Abs 5 der Wiener BO ist in Wohnhäusern mit Ausnahme jener, die nur über eine Wohneinheit verfügen, ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen, wobei je 30 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu schaffen ist. Fahrradräume sind vom Hauseingang barrierefrei, andernfalls mittels eines Aufzuges oder über Rampen beziehungsweise maschinelle Aufstiegshilfen zugänglich zu machen. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benutzbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein.²⁹⁴

Auch bei Büro- und Geschäftsgebäuden ist nach § 120 Abs 2 der Wiener BO auf dem Bauplatz in entsprechendem Ausmaß eine Gelegenheit zum Abstellen von Fahrrädern vorzusehen.²⁹⁵ Das Ausmaß ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Nutzung des Gebäudes zu beurteilen. Durch die verpflichtende Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten, soll der Anteil des Radverkehrs gesteigert und so ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.²⁹⁶

Seit der Wiener Bauordnungsnovelle 2018 können die Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Gebäudes errichtet werden, etwa unter einem Flugdach, das allerdings auf die bebaubare Fläche anzurechnen ist.²⁹⁷ In allgemeinen Flächen von Liegenschaften (z.B. Stiegenhaus) dürfen Fahrräder nur dann abgestellt werden, wenn dies ausdrücklich gestattet wurde, beispielsweise laut Mietvertrag oder Hausordnung.

D. Gewerbeordnung

§ 1 Abs 1 GewO regelt, welche Tätigkeiten von der GewO²⁹⁸ erfasst werden, demnach gilt die Gewerbeordnung für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten. Eine Tätigkeit wird gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig und

²⁹³ § 129 BO LGBl. Nr. 11/1930 idF. LGBl. Nr. 61/2020.

²⁹⁴ § 119 Abs 5 BO LGBl. 1930/11 idF. LGBl. 2020/61.

²⁹⁵ § 120 Abs 2 BO LGBl. 1930/11 idF. LGBl. 2020/61.

²⁹⁶ Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 528.

²⁹⁷ Fuchs, Die Wiener Bauordnungsnovelle 2018, Wesentliche (neue) Regelungen (2018) 3.

²⁹⁸ Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994 StF: BGBl. Nr. 194/1994.

in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.²⁹⁹

Die Gewerbeberechtigung ist das Recht, ein Gewerbe auszuüben; sie ist ein höchstpersönliches Recht und kann daher in der Regel nicht übertragen werden. Im Gegensatz dazu kommt Betriebsanlagengenehmigungen dingliche Wirkung zu, sodass eine Übertragung gemeinsam mit der Betriebsanlage an andere Personen möglich ist.³⁰⁰

§ 5 GewO unterscheidet bei den gewerbsmäßigen Tätigkeiten zwischen freien und reglementierten Gewerben sowie Teilgewerben. Grundsätzlich ist jede Tätigkeit ein freies Gewerbe, solange das Gesetz nichts Anderes bestimmt. Für reglementierte Gewerbe und Teilgewerbe sind Befähigungsnachweise zu erbringen, bei freien Gewerben genügt der Nachweis der allgemeinen Voraussetzungen.³⁰¹

Von der Gewerbeberechtigung ist die Betriebsanlagengenehmigung zu unterscheiden, welche ebenfalls in der Gewerbeordnung geregelt ist.

Was unter einer Betriebsanlage zu verstehen ist, bestimmt § 74 Abs 1 GewO. Eine gewerbliche Betriebsanlage ist demnach jede örtlich gebundene Einrichtung, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit, nicht bloß vorübergehend, zu dienen bestimmt ist. Zur Betriebsanlage gehören neben dem Gebäude auch Einrichtungen, Maschinen, Geräte und sonstige Ausstattungen, die der betrieblichen Tätigkeit dienen.³⁰² Die GewO unterscheidet verschiedene Typen von Betriebsanlagen. Grundsätzlich ist von der „Normalanlage“ auszugehen, die nach § 74 Abs 1 und 2 GewO der Genehmigungspflicht unterliegt. Von einer Genehmigungspflicht ist jedenfalls dann auszugehen, wenn die Betriebsanlage geeignet ist, Störungen iS von § 74 Abs 2 zu verwirklichen, dabei genügt es bereits, wenn nachteilige Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden können.³⁰³

1. Bei Gefahr für das Leben und die Gesundheit

Was genau darunter zu verstehen ist, bestimmt das Gesetz nicht. *„Die Gefährdung der Gesundheit ist eine – in kausalem Zusammenhang mit Bestand oder Betrieb der Anlage stehende – Einwirkung auf den menschlichen Organismus, die in Art und Nachhaltigkeit über*

²⁹⁹ Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 2.1. Allgemeines.

³⁰⁰ Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 3.1.1. Gewerbe- und Gewerbeberechtigung.

³⁰¹ Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 28.

³⁰² Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 86.

³⁰³ Stolzlechner in Stolzlechner/Wendl/Bergthaler, Die gewerbliche Betriebsanlage³ (2008) RZ 188.

eine bloße Belästigung hinausgeht.“³⁰⁴ „Darunter sind nur physische Einwirkungen zu verstehen, mögen sie auch – soweit sie sich auf die Gesundheitsgefährdung beziehen – nicht sinnlich wahrnehmbar sein.“³⁰⁵ Die von einer Betriebsanlage eventuell ausgehende sittlichen Gefährdungen oder Belästigungen von Nachbarn kann außer Betracht bleiben. Eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit ist durch einen Sachverständigen festzustellen.³⁰⁶

2. Belästigung

„Belästigung ist – in Abgrenzung zur Gesundheitsgefährdung – eine Einwirkung auf den menschlichen Organismus, die in ihrer Art und Nachhaltigkeit noch keine Gefährdung bewirkt.“³⁰⁷ Als Beispiel für Belästigungen nennt die GewO Geruch, Lärm, Rauch, Staub und Erschütterung „oder in anderer Weise“ was bedeutet, dass die Aufzählung bloß demonstrativ ist. Auch andere Belästigungsformen wie Schattenwurf, Blendungen oder Ähnliches sind daher möglich. Die Belästigung hat ein Sachverständiger zu beurteilen. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit ist zu unterscheiden, ob diese zumutbar oder unzumutbar ist. Die Beurteilung erfolgt danach, wie sich die Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse „auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.“³⁰⁸ Die Betriebsanlage ist genehmigungsfähig, wenn die Belästigung auf ein zumutbares Maß beschränkt werden kann.

3. Beeinträchtigung von Kirchen, Schulen und anderen Einrichtungen

Für die Erteilung einer Genehmigung muss die Beeinträchtigung der in Z 3 genannten Einrichtungen ebenfalls auf ein zumutbares Maß beschränkt sein.

4. Beeinträchtigung des Verkehrs

„Als Straße mit öffentlichem Verkehr nach der StVO 1960³⁰⁹ gelten solche, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden können.“³¹⁰ Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse sind irrelevant, geschützt wird der öffentliche Verkehr. Für eine Betriebsanlagengenehmigung muss eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs ausgeschlossen werden können. Die GewO bietet keine Grundlage für die Regelung von

³⁰⁴ VwGH 19.10.1993, 91/04/0163.

³⁰⁵ VwGH 22.11.1994, 93/04/0009.

³⁰⁶ Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 90.

³⁰⁷ Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 91.

³⁰⁸ § 77 Abs 2 GewO BGBl. 1994/194 idF BGBl. 2020/65.

³⁰⁹ Bundesgesetz vom 6. Juli 1960, mit dem Vorschriften über die Straßenpolizei erlassen werden (Straßenverkehrsordnung 1960 – StVO. 1960) StF: BGBl. 1960/159.

³¹⁰ § 1 StVO BGBl. 1960/159 idF BGBl. idF 2021/154.

Verkehrsvorgängen auf öffentlichen Straßen. „Zu prüfen ist vielmehr, ob betriebliche Vorgänge eine in Bezug auf das zu berücksichtigende gesamte Verkehrsaufkommen im fraglichen Bereich eine wesentliche Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ergeben.“³¹¹ Auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ist von Amts wegen Bedacht zu nehmen, Nachbarn besitzen hier keine Rechte. Die Behörde hat einen verkehrstechnischen Amtssachverständigen zu bestellen.³¹²

Daneben gibt es umgangssprachlich die sogenannten „Bagatellanlagen“, dabei handelt es sich um Betriebsanlagen, bei denen aufgrund ihrer Beschaffenheit mit minderen Belastungen zu rechnen ist. Sie sind in § 359b GewO aufgezählt und dem vereinfachten Verfahren zu unterziehen.³¹³

Ist eine Betriebsanlage aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung nicht geeignet, nachteiligen Einwirkungen gem. § 74 Abs 2 GewO zu verursachen, so ist sie bewilligungsfrei.³¹⁴ Um diesbezüglich Rechtssicherheit zu gewährleisten, wurde durch Verordnung³¹⁵ geregelt, für welche Arten von Betriebsanlagen jedenfalls keine Genehmigung erforderlich ist. Dies betrifft beispielsweise Bürobetriebe, sowieso Einzelhandelsgeschäfte und Lager bis zu einer Größe von max. 600m², außerdem Kosmetik-, Fußpflege-, Friseur- und Massagebetriebe sowieso Fotografen und (Änderungs-)Schneidereien.³¹⁶

Eine Genehmigungsfreistellung unter bestimmten Voraussetzungen gibt es für Gastgärten in der Zeit von 8 bis 23 Uhr, wenn sich dieser auf öffentlichem Grund befindet oder an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt.³¹⁷ Für jene Gastgärten, die sich nicht auf öffentlichem Grund befinden oder nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, gilt die Genehmigungsfreistellung unter denselben Voraussetzungen von 9 bis 22 Uhr.³¹⁸ Diese Bestimmung garantiert somit eine Befugnis für Wirte, einen Gastgarten während einer bestimmten Öffnungszeit betreiben zu dürfen,³¹⁹ wenn diese nur der Verabreichung von

³¹¹ VwGH 19.06.1990, 89/04/0277.

³¹² Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 92.

³¹³ Katalan-Dworak in Katalan-Dworak, Praxishandbuch GewO¹ (2019) 88.

³¹⁴ Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher, GewO⁴, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 359b Rz 2.

³¹⁵ Die Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über genehmigungsfreie Arten von Betriebsanlagen (2. Genehmigungsfreistellungsverordnung) StF: BGBl. 2015/80 idF BGBl. 2018/172.

³¹⁶ § 1 der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung BGBl. 2015/80 idF BGBl. 2018/172.

³¹⁷ § 76 a Abs 1 GewO BGBl. Nr. 1994/194 idF BGBl. 2020/65.

³¹⁸ § 76 a Abs 2 GewO BGBl. Nr. 1994/194 idF BGBl. 2020/65.

³¹⁹ Stolzlechner in Stolzlechner/Wendl/Bergthaler, Die gewerbliche Betriebsanlage³ (2008) Rz 189.

Speisen und Getränken dienen,³²⁰ wenn der Gastgarten nicht über mehr als 75 Plätze verfügt,³²¹ wenn eine übliche Lautstärke eingehalten wird,³²² und wenn auch sonstige nachteiligen Einwirkungen gem. § 74 Abs 2 GewO nicht zu erwarten sind.³²³

E. Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache, das Bundesdenkmalamt und das Österreichische Staatsarchiv daher für ganz Österreich zuständig. Vom Kompetenztatbestand des Denkmalschutzes sind körperliche Gegenstände kultureller Bedeutung, die vom Menschen geschaffen wurden³²⁴; dies schließt also eine Zuständigkeit von Naturdenkmälern aus. Vom Denkmalschutz ebenfalls abzugrenzen ist der Ortsbildschutz, welcher in die Kompetenz der Länder fällt, da er Teil des Baurechts ist.³²⁵ Der Denkmalschutz stellt aus grundrechtlicher Sicht einen Eingriff ins Eigentumsrecht dar, der vom Verfassungsgerichtshof jedoch mehrfach als unbedenklich beurteilt wurde.³²⁶

Das Denkmalschutzgesetz³²⁷ findet auf „von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (...) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung (Denkmale) Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist.“³²⁸ Die geschichtliche, künstlerische oder kulturelle Bedeutung eines Denkmals wird von einem Sachverständigen nach vorherrschender Meinung der Fachwelt ermittelt.³²⁹ Das Gesetz legt den Begriff des Denkmals sehr weit aus, eine aktive Erhaltungspflicht gibt es dennoch nicht, verhindert werden soll eine nachteilige Veränderung bzw. Zerstörung eines Denkmals.³³⁰

Welche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, veröffentlicht das BDA seit 30.6.2010 in einer Liste über die durch Bescheid oder Verordnung unter Schutz gestellten Denkmäler, diese Liste wird jährlich aktualisiert.³³¹ Für jede Veränderung, die den Bestand und die Substanz, die Erscheinung oder die künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ist eine Bewilligung des

³²⁰ § 76 a Abs 1 Z 1 GewO BGBl. Nr. 1994/194 idF BGBl. 2020/65.

³²¹ § 76 a Abs 1 Z 2 GewO BGBl. Nr. 1994/194 idF BGBl. 2020/65.

³²² § 76 a Abs 1 Z 3 GewO BGBl. Nr. 1994/194 idF BGBl. 2020/65.

³²³ § 76 a Abs 1 Z 4 GewO BGBl. Nr. 1994/194 idF BGBl. 2020/65.

³²⁴ Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht² (2015) 6.

³²⁵ Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht² (2015) 17.

³²⁶ VfGH 1.10.1986, B164/85; VfGH 01.03.1980, B73/77; VfGH 07.06.1974, B58/74.

³²⁷ Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz - DMSG) StF: BGBl. 1923/533.

³²⁸ § 1 DMSG BGBl. 1923/533 idF BGBl. 2013/92.

³²⁹ Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht² (2015) 22.

³³⁰ Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht² (2015) 16.

³³¹ Denkmalverzeichnis, <https://bda.gv.at/denkmalverzeichnis/> (Stand 2.3.2021).

BDA einzuholen³³², auch jene Veränderungen, bei denen eine Beeinflussung lediglich möglich ist, sind bereits bewilligungspflichtig, es muss sich dabei um keinen baulichen Eingriff handeln, auch das Anbringen von Reklameschildern ist erfasst.³³³

Neben dem Gebäude selbst, ist auch die Umgebung vor Veränderung, beispielsweise der Anbringung von Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften und dergleichen geschützt.³³⁴ Die Beleuchtung eines Firmenschildes wurde ebenso wie das Abstellen von Fahrzeugen in einem Arkadenhof als Gefährdung betrachtet.³³⁵

F. Stellplatzverpflichtung

Bei der Errichtung von Neu- und Zubauten sowie nach einer Änderung einer Raumwidmung, ist in Wien ein Stellplatz zu errichten. Die Rechtsgrundlage für die Stellplatzverpflichtung bildet das Wiener Garagengesetz.³³⁶

Der Stellplatzverpflichtung ist grundsätzlich auf der eigenen Liegenschaft nachzukommen; sollte dies nicht möglich sein, ist für eine Sicherstellung in 500 m Umkreis zu sorgen.³³⁷ Ist auch das nicht möglich, ist eine Ausgleichsabgabe (12.000 € pro Stellplatz) zu bezahlen.³³⁸ Als Stellplatz wird eine Fläche definiert, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges dient. Die Mindestgröße eines Stellplatzes für Autos beträgt 2,5 x 5 m und ist mit weiteren bautechnischen Details in der OIB Richtlinie 4 geregelt.³³⁹

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Größe des Objekts, wobei idR pro 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz ausgelöst wird, bei Gebäuden für Veranstaltungen und Versammlungsräumen ist für je 50 Personen 1 Stellplatz zu schaffen, als Bemessungsgrundlage dient die behördlich zugelassene Besucherzahl.³⁴⁰ Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch Stellplatzregulativ (Bebauungsbestimmung) von diesen Maßzahlen abzuweichen. Dies geschieht über den Bebauungsplan, welcher eine Verringerung der Stellplatzverpflichtung von bis zu 90 % vorsehen kann.³⁴¹ Der Gemeinderat hat bei der Entscheidung Faktoren wie die

³³² § 5 DMSG BGBl. 1923/533 idF BGBl. 2013/92.

³³³ *Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft*, Denkmalschutzrecht² (2015) 42 f.

³³⁴ § 7 DMSG BGBl. 1923/533 idF BGBl. 2013/92.

³³⁵ *Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft*, Denkmalschutzrecht² (2015) 55.

³³⁶ Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008) StF: LGBL. 2009/34.

³³⁷ § 48 Abs 1 WrGarG LGBL. 2009/34 idF LGBL. 2020/61.

³³⁸ Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz,

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/garage.html#> (Stand 2.3.2021).

³³⁹ OIB Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (2015) 5.

³⁴⁰ § 50 WrGarG LGBL. 2009/34 idF LGBL. 2020/61.

³⁴¹ § 48 Abs 2 WrGarG LGBL. 2009/34 idF LGBL. 2020/61.

Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Qualität der Verkehrssicherheit sowie die Beschaffenheit von öffentlichen Verkehrsflächen miteinzubeziehen.³⁴² In Zukunft soll die Entscheidung von der Gehentfernung zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel abhängig gemacht werden, in Anlehnung an das Wiener Hochhauskonzept soll eine Entfernung von 300 m ausschlaggebend sein, ob nur bis zu 50 % verringert werden darf oder ob diese unterschritten werden können. Bei einem gesunden, nicht sportlichen Menschen kann davon ausgegangen werden, dass er in einem kurzen Zeitraum 300 m zurücklegen kann.³⁴³

Durch die Wiener Bauordnungsnovelle 2018 ist gemäß § 48 Abs 4a Wr GarG³⁴⁴ (theoretisch) auch ein auf Antrag auf Entfall von Pflichtstellplätzen möglich. Dies unter den Voraussetzungen, dass die Zustimmung der (Mit-)Eigentümer vorliegt, ein Nachweis über den Leerstand erbracht wurde, ein Verkehrsgutachten hinsichtlich eines fehlenden Stellplatzbedarfs im Gebiet sowie eine nachvollziehbare Berechnung des Umfangs der Stellplatzverpflichtung, wenn von den Pflichtstellplätzen innerhalb von 10 Jahren vor der Antragstellung über fünf Jahre tatsächlich kein Gebrauch gemacht wurde. Damit sollen Dauerleerstände vermieden werden. Nicht möglich ist eine Unterschreitung des Umfangs gemäß §§ 48 und 50 Wr GarG in der Fassung Wr LGBI 2020/61 (je 100 m² ein Pflichtstellplatz).³⁴⁵

G. OIB Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“

Diese Richtlinie basiert auf den Beratungsergebnissen der von der Landesamtsdirektorenkonferenz zur Ausarbeitung eines Vorschlages zur Harmonisierung bautechnischer Vorschriften eingesetzten Länderexpertengruppe.

Laut der OIB Richtlinie 3 müssen für Bauwerke, die nicht zu Wohnzwecken errichtet werden, eine ausreichende Anzahl an Toiletten geschlechtergetrennt zur Verfügung stehen; in Gastronomiebetrieben dürfen diese nicht vom Gastraum aus zugänglich sein. In Aufenthaltsräumen muss die Glasfläche der Fenster mindestens 10 % der Bodenfläche betragen. Auch der Winkel des zulässigen Lichteinfalls ist geregelt. Das Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser ist ebenfalls festgelegt.³⁴⁶

³⁴² § 48 Abs 3 WrGarG LGBI. 2009/34 idF LGBI. 2020/61.

³⁴³ Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 1076.

³⁴⁴ § 48 Abs 4a WrGarG LGBI. 2009/34 idF LGBI. 2020/61.

³⁴⁵ Fuchs, Die Wiener Bauordnungsnovelle 2018, Wesentliche (neue) Regelungen (2018) 4.

³⁴⁶ OIB Richtlinie, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_26.03.15_0.pdf, (Stand 1.3.2021).

H. Brandschutz

Auch das Thema Brandschutz ist in Österreich nicht einheitlich geregelt, da es Landessache ist, und neben neun Landesgesetzen derzeit mehr als 100 anderweitige gesetzliche Regelungen sowie mehreren 100 ÖNORMEN miteinfließen.³⁴⁷

Die Brandschutzvorschriften werden häufig als Erschwernis bei Sanierungen und Umbauten gesehen. Die „Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz“ (TRVB) dienen in vielen Bereichen als Grundlage für den vorbeugenden Brandschutz. Festgeschrieben wird neben Brandabschnitten, Fluchtwegen, auch der Einbau von Brandrauchentlüftern und Brandschutztüren oder Sprinklern.³⁴⁸ In der Praxis stößt sich das aber gerade bei denkmalgeschützten Bauten häufig mit den konservatorischen Anforderungen.³⁴⁹

I. Barrierefreiheit

In der Bauordnung sind (nur) grundsätzliche technische Anforderungen festgelegt. Hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung von Bauwerken gilt § 115 BO³⁵⁰, der neben allgemeinen Bestimmungen auch Detailbestimmungen im Abs 2 enthält. Umfasst sind Bauwerke, die der Allgemeinheit zugänglich sind, dies muss gefahrlos und ohne fremde Hilfe für Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderung möglich sein.

Die Wiener Bautechnikverordnung (WBTv)³⁵¹ legt fest, dass den grundsätzlichen technischen Anforderungen laut BO dann entsprochen wird, wenn die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik eingehalten werden.

Die konkreten Anforderungen an die Barrierefreiheit, die ein Gebäude aus technischer Sicht erfüllen muss, sind also sowohl in der BO als auch in der OIB-RL 4 zu finden.³⁵² Während die BO nur grobe Anforderungen stellt, wie die Erreichbarkeit über mindestens einen Eingang stufenlos, notwendige Mindestbreiten ohne Angabe einer solchen oder eine entsprechende Anzahl an behindertengerechten Sanitärräumen ohne eine solche zu nennen,³⁵³ stellt die OIB

³⁴⁷ [Was sind die Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz \(TRVB\)? \(kfv-brandschutz.at\)](https://www.kfv-brandschutz.at/), (Stand 10.3.2021)

³⁴⁸ [TRVB-Richtlinien - Information & Bestellung - KfV-Brandschutz](#), (Stand 10.3.2021).

³⁴⁹ Bessere rechtliche Rahmenbedingungen für Baudenkmäler, <https://ahha.at/wp-content/uploads/2017/12/BerichtBaudenkmaeler.pdf>, (Stand 10.3.2021).

³⁵⁰ § 115 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2018/69.

³⁵¹ Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der bautechnische Anforderungen festgelegt werden (Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTv 2020).

³⁵² Barrierefreies Planen und Bauen in Wien Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen, <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/barrierefreies-planen-bauen.pdf> (Stand 10.3.2021).

³⁵³ § 115 Abs 2 BO LGBL. 1930/11 idF LGBL. 2018/69.

RL 4 sehr konkrete Anforderungen, beispielsweise durch die Festsetzung einer Mindestgröße für eine barrierefreie Toilette, die Höhe des Waschbeckens, Anforderungen an Absturzsicherungen etc.³⁵⁴

J. Energieeffizienz

Mit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 wurde die europäische RL über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt.³⁵⁵ Der Energieausweis gibt die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes an, sagt allerdings nichts über den tatsächlichen Energieverbrauch aus, da dieser nutzerabhängig ist. Nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz ist ein Verkäufer oder Vermieter verpflichtet, dem Interessenten einen Energieausweis binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss auszuhändigen.³⁵⁶ Wird kein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.³⁵⁷ Weist das Gebäude die Eigenschaften nicht auf, können Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche entstehen. Der Energieausweis ist von einem befugten Sachverständigen zu erstellen.

K. Wiener Baumschutzgesetz

Das Wiener Baumschutzgesetz dient dem Schutz und der Erhaltung von Bäumen in der Stadt, es betrifft alle Bäume in Wien, auch private. Die Erhaltungspflicht gilt für Bäume mit mindestens 40 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe. Das Gesetz kennt ein paar Ausnahmen; etwa für Obstbäume und Baumschulen, Kleingärten und Wälder. Alle anderen Entfernungen sind bewilligungspflichtig. Wird die Bewilligung erteilt, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen oder eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.³⁵⁸

L. Arbeitnehmerschutzgesetz³⁵⁹

Die Rechtsvorschrift zielt darauf ab, das Leben und die Gesundheit der Beschäftigten bei der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit zu schützen. *„Arbeitgeber sind verpflichtet, für Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer in Bezug auf alle Aspekte, die die Arbeit betreffen, zu*

³⁵⁴ OIB-RL 4, OIB-330.4-202/19, 11.

³⁵⁵ Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019) 1317.

³⁵⁶ § 4 Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012) StF: BGBl. 2012/27.

³⁵⁷ § 5 EAVG BGBl. 2012/27.

³⁵⁸ Gesetz zum Schutze des Baumbestandes in Wien (Wiener Baumschutzgesetz) idF LGBL. 2018/71.

³⁵⁹ Bundesgesetz über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit (ArbeitnehmerInnenschutzgesetz – ASchG) StF: BGBl. Nr. 450/1994.

sorgen. Die Kosten dafür dürfen auf keinen Fall zu Lasten der Arbeitnehmer gehen. Arbeitgeber haben die zum Schutz des Lebens, der Gesundheit sowie der Integrität und Würde erforderlichen Maßnahmen zu treffen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhütung arbeitsbedingter Gefahren, zur Information und zur Unterweisung sowie der Bereitstellung einer geeigneten Organisation und der erforderlichen Mittel.“³⁶⁰

Gebäude, Maschinen, etc. sind stetigem Verschleiß und Abnutzung ausgesetzt. Hat dies Einfluss auf die Gesundheit und Sicherheit der Arbeitnehmer, sind regelmäßige Überprüfungen durchzuführen; je nach Gefährdungspotenzial, das vom jeweiligen prüfpflichtigen Objekt ausgeht, sind die Prüfpflichten zeitlich und inhaltlich unterschiedlich streng geregelt.³⁶¹

M. Arbeitsstättenverordnung³⁶²

Die Arbeitsstättenverordnung (AStV) konkretisiert die im ASchG festgelegten Anforderungen an Arbeitsstätten bzw. Arbeitsplätze und enthält Bestimmungen über Raumhöhen, Verkehrs- und Fluchtwege, Belichtung, Beleuchtung, Raumklima, Toiletten und Umkleieräume sowie Brandschutz.³⁶³

N. Verkaufsstättenrichtlinie

Die Verkaufsstättenrichtlinie findet Anwendung auf alle neuen Verkaufsstätten, mit einer Verkaufsfläche zwischen 200 m² und 3.000 m². Ziel der Richtlinie ist „die Gewährleistung der in der Gewerbeordnung definierten Schutzinteressen, insbesondere im Hinblick auf das gefahrlose Verlassen der Verkaufsstätte im Gefahrenfalle (z. B. Brandfall, Panik, Stromausfall, ...) für die in der Verkaufsstätte befindlichen Personen und die Vermeidung einer Belästigung oder Gefährdung für die Nachbarn durch den Betrieb der Betriebsanlage.“³⁶⁴

O. Bauarbeitenkoordinationsgesetz

Der Bauherr hat nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) dafür zu sorgen, dass die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung berücksichtigt werden, dies erfasst das Anfangsstadium in der Planung bis hin zur Sicherheit und dem Gesundheitsschutz auf der

³⁶⁰ § 3 Abs 1 ASchG BGBl. 1994/450 idF BGBl. 2018/100.

³⁶¹ Arbeitnehmerschutz, https://www.eval.at/docs/defaultsource/basiswissenarbeitnehmerschutz/Basiswissen_Arbeitnehmerschutz.pdf?sfvrsn=0, (Stand 1.3.2021).

³⁶² Verordnung der Bundesministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales, mit der Anforderungen an Arbeitsstätten und an Gebäuden auf Baustellen festgelegt und die Bauarbeiterschutzverordnung geändert wird (Arbeitsstättenverordnung – AStV) StF: BGBl. II Nr. 368/1998.

³⁶³ https://www.eval.at/docs/defaultsource/basiswissenarbeitnehmerschutz/Basiswissen_Arbeitnehmerschutz.pdf?sfvrsn=0, (Stand 1.3.2021).

³⁶⁴ Verkaufsstätten - Richtlinie der Magistratsabteilung 36 Informationsblatt der MA 36 (2016) 3.

Baustelle. Dazu erstellt der Planungsordinator einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan, der Baustellenkoordinator sorgt für Umsetzung der allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung. Das Bauarbeitenkoordinationsgesetz kommt zur Anwendung, wenn mehrere Unternehmen auf einer Baustelle tätig sind.³⁶⁵

P. Kumulationsprinzip

Wie in diesem Kapitel angeführt, sind in Zusammenhang mit dem Umbau/der Nutzung von (Erdgeschoß-)Flächen eine Vielzahl von gesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Welche Genehmigungen erforderlich sind, richtet sich jeweils nach dem zugrundeliegenden Einzelfall und oftmals sind zahlreiche unterschiedliche Genehmigungen bei unterschiedlicher Behörden einzuholen, ein Umstand der dem Kumulationsprinzip geschuldet ist, auf das im Folgenden näher eingegangen wird.

Nach der Gesichtspunktetheorie kann ein bestimmter Sachverhalt unter mehreren Gesichtspunkten geregelt werden, was zu einem Nebeneinander verschiedener materieller Zuständigkeiten führen kann. Aufgrund des Berücksichtigungsgebots sämtlicher anzuwendender Normen kann es daher (oftmals) zu einem vermehrten Genehmigungserfordernis bei der baulichen Gestaltung von Gebäuden kommen.³⁶⁶

Im Verwaltungsrecht herrscht das sogenannte Kumulationsprinzip: Unterliegt das Vorhaben mehreren Genehmigungsvoraussetzungen, kann das Bauvorhaben erst realisiert werden, wenn sämtliche Genehmigungen eingeholt und die entsprechenden Genehmigungsbescheide rechtskräftig sind.³⁶⁷ Dabei ist von einer Gleichrangigkeit zwischen Bundes- und Landesrecht auszugehen, in diesem Fall kommt jedoch eine Genehmigungskonzentration nicht in Betracht.³⁶⁸

³⁶⁵ Bundesgesetz über die Koordination bei Bauarbeiten (Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG) BGBl. 1999/37 idF) BGBl. 2016/72.

³⁶⁶ *Frommelt in Aigner et al.*, Besonderes Verwaltungsrecht² (2017) 524.

³⁶⁷ *Frommelt in Aigner et al.*, Besonderes Verwaltungsrecht² (2017) 422.

³⁶⁸ *Frommelt in Aigner et al.*, Besonderes Verwaltungsrecht² (2017) 441.

Die Ausnahme vom Kumulationsprinzip ist die Genehmigungskonzentration.³⁶⁹ Diese kommt beispielsweise zur Anwendung, wenn das Umweltverträglichkeitsgesetz³⁷⁰ anwendbar ist,³⁷¹ oder aber auch wenn sie explizit im Materiengesetz festgesetzt ist.³⁷²

Eine Betriebsanlagengenehmigung ersetzt gem. § 93 ASchG beispielsweise die Arbeitsstättenbewilligung.³⁷³

Mit der GewO-Nov 1997³⁷⁴ sollten durch den neu eingeführten § 356b GewO³⁷⁵ Betriebsgründungen erleichtert werden: Verfahrens-/Entscheidungs-/Kontrollkonzentration bei der Gewerbebehörde³⁷⁶, was bedeutet, sämtliche notwendigen bundesrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind im Zuge der gewerbebehördlichen Genehmigung mitanzuwenden und mitzuerteilen.³⁷⁷ Die Entscheidungskonzentration soll zusätzlich zur beschleunigenden Wirkung Widersprüche zwischen den einzelnen Behörden vermeiden.³⁷⁸ Die Notwendigkeit von anderen bundesrechtlichen Bewilligungen sind von der Gewerbebehörde von Amts wegen zu ermitteln und festzustellen.³⁷⁹ Dies gilt für alle in Frage kommenden Materiengesetze, selbst bei Nichtanwendung der Behörde.³⁸⁰

Diese Bestimmung kommt jedoch nur bei genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen³⁸¹ iSd § 74 Abs 2 GewO³⁸² zur Anwendung bzw. auch beim vereinfachten Verfahren gem. § 356b GewO³⁸³, da diese Betriebsanlagen ja auch der Genehmigungspflicht unterliegen. Bei einem Verfahren ohne Zuständigkeit der Gewerbebehörde aufgrund fehlender Genehmigungspflicht

³⁶⁹ *Frommelt in Aigner et al., Besonderes Verwaltungsrecht*² (2017) 440.

³⁷⁰ Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000) StF: BGBl. Nr. 1993/697.

³⁷¹ Da das Umweltverträglichkeitsgesetz bei der alternativen Nutzung leerstehender Geschäftslokale in Innenstadtlagen eine untergeordnete Rolle spielt, wird hierauf nicht weiter eingegangen.

³⁷² *Frommelt in Aigner et al., Besonderes Verwaltungsrecht*² (2017) 638.

³⁷³ § 93 ASchG BGBl. 1994/450 idF BGBl. 2018/100.

³⁷⁴ BGBl. 1997/63.

³⁷⁵ BGBl. 1994/194 idF BGBl. 96/2017.

³⁷⁶ *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, GewO, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 356b Rz 3.

³⁷⁷ § 356 Abs 1 GewO BGBl. 1994/194 idF BGBl. 2017/96.

³⁷⁸ *Schmelz/Grassl*, In Trippelschritten zum One-Stop-Shop, *ecolx* 10/2017, 956.

³⁷⁹ *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, GewO, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 356b Rz 9.

³⁸⁰ *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, GewO, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 356b Rz 16.

³⁸¹ *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, GewO, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 356b Rz 3.

³⁸² *Stolzlechner in Stolzlechner/Wendl/Bergthaler*, Die gewerbliche Betriebsanlage³ (2008) Rz 188.

³⁸³ *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, GewO⁴, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 359b Rz 1.

oder Wegfall der Genehmigungspflicht ist die Bestimmung daher nicht anzuwenden und sämtliche Genehmigungsvoraussetzungen separat einzuholen.³⁸⁴

Nachdem sich der § 356b GewO³⁸⁵ ausdrücklich auf bundesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen beschränkt, sind landesrechtlichen Bewilligungen nicht erfasst.³⁸⁶ Dies ist der Kompetenzverteilung geschuldet, eine strikte Trennung von Bundes- und Landesvollziehung wird dadurch umgesetzt. Dadurch sind gerade die Raumordnung und die Bauordnung, die in der Praxis die erheblichste Bedeutung haben, nicht mitumfasst. Die Genehmigung aufgrund anderer Rechtsvorschriften stellt im Gewerberecht keine Voraussetzung für eine Betriebsanlagengenehmigung dar.³⁸⁷ Die Behörde ist nicht befugt, die raumordnungsrechtlichen Vorschriften im Verfahren nach § 77 GewO zu prüfen.³⁸⁸ Ein etwaiger Widerspruch mit dem Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan kann daher von den Nachbarn auch nicht als Einwendung geltend gemacht werden.³⁸⁹ Auch das Baurecht ist unabhängig von der Gewerbeordnung zu prüfen, es besteht keine wechselseitige Bindung, weshalb es möglich ist, dass ein Verfahren bewilligt wird und das andere nicht.³⁹⁰ Gem. § 356b Abs 2 GewO³⁹¹ haben die zuständigen Behörden das Verfahren zu koordinieren.

Geschaffen wurde also eine „*Entscheidungskonzentration mit Genehmigungsfunktion*“³⁹², jedoch nicht im erforderlichen Ausmaß, um das viel und lang ersehnte „One-Stop-Shop-Prinzip“ umzusetzen.

³⁸⁴ Stolzlechner in Stolzlechner/Wendl/Bergthaler, Die gewerbliche Betriebsanlage³ (2008) Rz 192.

³⁸⁵ BGBl. 1994/194 idF BGBl. 96/2017.

³⁸⁶ Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher, GewO⁴, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 356b Rz 4.

³⁸⁷ VwGH 24.10.2001, 98/04/0181.

³⁸⁸ Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher, GewO⁴, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020) § 77 Rz 9.

³⁸⁹ VwGH 23.11.2016 Ra 2016/04/0113.

³⁹⁰ Giese in Stolzlechner/Wendl/Bergthaler, Die gewerbliche Betriebsanlage³ (2008) Rz 316.

³⁹¹ BGBl. 1994/194 idF BGBl. 96/2017.

³⁹² Schmelz/Grassl, In Trippelschritten zum One-Stop-Shop, ecolex 10/2017, 956.

V. War der Stillstand nur die Ruhe vor dem Sturm?

Zwischenzeitlich scheint die Problematik in Stadt und Gemeinden zunehmend in den Fokus zu rücken und das Thema erhält durch Förderprogramme und Stadtentwicklungsinstrumente erste Aufmerksamkeit. Angefangen von Agenturen für Leerstand über das Wiener Einkaufsstraßen Management bis hin zu entsprechenden Förderungen für potenzielle neue Unternehmer reichen die Methoden um gegenzusteuern.

Nicht an jedem Standort wird eine Revitalisierung sinnvoll sein, dort wo von einer Handelsnutzung endgültig Abstand genommen wird, muss es jedoch möglich sein eine Alternative zu finden, die urbane Qualitäten mit sich bringt und zumindest entweder die sozialen oder wirtschaftlichen oder gestalterischen Funktionen des Handels mit sich bringt.

Dieses Problembewusstsein kann (wie die Entwicklung zeigt) nicht alleine dem Markt überlassen werden, weshalb in diesem Kapitel auch der Versuch gewagt werden soll, die Verantwortung des Gesetzgebers zur Erlassung/Abänderung gewisser Normen zu überlegen.

A. Lösungsansätze

Der Strukturwandel im Einzelhandel, ist wie oben bereits ausführlich beschrieben ein stetiger Prozess, der nicht aufzuhalten ist. Mit dem Onlinehandel treten zunehmend internationale Großkonzerne immer aggressiver als Marktteilnehmer auf und verschärfen den Druck auf KMU und Flächen in sogenannten B- und C-Lagen zusätzlich. Der Handel wird sich auch weiterhin verstärkt auf Hochfrequenzstandorte in den Städten aufhalten bzw. sich vermehrt dorthin zurückziehen und der Filialisierungsgrad wird, auch getrieben von Corona, weiter zunehmen. In diesem Kapitel werden Überlegungen angestellt, wie der Einzelhandel einerseits gestärkt werden kann, um den Rückzug möglichst einzudämmen, und andererseits, wie die Flächen einer möglichen alternativen Nutzung zugeführt werden können, um die urbanen Qualitäten zu sichern und die Ausbreitung von Leerstand zu verhindern. Ziel einer Stadt sollte es sein, lebendig zu sein, dass sich die Leute auf den Straßen aufhalten und ein vielfältiger Nutzungsmix Frequenz in die Straßen bringt, und so das Sicherheitsgefühl der Menschen erhöht, sodass diese sich wiederum gerne auf öffentlichen Flächen und Plätzen aufhalten. Hier könnte der vermehrte Einsatz von Home-Office, der aller Voraussicht nach auch nach der Pandemie Bestand haben wird einen zusätzlichen Bedarf an Wiederbelebung und Gentrifizierung von Grätzeln generieren. Um bestehenden Herausforderungen zu begegnen und sich eröffnende Chancen zu nutzen, werden nachfolgend drei Strategien präsentiert sowie aktuelle Chancen und Hemmnisse evaluiert.

Alle diese Strategien bedürfen einer validen Evaluierung des Status quo. Für eine nachhaltige Belebung des Wiener Parterres und eine entsprechende, durch sämtliche Ressorts konzertierte Maßnahmenfindung und -planung muss zuallererst ein systematischer, einheitlicher Grundrissplan der Erdgeschoßzone zur Verfügung stehen. Derzeit gibt es hierzu keine Bestandsaufnahme, sodass eine umfassende, flächendeckende Erhebung des aktuellen Zustandes des Wiener Erdgeschoßes, dies bedeutet, eine zusammenhängende Grundrissaufnahme erfolgen muss. Gegenwärtig sind die Objekte in den Schutzzonen lediglich unvollständig und zum Teil sehr rudimentär erfasst. Der Grundrissplan könnte die erste Grundlage für jede zukünftige analytische Arbeit bieten und ist somit für die konzeptionelle Weiterentwicklung der historischen Stadt von wesentlicher Bedeutung. Er schafft die notwendige Voraussetzung für eine reale Verortung von direkter Planung und ermöglicht damit effektivere Ergebnisse, um das Wiener Parterre zu beleben.³⁹³

Erste Initiativen wie beispielsweise die „Grätzelmillion“³⁹⁴ bei der pro Bezirk in Wien eine Million Euro seitens der Stadtverwaltung gezielt dafür eingesetzt werden soll, Mikrogegenden wiederzubeleben, greifen nach den Erkenntnissen dieser Forschungsarbeit nicht ganzheitlich genug. Es besteht die Gefahr, dass etwa durch Bepflanzungen, Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum oder optische Verschönerungen gewisser Plätze zwar ein positiver, jedoch kein nachhaltiger Effekt erzielt wird, da die größten Hemmnisse für Wirtschaft und Gründerszene nicht beseitigt werden können.

1. Strategien zum Erhalt von Einzelhandelsstandorten

Primäres Ziel muss es sein, den bestehenden Handel zu stärken und zu erhalten. Aus volkswirtschaftlicher Sicht, aus Sicht der Stadtentwicklung, aus optischen Gründen, zur Versorgungssicherung der Bevölkerung, um die Stadt der kurzen Wege lebendig zu machen, sollte es im Fokus stehen nicht nur multinationale, filialisierte Konzerne, sondern mindestens im gleichen Ausmaß KMU und Einzelunternehmen in diesem Bereich zu forcieren, da gerade kleinere und fragmentierte Lagen für filialisierte größere Unternehmen oft uninteressant oder in deren Filialkonzept nicht abbildbar sind.

Hier könnte mit der geschaffenen Diversität und Individualität im Angebot künftig sogar ein zusätzlicher positiver Effekt für die internationale Wahrnehmung und Positionierung einer Stadt sowie den Tourismus geschaffen werden. Berlin, Amsterdam und Tel Aviv haben sich

³⁹³ Psenner, zu https://publik.tuwien.ac.at/files/PubDat_240544.pdf (Stand 29.3.2021).

³⁹⁴ Neue Studie: Warum sich Flaniermeilen wirtschaftlich rentieren, <https://kurier.at/chronik/wien/neue-studie-warum-sich-flaniermeilen-wirtschaftlich-rentieren/400651127> (Stand 29.3.2021).

beispielsweise klar abseits des Einzelhandels-Mainstreams positioniert und werden genau darum jedes Jahr von vielen Touristen besucht, da diese Abwechslung zu jenen Handelsketten suchen, die sie auch in ihrer Heimatstadt finden.

Um globalen Wandlungen im Konsumverhalten und der Marktentwicklung im Handel entgegen zu steuern, müssen Möglichkeiten geschaffen werden, um den Handel attraktiver und konkurrenzfähiger gegenüber dem Onlinehandel zu machen. Ein attraktives Angebot für Kunden mit sich veränderndem Lebens- und Kaufverhalten bei gleichzeitiger Profitabilität für Unternehmen zu schaffen, wird ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit, Serviceorientierung und Professionalität hinsichtlich Prozesse, Logistik und Preisgestaltung essentiell sein.

Es wird einmal mehr die Aufgabe des Handels sein, sich neu zu erfinden.

„Multisensorik“ und „Total Store“ sind in diesem Zusammenhang oftmals zitierte Schlagworte. Doch was verbirgt sich dahinter und können solche Konzepte wirklich Abhilfe verschaffen? Um dem Kunden ein Einkaufserlebnis zu schaffen, welches die Multisensorik vollinhaltlich erfüllt, darf man sich in der Gestaltung nicht auf einen oder zwei Sinneswahrnehmungen beschränken. Es erfordert ein Zusammenspiel aller menschlichen Wahrnehmungen, wie Materialien, Farben, Belüftung, Duft, Hintergrundgeräusche, um eine durchgehend positive Wahrnehmung zu erreichen.³⁹⁵ Auf eine bestimmte Zielgruppe soll hier vordergründig nicht abgestellt werden, der Mensch soll sich wohl fühlen, eine Emotion, besser ein Erlebnis muss geschaffen werden. Wichtig ist dabei, dass sich nicht nur der Kunde wohl fühlt, sondern auch der Mitarbeiter; wohlfühlen muss dabei in einem weiten Sinn verstanden werden, Ziel muss es ein, positive Emotionen hervorzurufen. Für den Mitarbeiter gilt: fühlt er sich wohl, wird er gerne zur Arbeit gehen, und nur was man gerne macht, macht man richtig gut. Somit wird es ihm gelingen, positive Emotionen in einem Kunden zu wecken; diese sind mit Grund für eine positive Kaufentscheidung, ein Wiederkommen und im besten Fall einer Weiterempfehlung im Bekanntenkreis.

Wo man sich wohl fühlt, hält man sich automatisch länger auf, und kauft gleichzeitig mehr ein; eine automatische Umsatzsteigerung durch die Erweckung positiver Emotionen sozusagen. Ein physisches Geschäft kann weitaus mehr sein, als der bloße Abschluss eines Kaufvertrages.

³⁹⁵ Fringes, Multisensorik im stationären Einzelhandel – Grundlagen und Praxis in der kundenzentrierten Filialgestaltung (2021) 5.

„Alles, was nicht emotional ist, ist für das Gehirn wertlos!“³⁹⁶ Betrachtet man diese These genauer, unterstellt der Autor, dass der Mensch keine Denksysteme, sondern vielmehr Fühlssysteme sind. Die Hirnforschung bestätigt, dass *„Emotionen der Motor unserer Entscheidungen sind“*³⁹⁷

Der Handel muss wieder lernen, seine Vorteile gegenüber dem Online Handel zu nützen und daraus Kapital zu schlagen. Neben der eben beschriebenen Emotion und dem Einkaufserlebnis, sollte der Handel wieder Treffpunkt werden. Es könnten neben dem Angebot von Waren, auch Workshops veranstaltet werden, oder Ausstellungen. Durch Verkostungen werden Sinne stimuliert, die das Internet nicht reizen könnte.³⁹⁸ Heißgetränke könnten angeboten werden, die zu verkaufenden Waren ausprobiert oder gegebenenfalls auch vor Ort gemeinsam repariert. Die Ideen ein besonderes Einkaufserlebnis zu schaffen, die Geschäfte zu beleben und durch erhöhte Frequenz den Umsatz zu steigern, scheinen endlos.

Auch gegenüber technischen Neuerungen und Digitalisierungen muss der stationäre Handel offen sein, den Zeitgeist treffen. Ein online-Shop ist mittlerweile das mindeste was erwartet werden darf, und dennoch abseits großer Ketten kaum zu finden. In Unternehmen mit einem online-Shop fungiert dieser oftmals jedoch nicht als Ergänzung zum bestehenden Angebot, oder um das Einkaufserlebnis zu steigern, sondern als eigener Vertriebszweig, der mit dem stationären Geschäfts vielfach nichts zu tun hat. Was fehlt in der Digitalisierung ist eine Schnittstelle zwischen know-how, Angebot und Erlebnis.³⁹⁹ Wieso nicht ein Smarter Spiegel in einer Umkleide eines Bekleidungsgeschäftes, der Kombinationen des probierten Teils vorschlägt?⁴⁰⁰ Genau das macht doch auch Amazon, mit der Rubrik, „Kunden die sich das angesehen haben, kauften auch...“ Ein solches Tool wäre in unterschiedlichsten Branchen einzusetzen. Ein Supermarkt könnte Rezeptvorschläge machen, und auf Produkte hinweisen, die (noch) nicht im Einkaufswagen sind. Eine Produktabfrage für den Kunden, um einen unnötigen Weg zu ersparen könnte ebenso zur Aufwertung des stationären Handels beitragen wie es rasches check-out System.

Trotz aller Bemühungen und Initiativen wird es der öffentlichen Hand alleine nicht gelingen die Handelsbetriebe vor globalen Entwicklungen zu schützen. Es kann auch nicht im Interesse sein, den Handel unter den oft zitierten Glassturz zu stellen und nur einen Status Quo zu

³⁹⁶ Ohnemüller, Verkaufen kommt von Verstehen: Handel ist immer die Begegnung von Menschen (2021) 157.

³⁹⁷ Ohnemüller, Verkaufen kommt von Verstehen: Handel ist immer die Begegnung von Menschen (2021) 157.

³⁹⁸ Marxer, Die neue Goldgrube: Das perfekte Kundenportal in der physischen Welt (2021) 287.

³⁹⁹ Heinemann/Sonntag/Groß, Best Practices für KI im Handel – auch für Multisensorik? (2021) 187.

⁴⁰⁰ Schweizer, Die Renaissance des stationären Handels (2021) XI.

erhalten. Den Onlinehandel alleine für sinkende Umsätze verantwortlich zu machen wird kein Erfolgsmodell für die Zukunft sein. Im Gegenteil, die stationären Händler sind in einer globalen, vernetzten Welt in welcher „Just in Time Logistik“ immer mehr zum Standard wird, mehr denn je gefordert, den Kunden und seine Bedürfnisse ins Zentrum ihrer Aktivitäten zu stellen. Sortimentsverfügbarkeit, Ubiquität und Kombination von online- und Offlinekanälen werden künftig absolute Basisfaktoren für die Kundenzufriedenheit und Kaufbereitschaft darstellen. Der Handel wird seine stationären Flächen zudem als Erlebnisdestination zusätzlich zu digitalen Verkaufskanälen etablieren müssen um langfristig profitabel arbeiten zu können. Hierbei werden neben geschulten Mitarbeitern auch die Anforderungen an den Ladenbau steigen. Zusätzlich wird neben Investitionsbereitschaft auch der ständige Willen zu Weiterentwicklung und Innovation um sich an laufend verändernde Kundenwünsche anzupassen. Wie im sozioökonomischen KANO-Modell, sind Angebote die heute den Kunden noch begeistern, mittelfristig bereits eine absolute Basisanforderung, die dieser nicht mehr schätzt, sondern maximal negativ registriert, wenn diese nicht geboten werden. Dies ist aktuell beispielsweise daran zu beobachten, dass potentielle Kunden an die Onlineauftritte und Möglichkeiten kleiner Händler zunehmend die gleichen Anforderungen stellen wie an multinationale Ketten. Der Megatrend des e-commerce wird alle überrollen, die sich nicht zeitgerecht damit auseinandersetzen. Onlineshops für Beratungs- und hochindividualisierte Produkte, wie beispielsweise optische Korrekturbrillen schienen vor einigen Jahren noch undenkbar, sind heutzutage aber bereits Standard. Dies mag auf den ersten Blick wie eine erschreckende Elegie auf den stationären eigentümergeführten Einzel- und Fachhandel wirken. Es ist aber anzumerken, dass sich mit fortschreitender Entwicklung zunehmend auch Dienstleister etabliert haben, die es KMUs ermöglichen ohne Know-How und bei überschaubaren Investitionen am digitalen Kuchen mitzunaschen. So sind Anbieter für Templates von Onlineauftritten und Webshops breit verfügbar.⁴⁰¹

a. Revitalisierung von Einzelhandelsstandorten

Zusammenlegung von kleinteiligen Erdgeschoßflächen zu attraktiveren Flächen sollte durch den oben genannten Grundrissplan sowie klare Rechtssituation hinsichtlich Umbauten, Widmungen und schnelle Genehmigungsverfahren die Möglichkeit bieten, das bestehenden Angebot an Flächen wirtschaftlich und operativ für Unternehmer deutlich profitabler zu gestalten. Hier trifft das bestehende Angebot oft nicht die Bedürfnisse von Gründern und

⁴⁰¹ Heinemann, Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels, Kundenzentralität und ultimative Usability für Stadt und Handel der Zukunft (2017) 53.

Unternehmern. Zusätzlich stehen unkonventionellen Geschäftsideen oft eine Vielzahl unübersichtlicher Rechtsmaterien und lange Verfahren im Wege. Die Idee einer Buchhändlerin um sinkenden Umsätzen zu begegnen, auch Heißgetränke und kleine Speisen anzubieten, scheitert an nicht ausreichend dimensionierten WC-Anlagen. Der Spielwarenhändler, der auch nachhaltige Babynahrung ins Sortiment aufnehmen will, wirft im Hinblick auf Gewerbeordnung und der Genehmigung für Kühlanlagen die HACCP-konform wären aber den Strombedarf seiner Betriebsanlagengenehmigung übersteigen würden entnervt das Handtuch. Ein Mangel an Möglichkeiten auf neue Kundenbedürfnisse zu reagieren, lässt die Profitabilität in Standorten sinken. Einige werden zur Geschäftsaufgabe gezwungen, für Andere findet sich bedingt durch die eher triste Situation kein Nachfolger und sie schließen ebenfalls dauerhaft.

Neben der rechtlichen Komponente ist aktuell auch zu beobachten, dass viele KMUs im Handel auch nicht über das nötige Know-How verfügen, die Potentiale des e-commerce und Onlinehandels voll auszuschöpfen. Unterstützung in Form von Beratung und gezielten Fördermaßnahmen können für viele Unternehmen die aktuell einem Abwärtstrend gegenüberstehen die sprichwörtliche „Hilfe zur Selbsthilfe“ bieten um auch künftig bestehen zu können.

b. Öffnungszeiten

Seit Jahren gibt es die Diskussion über eine Erweiterung der Öffnungszeiten um in Hochfrequenz- und Tourismusgebieten, am Sonntag öffnen zu können. Mehr Umsatz, mehr Arbeitsplätze als Konkurrenz zum Onlinehandel erwarten die Fürsprecher, eine bloße Verschiebung der Umsätze meinen die Gegner.⁴⁰² Auch die Auswirkungen auf den Tourismus sind immer wieder Gegenstand kontroverser Diskussionen. Mit einigen Sonderregelungen und „Tourismuszonen“ werden erste Schritte in diese Richtung unternommen, jedoch vermisst man auch hier eine einheitliche und klare Regelung die Unternehmern Planungs- und Rechtssicherheit gewähren würde. Zusätzlich verschärft eine Sonderregelung für Tourismuszonen den Druck auf Lagen, die sich nicht innerhalb selbiger befinden.

Die im aktuell gültigen KV für den Handel geregelten Zuschläge der erweiterten Öffnungszeiten, derzeit MO-FR ab 18:30, SA ab 13:00 Uhr, drohen zu verhindern, dass eventuell generierte Zusatzumsätze auch in gesteigerte Profitabilität umgewandelt werden können. Auch wenn die fünf Tage Woche für Mitarbeiter bleibt, wird eine Liberalisierung der

⁴⁰² WKÖ lässt Handelsverband bei Öffnungszeiten abblitzen, <https://www.diepresse.com/5649474/wko-lasst-handelsverband-bei-offnungszeiten-abblitzen>, (Stand 28.3.2021).

Öffnungszeiten, das privat- und Familienleben der betroffenen Mitarbeiter beeinflussen. Hier müssten die Sozialpartner eine für alle Seiten akzeptable Regelung finden.

Generell wird man um eine objektive Evaluation der Öffnungszeitenregelung nicht herumkommen, wenn man die Leerstandsquote im Erdgeschoss dauerhaft senken möchte. Diese würde den Rahmen der vorliegenden Arbeit jedoch sprengen, ist als Forschungsfeld jedoch mit Sicherheit ein hochinteressantes Thema.

2. Zwischennutzung von Einzelhandelsstandorten

Die Entwicklung einer Erdgeschoßzone, insbesondere wenn mehrere Gebäude und verschiedene Eigentümer involviert sind, nimmt oftmals lange Zeiträume in Anspruch. Nicht nur die Planung und die Beschaffung der finanziellen Mittel, auch die Behördenverfahren können oft langwierig sein und sind oftmals mit unsicherem Ausgang verbunden. Um die Zeit bis zur Realisierung eines Projekts, oder auch den Zeitraum bis zu einer langfristigen Nutzung wirtschaftlich zu überbrücken, wird immer öfter von Zwischennutzungen Gebrauch gemacht. Die temporäre Nutzung hat den Vorteil, dass neue Konzepte ausprobiert und wieder verworfen werden können; so können im besten Fall aus Experimenten Zukunftsmodelle entstehen.⁴⁰³

Bereits im Februar 1998 wurde die Projektkoordination für Mehrfachnutzung durch einen Erlass bei der Stadt Wien installiert. In diesem Erlass wird bereits die Mehrfachnutzung von Freiflächen und Räumen als Mittel „zur Vergrößerung sozialer Aktionsräume in der Stadt“ und für einen „ressourcenschonenden und sparsamen Einsatz von Mitteln“ erkannt. Themen, die derzeit mindestens so aktuell sind wie damals.⁴⁰⁴ Die temporäre Nutzung von Räumlichkeiten wird von Stadtplanern positiv und als Instrument der Stadtentwicklung als Antwort auf den Leerstand gesehen, mancherorts begleitet „von der euphorischen Wunschvorstellung eines *Allheilmittels*“. ⁴⁰⁵ Diese sind zwar kein neues Phänomen, prägen aber immer mehr das Stadtbild und werden vermehrt Thema städtepolitischer Entscheidungen und zum strukturellen Element der Stadtentwicklung.⁴⁰⁶

⁴⁰³ Brammer, Zwischennutzung in Berlin Neukölln. Kreativwirtschaft als Motor in einem sozial benachteiligten Binnenquartier, Zeitschrift für angewandte Geographie³² (2008) 71 ff.

⁴⁰⁴ Kleedorfer, Einfach-Mehrfach, Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht, Stadtentwicklung Wien Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018) 12.

⁴⁰⁵ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume, im Auftrag der MA 18 (2011) 7.

⁴⁰⁶ Brammer, Zwischennutzung in Berlin Neukölln. Kreativwirtschaft als Motor in einem sozial benachteiligten Binnenquartier, Zeitschrift für angewandte Geographie³² (2008) 71 ff.

Temporären Räumen sagt man eine besondere urbane Qualität nach, die Platz für Experimente schafft, die eine reiche Möglichkeitspalette alternativer Nutzungen liefert – von Kunstinstallationen, Pop-up-Stores und Lokalen, Gemeinschaftsgärten bis hin zu Werkstätten und Galerien.⁴⁰⁷

Wie der Name schon sagt, handelt es sich bei der Zwischennutzung um eine temporäre Raumnutzung, die zeitliche Begrenzung ist also das grundlegende Charakteristikum dieser Nutzungsform. Die zeitliche Befristung entsteht entweder vertraglich, oder ergibt sich aus der Natur der Sache, indem das Nutzungskonzept beispielsweise lediglich in einer Veranstaltung besteht.

Mittlerweile gibt es in Wien einige Anlaufstellen für Zwischennutzung.

Der Vorteil von intensivem Einsatz dieser temporären Nutzungskonzepte ist neben der generellen Wertschöpfung auch, dass negative Effekte durch Leerstand auf die umliegenden Nutzer der Erdgeschossflächen vermieden werden können sowie der positive Effekt, der durch zusätzliche Frequenzsteigerung etwa durch Veranstaltungen entstehen kann.

Grundsätzlich kann aber die These aufgestellt werden, dass bei gesamtwirtschaftlicher Betrachtung deutlich größere positive Effekte von der Zwischennutzung ausgehen, als bei bloßer Betrachtung der direkten Einflüsse die ein solches Konzept mit sich bringt.

3. Umnutzung von Einzelhandelsstandorten

Die Vergangenheit zeigt, dass auch bei größten Anstrengungen hinsichtlich Erhalt bestehender Nutzungskonzepte und Forcierung der Zwischennutzung nicht für alle bestehenden Flächen im Erdgeschoss die Verwendung als Örtlichkeit für Handelsbetriebe die optimale und wirtschaftlich abbildbare Lösung sein wird. Daher muss man erörtern, was als alternative, belebende Nachnutzung in Frage kommt. Neben Frequenzsteigerung, der Schaffung von Arbeitsplätzen, dem entstehen attraktiver öffentlicher Orte und Wertsteigerung der Eigentümer der Immobilien sollten auch die ökologischen Vorteile einer Gesamtversorgung in räumlicher Nähe nicht vernachlässigt werden. Wenn sich die zurückgelegten Wege der Stadtbevölkerung reduzieren lassen, sinkt dadurch auch der CO₂-Ausstoß.

Neben rein optischen Gründen sollte auch hinsichtlich des subjektiven Sicherheitsempfindens der Trend zur Nutzung von Erdgeschoßlagen als Lagerräume gestoppt werden. Hier werden so

⁴⁰⁷ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume, im Auftrag der MA 18 (2011) 7.

gut wie keine positiven, sehr wohl aber negative sozioökonomische Effekte erzielt die im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht wünschenswert sind.

Die bestehenden Ideen zur alternativen Nutzung ehemaliger Handelsflächen im Erdgeschoss sind mannigfaltig und divers. Co-Working Places, Shared-Besprechungsräume, Kindergrippen, Indoorspielflächen, Bildungseinrichtungen, Galerien, Werkstätten, Ausstellungsräume, Kultur, Fittnesboxen, Vereine, freie Plätze ohne Konsumationspflicht – sogenannte „offline-Perlen“ sowie zahlreiche andere Ideen bieten eine Lösung für kleinteilige Alternativnutzung.

Jedoch gibt es zusätzlich auch durchaus ambitioniertere Modelle wie etwa die Einrichtung einer dezentralen Bildungseinrichtung ähnlich eines Campus-Modells welches in adaptierter und urbanisierter Form an Eliteuniversitäten aus dem angelsächsischen Raum erinnert oder etwa Hotelzimmer in ehemaligen Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Durch Grätzlhotel wurden aus leerstehenden Geschäftslokalen im Erdgeschoß Hotelzimmer in neuem Design, die Zimmer sind in verschiedenen Stadtteilen Wiens zu finden. *„Durch das Nächtigen in einem ehemaligen Geschäftslokal sind unsere Gäste direkt am Puls der Stadt.“*⁴⁰⁸

Beide Modelle würden eine Frequenzsteigerung an den jeweiligen Standorten erwirken und auch für bereits bestehende Unternehmen große Chancen bringen neue und zusätzliche Kunden zu gewinnen. Das Modell eines dezentralen Hotels könnte unter Umständen auch Wirkung auf ein in den letzten Jahren stark gestiegenes Phänomen der Kurzzeitvermietung von Wohnung an Touristen über Onlinevermittlungsplattformen wie beispielsweise „Aibnb“ beeinflussen. Diese Form der Kurzzeitvermietung steht immer wieder in der Kritik leistbaren Wohnraum in Städten zusätzlich zu verknappen.

In Deutschland wurde auf einer brach liegenden Fläche, einer abgebrannten Bibliothek eine mit 1.000 leeren Bierkisten eine Freiluftbibliothek geschaffen. 700 Bücher wurden innerhalb der ersten Woche von Privaten gespendet und zeugen so vom Wunsch der Bevölkerung nach öffentlich zugänglichen und belebten Flächen.⁴⁰⁹

Hier setzt auch das letzte der großen hier vorgestellten alternativen Nutzungsmodelle an. Günstiger Wohnraum ist in vielen Städten ein rares Gut. Die Speckgürtel wachsen und gerade in Randgebieten entstehen Siedlungsgebiete die oftmals mehr als „Schlafstätten“ denn als urbaner Lebensraum dienen. Neben ökologischen Faktoren wie innerstädtischem Pendeln

⁴⁰⁸ Grätzlhotel, [Hotel in Wien – graetzlhotel - graetzlhotel](#) (Stand 31.3.2021).

⁴⁰⁹ Dem Leerstand kreativ entgegen wirken, https://www.deutschlandfunkkultur.de/dem-leerstand-kreativentgegenwirken.954.de.html?dram:article_id=146990 (Stand 31.3.2021).

kommen auch subjektive Faktoren wie der Wohlfühlfaktor und das Heimatgefühl bei vielen Bewohnern der Randgebiete nicht auf.

Bestehenden Leerstand im innerstädtischen Bereich im Erdgeschoss als Wohnraum zu nutzen könnte ein Lösungsansatz sein um mehrere der aktuellen Herausforderungen zeitgemäßer Stadtplanung zu begegnen. Neben nicht von der Hand zu weisenden Vorteilen, mehr Angebot an Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu schaffen, Frequenzen in den Mikrolagen zu steigern, urbane Verdichtung zu erzielen sowie soziale Durchmischung in den Bezirken zu generieren, bestehen auch Herausforderung. So können Lärm, Lichtmangel, Sicherheitsbedürfnis sowie eine potentiell mangelhafte Privatsphäre den Standard von Wohneinheiten im straßenseitigen Erdgeschoss maßgeblich beeinträchtigen. Zusätzlich ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien in vielen Gebieten eine Nutzung zu Wohnzwecken von straßenseitigen Erdgeschossflächen dezidiert ausgeschlossen. Es könnte hilfreich sein, zu evaluieren ob der aktuell gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan noch immer seinen ihm ursprünglichen angedachten Zweck erfüllt, oder ob in einigen Gebieten eine Umwidmung der betroffenen Flächen in Wohnnutzung sinnvoll ist. Ein Blick über die Staatsgrenzen hinaus zeigt uns, dass in Städten wie London, Amsterdam oder Brüssel die Wohnnutzung von straßenseitigen Erdgeschossflächen durchaus als zumutbar und oftmals auch erstrebenswert angesehen wird.

B. Die Verantwortung des Gesetzgebers

Dass der Markt sich in dieser Hinsicht nicht selbst reguliert, zeigt die Entwicklung der letzten Jahre. Der Leerstand steigt. Eine ganzheitliche Konzeptentwicklung zur Nutzung scheitert oftmals auch daran, dass es zwar mehrere leerstehende Flächen auch in teilweise angrenzenden Gebäuden gibt, diese aber unterschiedlichste Eigentümerstrukturen aufweisen die teilweise abweichende Interessen verfolgen. Will man dieses Dilemma lösen, bedarf es gesetzlicher Bestimmungen sowie öffentlicher Koordination. Der Gesetzgeber sollte in den Augen der Autorin das Problem ganzheitlich betrachten und Lösungsansätze (gegebenenfalls verpflichtende) vorgeben, um nachhaltige und substantielle Verbesserung dieser Situation zu erreichen. Eine Zusammenlegung und Vereinfachung der nötigen Behördenverfahren sowie ein nachhaltig orientiertes Fördersystem könnten Anreize bieten um Eigentümer zu animieren holistischer an die Problemlösung heranzugehen.

1. Zentrale Koordinationsstelle

Ausgehend von den Erkenntnissen dieser Arbeit, wäre es in den Augen der Autorin, um eine nachhaltige Verbesserung der gegenwärtigen Situation zu erzielen essentiell, eine zentrale Behörde einzurichten, die ausgestattet mit der nötigen Hoheitsgewalt sämtliche Aufgabenstellungen in diesem Bereich bündelt und Lösungen anbietet und gegebenenfalls auch durchsetzt. Wie unter 2.4.1.2⁴¹⁰ bereits ausgeführt, gibt es allein in Wien unzählige Akteure, die im Bereich Leerstandsvermittlung, Zwischennutzung und Belegung der Erdgeschoßzonen tätig sind. Kritisiert wird am derzeit bestehenden System der schlechte Informationsaustausch⁴¹¹ und das willige Unternehmen bei der Implementierung ihres Konzepts dem oft zitierten „Behördendschub“ und einer Vielzahl an Informations- und Förderstellen gegenüberstehen. Die damit einhergehende Rechts- und Planungsunsicherheit ist als Hemmschuh in der Entwicklungsdynamik zu betrachten. Somit könnte die Anzahl an Akteuren der Erdgeschossnutzung erhöht werden, wenn Markteintrittsbarrieren von behördlicher Seite verringert werden würden.

Diese Koordinationsstelle sollte, um eine verlässliche Evaluation der Situation bieten zu können, die Leerstandsmeldungen⁴¹² erfassen und über eine Datenbank laufend aktualisieren. Zusätzlich könnte diese mit Hoheitsmacht beliehene zentrale Koordinationsstelle mit der Befugnis ausgestattet werden, eine noch zu definierende Leerstandsabgabe einzuheben⁴¹³ oder sonstige etwaige Zwangsmaßnahmen⁴¹⁴ zu verhängen.

2. Verpflichtende Leerstandserfassung

Bevor man sich Gedanken machen kann, was mit dem Leerstand passieren soll, braucht man einen konkreten Überblick, wieviel Fläche, auf wie vielen Standorten und wie zersplittert diese sind, überhaupt in Rede stehen.⁴¹⁵ Die derzeitigen Angaben beruhen lediglich auf Schätzungen und gehen weit auseinander.⁴¹⁶

Die verpflichtende Leerstandsmeldung der Eigentümer würde Abhilfe schaffen und sollte von oben beschriebener Stelle in Form einer öffentlich einsehbaren Datenbank geführt werden.

⁴¹⁰ Verwaltungsstruktur als Akteur der Erdgeschoßzone.

⁴¹¹ Perspektive Leerstand, Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume in Wien, im Auftrag der MA 18 (2012) 17.

⁴¹² Dazu gleich unter 6.2.2.

⁴¹³ Dazu gleich unter 6.2.3.

⁴¹⁴ Dazu gleich unter 6.2.4.

⁴¹⁵ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse, Teil 3 im Auftrag der MA 18 (2018) 30.

⁴¹⁶ Siehe dazu bereits unter 3.3.

Geklärt werden müsste in diesem Zusammenhang, welcher Zeitraum noch unter natürliche Fluktuation fällt und ab wann allgemein von Leerstand gesprochen werden muss sprich eine temporäre Abgrenzung wäre zu definieren. Aus Sicht der Autorin müsste dieser Zeitraum, abhängig von der Kündigungsfrist des Mieters laut Mietvertrag, zwischen sechs Monaten und maximal einem Jahr liegen. Danach fällt der Leerstand nicht mehr in die natürliche Fluktuation und der Eigentümer könnte verpflichtet werden, diesen Leerstand zu melden.

Meldungswürdige Daten wären: Dauer des Leerstandes, ab Auszug des letzten Mieters (sprich der Zeitraum bis zur Meldungsverpflichtung ist miteinzurechnen), Lage, Größenangaben, Flächenbeschreibung, Mietpreisvorstellungen, Bauzustand, Widmung sowie technische Ausstattung und rechtliche Einschränkungen (Denkmalschutz, etc.).

Die verpflichtende Leerstandserfassung würde somit einerseits eine objektive Betrachtung der Situation ermöglichen, als auch die Vermittlung an gründungswillige Unternehmer bzw. Unternehmen vermitteln. Zusätzlich könnte sie auch als Anreiz für Eigentümer fungieren, sich selbst Mieter für ihre Flächen zu suchen, statt ihr Objekt in einer öffentlich einsehbaren Datenbank aufscheinen zu sehen. Der oben beschriebene reine spekulative Leerstand würde so vielleicht ein Stück weit unattraktiver werden.

3. Leerstandsabgabe

Immer wieder wird in diversen Studien Leerstand als Spekulationsspielszeug sowie eine mangelnde Anregungs- und Bestrafungsmöglichkeit kritisiert.⁴¹⁷ Um dem spekulativen Leerstand entgegen zu wirken und das Geschäft mit dem Leerstand weniger attraktiv zu machen, könnte eine Leerstandsabgabe eingeführt werden.

Diese sollte ab dem Zeitpunkt der Meldungsverpflichtung gelten, so hat der Eigentümer genügend Zeit, sich um eine Nachnutzung zu bemühen und gleichzeitig treten zwei Konsequenzen in kraft, was die Organisation in der Praxis für die Eigentümer erleichtert. Die Leerstandsabgabe sollte nach Fläche bemessen werden und sinnvollerweise mit der Dauer des Leerstandes ansteigen. Zusätzlich sollten im Sinne der Gerechtigkeit auch Faktoren wie Mikrolage, Vermietbarkeit und Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit bei der Festsetzung der Höhe einer solchen Abgabe Berücksichtigung finden.

⁴¹⁷ So beispielsweise in Perspektive Leerstand, Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume in Wien, im Auftrag der MA 18 (2012) 21.

In der Praxis gibt es seit Jahren unzähligen Stimmen, welche die Einführung einer Leerstandsabgabe fordern, und kontroverse Diskussionen mit den Gegnern einer solchen.

Auch seitens der Mietervereinigung wird bereits seit längerem eine Leerstandsabgabe nach sechs Monaten sowie eine verpflichtende Meldung für Wohnungen und Geschäftsräume gefordert, die unbegründet leerstehend.⁴¹⁸ Diese Forderung wirft natürlich wieder die Frage auf, was „unbegründet“ ist. Die IG Kultur beschäftigt sich in drei Studien intensiv mit dem Thema Leerstand und Leerstandsabgabe und fordert diese ein. „Man könne die Eigentümer nicht zwingen zu vermieten, aber sie vor die Wahl stellen: vermieten oder zahlen.“⁴¹⁹

4. Zwangsmaßnahmen

Bei der Auseinandersetzung mit internationalen Beispielen, die als Fallbeispiele für Wien dienen könnten, ergab vor allem die Analyse des Umgangs mit Leerstand in Amsterdam einen Ideenreiz, welcher auch bei uns genauer betrachtet werden könnte.

Eigentümer einer Liegenschaft werden insofern bei der Leerstandsproblematik in die Pflicht genommen, als ihnen seitens der Gemeinde Amsterdam ein Nutzer für eine leerstehende Fläche zugewiesen werden darf, sollte die Fläche länger als ein Jahr leer stehen.⁴²⁰

Auch einige Städte Deutschlands kennen bereits das Modell der Zwangsmaßnahmen, derzeit allerdings ausschließlich für den Bereich des Wohnungsleerstandes, wodurch es den Eigentümern untersagt ist, Wohnungen für einen anderen Zweck als zu Wohnzwecken zu vermieten.⁴²¹ Auch der Leerstand ab einer gewissen Dauer ist bewilligungspflichtig. In Berlin wurde 2019 zu drastischen Mitteln gegriffen: der Besitzer eines leerstehenden Mehrfamilienhauses wurde vorübergehend enteignet, ein Treuhänder soll eingesetzt und das Objekt dann auf Kosten des Eigentümers renoviert werden.⁴²² Generell scheint das Thema Enteignung zur Schaffung von günstigem Wohnraum in Berlin enttabuisiert worden zu sein.⁴²³

⁴¹⁸ Mietervereinigung, [Wohnkosten senken: Das MVÖ-Programm für leistbares Wohnen](https://mietervereinigung.at/News/841/55152/Wohnkosten-senken-Unser-Programm-fuer-leistbares-Wohnen), <https://mietervereinigung.at/News/841/55152/Wohnkosten-senken-Unser-Programm-fuer-leistbares-Wohnen> (Stand 31.3.2021).

⁴¹⁹ Egg, Die Leerstandsabgabe erklärt, [Die Leerstandsabgabe erklärt: Gibt es zu viele leere Wohnungen in Wien?](https://www.moment.at/story/die-leerstandsabgabe-erklart-gibt-es-zu-viele-leere-wohnungen-wien), <https://www.moment.at/story/die-leerstandsabgabe-erklart-gibt-es-zu-viele-leere-wohnungen-wien> (Stand 31.3.2021).

⁴²⁰ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse, Teil 3 im Auftrag der MA 18 (2018) 9.

⁴²¹ 6 MRVerbG, Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

⁴²² In Berlin wird erstmals Hausbesitzer vorübergehend enteignet, [In Berlin wird erstmals Hausbesitzer vorübergehend enteignet - WELT](#) (Stand 31.3.2021).

⁴²³ Berliner Grüne sagen «Ja» zu Enteignungen, [Berliner Grüne sagen «Ja» zu Enteignungen – Berlin.de](#) (Stand 31.3.2021).

Diese Herangehensweise stellt einen massiven Einschnitt in das Eigentumsrecht dar, und bedarf daher einer intensiven Auseinandersetzung vor einer etwaigen Umsetzung.

Bei einer Befragung von rund 6.500 Wohnungseigentümer wurde angegeben, dass einzelne Zwangsmaßnahmen wie etwa eine verpflichtende Leerstandsmeldung oder eine moderate Leerstandsabgabe toleriert werden würde.⁴²⁴

a. Vereinfachung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

„Darüber hinaus muss hier festgehalten werden, dass das Zusammenwirken diverser gesetzlicher Vorgaben – Stellplatzverpflichtung, Adaptions- und Erneuerungsaufgaben bei Neuübernahmen von Läden und Gewerben im Erdgeschoß etc. – derzeit insofern hinderlich ist, als dadurch der zunehmende Leerstand des Erdgeschoßes noch zusätzlich forciert wird.“⁴²⁵

Die Bauordnung und die Gewerbeordnung samt sämtlicher Nebenbestimmungen sind vielfach zu umfangreich, zu kompliziert und langwierig und die Dauer der Verfahren nicht absehbar. Der Investitionsbedarf wird schnell zu hoch und deswegen als nicht rentabel erachtet und somit wird von der Umsetzung von Nutzungskonzepten oder der Adaption bestehender Konzepte auf aktuelle Marktbedürfnisse abgesehen.

Das öffentliche Interesse an belebten Innenstädten ist unstrittig. Daher scheint es angebracht die aktuellen Gesetzlichen Vorgaben nochmal streng auf Notwendigkeit überprüfen zu verschlanken, bzw. vereinfachen. Derartiges könnte in Kombination mit einer zentralen Koordinationsbehörde Verfahren beschleunigen und vereinfachen. Somit würde Wiederbelebung und alternative Nutzung forciert werden und Dynamik in die Wirtschaft als auch in die betroffene Flächennutzung kommen.

Bereits im Jahr 2016 startete das Land Vorarlberg eine Initiative gegen Leerstand. Eine Studie in diesem Zusammenhang hat ergeben, dass viele Vermieter einen "möglichen Ärger mit Mietern" und scheuen, das Mietrecht ganz allgemein als viel zu kompliziert und die Besteuerung als zu hoch empfunden wird. 85 % der 472 Befragten gaben an, unter geänderten

⁴²⁴ Putschögl, Leerstand: Vorarlberg will Eigentümer zu Vermietern machen, <https://www.derstandard.at/story/2000079993370/leerstand-vorarlberg-will-eigentuemer-zu-vermietern-machen> (Stand 30.3.2021).

⁴²⁵ Psenner, Integrative Diversität zu ebener Erde? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres, SWS-Rundschau 51 2/2011, 195.

Rahmenbedingungen und unter Abnahme der Risiken der Vermietung durchaus vermieten zu wollen.⁴²⁶

5. Spezieller „Mietvertrag“ für die Erdgeschoßnutzung

Der Großteil der Zwischennutzungen ist durch alternative Mietabkommen geregelt, das verschiedene Formen annehmen kann, jedenfalls aber einen günstigeren Mietpreis als für die geplante Hauptnutzung vorsieht, da diese Ersparnis oftmals Grundvoraussetzung für die Zwischennutzung für den Nutzer ist.⁴²⁷

Die Etablierung eines Mietabkommens für die Wiederbelebung der Erdgeschoßflächen und insbesondere für Zwischennutzungen scheint sinnvoll. Es sollte ein Mietabkommen geschaffen werden, welches sowohl der Vermieter- als auch der Mieterseite eine Rechtssicherheit bezüglich Dauer des Mietverhältnisses schafft, ohne zugleich den strengen Kündigungs- und Befristungsregelungen des MRG zu unterliegen.

Auch bezüglich der Mietzinsbildung muss für beide Seiten ein fairer Kompromiss gefunden werden. Die überhöhten Mietzinsvorstellungen der Eigentümer sind vielfach ein Grund für Leerstand, und ein Abkommen von diesen stellt bei der Wiederbelebung des Erdgeschoßes einen entscheidenden Hebel bei der Findung von (Nach)Nutzern dar.

Ein weiteres Problem in diesem Zusammenhang sehen die Gebietsbetreuungen in der Ablöse von alten Verträgen zu einem sehr niedrigen Zins, für welche hohe Ablösesummen verlangt werden.⁴²⁸

Ein bloßes Prekarium schafft den finanziellen Anreiz bei Vermietern nicht das Objekt vorübergehend abzugeben und bietet dem Nutzer keinerlei Sicherheit über die Dauer der Nutzung.

Ebenfalls aus oben zitierter Studie geht hervor, dass Vermieter der Meinung seien, es gebe einfach kein Gleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter und ihnen daher das Risiko zu vermieten einfach zu hoch sei. Ein Expertenvorschlag dazu ist, im Mietrecht eine sogenannte

⁴²⁶ Putschögl, Leerstand: Vorarlberg will Eigentümer zu Vermietern machen, <https://www.derstandard.at/story/2000079993370/leerstand-vorarlberg-will-eigentuemer-zu-vermietern-machen> (Stand 30.3.2021).

⁴²⁷ IG Kultur, Perspektive Leerstand, Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume, im Auftrag der MA 18 (2011) 8.

⁴²⁸ Perspektive Leerstand, Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume in Wien (2012) 15.

kleine Vermietung zu schaffen, für Vermieter von maximal fünf Einheiten (ähnlich wie im Steuerrecht) und mit eingeschränktem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.⁴²⁹

C. Förderinstrumente

Wurde vor einigen Jahren noch beklagt, dass es keine speziell auf Raumnutzung ausgelegte Förderpolitik in Wien gibt, hat sich auf diesem Sektor inzwischen einiges getan. Es gibt verschiedenste Anlaufstelle für Förderungen der unterschiedlichsten Bedarfsgruppen, welche jedoch ein uneinheitliches Bild zeichnen. Die Wiener Wirtschaftsagentur berät Unternehmen und Gründer zum Thema Förderungen jeglicher Art; für den Einzelnen ist es langwierig und schwierig sich einen Überblick zu verschaffen.

Hier soll nur kurz auf die für das Thema der Arbeit relevanten Förderungen eingegangen werden, die sich explizit für die Belegung von Erdgeschoßzonen und einer Stärkung des stationären Handels beziehen. Die Ob die Höhe der zur Verfügung gestellten Mittel ausreicht, um tatsächlich im nötigen Ausmaß KMU einen Anreiz zu schaffen zu investieren, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

Geschäftsbelegung Jetzt! ist ein Investitionszuschuss für KMU bei einer Leerstandsnutzung im Erdgeschoß. *„Ziel dieses Programms ist es, den Leerstand in den Erdgeschoßzonen der Stadt zu reduzieren. Unternehmen und Vereine, die dazu beitragen können, die Erdgeschoßzonen zu attraktivieren, soll damit ein Anreiz geboten werden, leerstehende Lokale in diesem Bereich zu beziehen. Bauliche Investitionen zur Aufwertung der Bausubstanz stehen dabei im Mittelpunkt dieser Förderung.“*⁴³⁰ Gefördert werden Kosten für bauliche Maßnahmen und Anlagen, die funktionell mit den Räumlichkeiten verbunden sind (z.B. Heizung, Fußboden, etc.) in einem Ausmaß von 50%, wobei die maximale Fördersumme € 25.000 Euro pro Projektstandort beträgt; eine Mindestinvestition ist bei dieser Förderung nicht nötig.⁴³¹

Um die Stadt der kurzen Wege zu sichern und dem Abzug von Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben entgegenzuwirken, gibt es den Nahversorgung Fokus. Dieser unterstützt Nahversorgungsunternehmen und Handwerksbetriebe, die neue Produkte oder Dienstleistungen entwickeln bzw. neue Technologien und Verfahren im Betrieb anwenden.

⁴²⁹ Putschögl, Leerstand: Vorarlberg will Eigentümer zu Vermietern machen, <https://www.derstandard.at/story/2000079993370/leerstand-vorarlberg-will-eigentuemer-zu-vermietern-machen> (Stand 30.3.2021).

⁴³⁰ Richtlinie der Stadt Wien Geschäftsbelegung – Raum für Neues/21.

⁴³¹ Förderung der Neubelegung von leerstehenden Erdgeschoß-Geschäftslokalen, <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/geschaeftsbelegung-jetzt-149/> (Stand 30.3.2021).

Gefördert werden neben externen Dienstleistungen und Personalkosten auch Anlagen und Maschinen, bauliche Maßnahmen bis zu einer Förderquote von 50% bei einer maximalen Fördersumme von € 50.000 je Projekt, die Mindestprojektgröße bei dieser Förderungen beträgt € 15.000.⁴³²

Das Förderprogramm Nahversorgung und Digitalisierung soll dem Handel helfen, sich neu zu erfinden und unterstützen dem Druck des Online Handels Stand zu halten. Ziel ist es, die Konkurrenzfähigkeit und Nahversorgungsfunktion des Einzelhandels langfristig zu sichern. Neben klassischen Investitionen in den Standort, sollen Anreize geschaffen werden um Digitalisierungsmaßnahmen wie z. B. die Implementierung eines Onlineshops oder online Ordersystems umzusetzen. Die Förderquote hier beträgt 10 % für Nahversorgungsmaßnahmen und 50 % für Digitalisierungsmaßnahmen, die maximale Fördersumme beläuft sich auf € 10.000 Euro jährlich, die Projektdauer beträgt bis zu zwei Jahre, die erforderliche Mindestprojektgröße liegt bei € 5.000 Euro.⁴³³

In diesem Zusammenhang steht auch Wien Digital und fördert ebenfalls Digitalisierungsvorhaben bei kleinen und mittleren Wiener Unternehmen mit 30% der Investitionssumme mit maximal € 40.000 pro Projekt bei einer Mindestprojektgröße von € 10.000 Euro bei einer zweijährigen Projektlaufzeit.⁴³⁴

Außerdem bietet Wien Unterstützung für Betriebsansiedlungen oder Standortveränderungen innerhalb der Stadt. Förderungswürdig sind hier die Errichtung von Betriebsobjekten, der Ankauf solcher, die Adaptierung und der Umbau von bestehenden Betriebsobjekten, der Ankauf von Grundstücken wird nicht gefördert. Für kleine Unternehmen beträgt diese Förderung 20 % der Investitionssumme, mittlere und große Unternehmen erhalten 10 %, wobei auch hier die Fördersumme gedeckelt ist für kleine und mittlere Unternehmen mit € 500.000 und für große Unternehmen mit € 200.000.⁴³⁵

Ziel der Stadt Wien ist es, neben der Fokussierung auf die Raumförderung einzelner Betriebe, Förderungen die einem „*kooperativ erarbeiteten Entwicklungsleitbild für ein Zentrum oder eine*

⁴³² Förderung neuer Angebote von Nahversorgungsunternehmen und Handwerksbetrieben, <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/nahversorgung-fokus-83/> (Stand 30.3.2021).

⁴³³ Unterstützung von Nahversorgungsunternehmen bei Konkurrenzfähigkeit, Standortfrage und Digitalisierungsmaßnahmen, <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/nahversorgung-und-digitalisierung-116/> (Stand 30.3.2021)

⁴³⁴ Förderung von Digitalisierungsvorhaben in Wiener Unternehmen, <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/wien-digital-110/> (Stand 30.3.2021).

⁴³⁵ Unterstützung für Betriebsansiedlungen oder Standortveränderungen, <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/standortinitiative-89/> (Stand 30.3.2021).

Geschäftsstraße beruhen“⁴³⁶ um den Willen der Zusammenarbeit und gemeinsamer Initiativen mehrerer Eigentümer und/oder Nutzer zu stärken.

⁴³⁶ STEP 2025, Fachkonzept, Mittelpunkte des städtischen Lebens, Polyzentrales Wien, Werkstattbericht 185 (2019) 49.

VI. Fazit

Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Leerstandsproblematik im Erdgeschoss definitiv kein neues Phänomen ist und immer wieder in den medialen und politischen Fokus rückt. Die vorliegende Arbeit hat neben einem historischen Überblick, Darstellung des soziokulturellen Charakters des „halböffentlichen Raums im straßenseitigen Erdgeschoss“ auch eine Darstellung der involvierten Stakeholder und einen Überblick sowie eine Definition der unterschiedlichen Formen von Leerständen geboten. Im weiteren Verlauf wurden Ursachen und die involvierten Rechtsmaterien umrissen, um Empfehlungen für Lösungsansätze daraus ableiten zu können.

Es ist festzuhalten, dass Leerstände sowie Nutzungen ohne gesamtwirtschaftliche positive Effekte wie der Gebrauch als Müllraum oder Fahrradabstellraum sowie Nutzungen des sogenannten „Trading down“ wie Rotlichtlokale oder Wettbüros den Interessen einer nachhaltigen Stadtplanung entgegenstehen.

Die größten Herausforderungen bestehen in umfangreich zu erfüllenden rechtlichen Rahmenbedingungen, einer Vielzahl von Behörden – die untereinander in unzureichendem Ausmaß koordiniert sind beziehungsweise teils auch eine Nutzung ohne gesamtwirtschaftliche positive Nutzung bedingen, wie beispielsweise die Bauordnung – sowie einer mangelhaften Erfassung von Leerständen, um das Ausmaß beurteilen zu können.

Ideen und Konzepte zur Wiederbelebung und zur alternativen Nutzung gibt es zahlreiche, jedoch scheitern diese oft an den vormals genannten Herausforderungen. Um effektive Verbesserungen zu erzielen, müsste die geltende Rechtsmaterie gründlich evaluiert und verschlankt werden, sowie die Genehmigungsverfahren beschleunigt und vereinfacht werden.

Zusätzlich wäre nach Einschätzung der Autorin die Installation einer zentralen Koordinationsbehörde das probate Mittel, um Daten zu erheben und zu verwalten, als Vermittlerin der Flächen an potentielle Nutzer einzusetzen sowie gegebenenfalls Zwangsmaßnahmen oder Leerstandsabgaben, um spekulativem Leerstand zu unterbinden, durchzusetzen.

Die – teilweise durchaus drastischen – Maßnahmen dieser Empfehlung sind selbstverständlich vorab einer gründlichen Evaluation und Interessensabwägung zu unterziehen, jedoch ist die Autorin überzeugt, dass die derzeitige Situation punktueller Initiativen und Maßnahmen auch mittelfristig nicht zu einer maßgeblichen Verbesserung der Lage beitragen kann, da zu viele Akteure involviert sind und der wirtschaftliche Druck durch die COVID-19 Pandemie und ihre Langzeitfolgen sowie den stetig wachsenden Onlinehandel tendenziell verstärkt wird. Dies

könnte die Situation auch noch zusätzlich intensivieren/verschlechtern, da Umsatzausfälle, Liquiditätsengpässe, vermehrter Wechsel der Kunden zum Onlinehandel sowie langfristige Heimarbeit bei vielen Arbeitnehmern künftig vor allem KMUs in weniger attraktiven Lagen unter Druck setzen werden, sobald die staatliche Unterstützung nach der Pandemie abebbt. Somit ist es in den Augen der Autorin ratsam, dieser Herausforderung zeitnah und ambitioniert auch unter Einsatz der vorgestellten Lösungsansätze zu begegnen.

Zum Handel selbst möchte die Autorin anmerken, dass es dringend an der Zeit ist, das Tal der Tränen zu verlassen und sich einmal mehr neu zu erfinden. Die, der Corona Pandemie geschuldeten Lockdowns, haben deutlich die Schwächen kleiner Geschäfte aufgezeigt. Keine alternativen Verkaufsmethoden, kein Online-Shop, schlichtweg keine Ideen die vorhandenen Waren in irgendeiner Form an den Kunden zu bringen. Selbst bei intensivem Bemühen war es eine Herausforderung den heimischen Handel in diesen schwierigen Zeiten zu unterstützen. Über die Handynummer auf der Homepage eines Spielwarenhändlers war ich ebenso überrascht wie entsetzt. Ich selbst im Lebensmittelhandel tätig, voller Sehnsucht nach dem „home-office“, über das sich alle anderen so beklagten, konnte doch wohl kaum um 21:00 Uhr am Abend oder am Sonntag auf einem Handy anrufen. Die Tatsache, dass vom ersten zum zweiten Lockdown gefühlt keine Technologien eingesetzt oder Ideen verwirklicht wurden, zeugt von der Trägheit des stationären Einzelhandels. Die Innovation, die Inspiration und der Drang etwas zu verändern und zu verbessern wird von der Autorin vermisst. Es scheint bequemer zu sein, sich auf den Online-Handel auszureden und ein geschlossenes Geschäft leer stehen zu lassen.

VII. Literaturverzeichnis

ARL, Positionspapier aus der ARL 116 Zukunft der (Stadt-)Zentren ohne Handel? Neue Impulse und Nutzungen für Zentren mit Zukunft (2020).

Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht² (2015)

Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), GeKo Wohnrecht, Gesamtkommentar, Band 1: Mietrecht und zugehörige Vorschriften (2018).

Brammer, Zwischennutzung in Berlin Neukölln. Kreativwirtschaft als Motor in einem sozial benachteiligten Binnenquartier. In: Deutscher Verband für Angewandte Geographie e.V. (DVAG) (Hrsg.): Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie, Vol.32(2)(2008).

Bretschneider, Win Wi(e)n: Blockentwicklung Erdgeschosszone - Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-) öffentlichen Räume. Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Berichte aus Energie- und Umweltforschung 34/2008 (2008).

Dissmann, Die Gestaltung der Leere, Zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit (2011).

Frommelt in *Aigner et al.*, Besonderes Verwaltungsrecht² (2017).

Frauenbeschäftigung in Österreich, Heft 1/1965.

Fuchs, Die Wiener Bauordnungsnovelle 2018, Wesentliche (neue) Regelungen (2018).

Gasteiner, Was tun mit der Erdgeschoßzone? Strategien zur Schaffung einer belebten Erdgeschoßzone in neuen Stadtentwicklungsgebieten (2015).

Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht Kommentar⁶ (2019).

Gittenberger/Heckl, Research Report: Einzelhandel – Quo vadis? Am Beispiel Oberösterreich, AMS report, No. 125 (2017).

Heinemann, Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels, Kundenzentralität und ultimative Usability für Stadt und Handel der Zukunft (2017).

Hosner, Leerstand HEUTE&MORGEN NICHT (2019) 17f.

IG Kultur, Perspektive Leerstand, Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume, im Auftrag der MA 18 (2011).

Perspektive Leerstand, Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume in Wien, im Auftrag der MA 18 (2012).

IG Kultur, Perspektive Leerstand, Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse, Teil 3 im Auftrag der MA 18 (2018).

Illedits/Illedits-Lohr, Das Wohnungseigentum – Mitwirkungsrechte und Gestaltungsmöglichkeiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002² (2002).

Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Kurzkommentar² (2015).

Jester, Stadtgalerie „K in Lautern“ (2014).

Kanonier, Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungsrechtlicher Sicht in Baurechtliche Blätter 17, 1-16 (2014).

Katalan-Dworak in *Katalan-Dworak*, Praxishandbuch GewO¹ (2019).

Kleedorfer, Einfach-Mehrfach, Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht, Stadtentwicklung Wien MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018).

Kreppenhofer/Streichsbier, Wiener Schatten: Stadt Wien, Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 (2020).

Langer, Revolution im Einzelhandel: die Einführung der Selbstbedienung in Lebensmittelgeschäften der Bundesrepublik Deutschland 1949-1973 (2013).

Mensing, Was kommt, wenn der Handel geht? Neue Nutzungen für Zentren mit Zukunft (2019).

ÖVI/Dirnbacher, MRG2013 (2013)

ÖVI/Dirnbacher, Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2006 (2006).

Kothbauer, Zu den Änderungsrechten der Wohnungseigentümer, immolex 2015, 64.

Psenner, Integrative Diversität zu ebener Erd’? Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres, SWS-Rundschau⁵¹ 2/2011, 195.

Psenner, Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme (2014).

Psenner, Wechselwirkung zwischen Erdgeschoss und Straßenraum in Wien, *derivé* Nr. 18 (2005).

Schmelz/Grassl, In Trippelschritten zum One-Stop-Shop, *ecolex* 10/2017, 956.

Schramm/Klein in Standortpolitik im Handel, Handbuch Handel
Zentes/Swoboda/Morschett/Schramm-Klein (Hrsg.) (2012).

Schwarzenecker, Die Wiener Geschäftsstraßenanalyse 2009, Eine Kategorisierung der Wiener Geschäftsstraßen, neue Einzelhandelsformen und die Entwicklung der Wiener Geschäftsstraßen im Laufe der Zeit (2011).

Schwarzenecker, Die Entwicklung der Wiener Handelsdestination (2011).

Schwimann, Praxiskommentar ABGB⁴ (2014)

Sperle, Was kommt nach dem Handel? Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung (2012).

STEP 2025, Fachkonzept, Mittelpunkte des städtischen Lebens, Polyzentrales Wien, Werkstattbericht 185 (2019).

Stolzelehner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher, GewO, Gewerbeordnung 1994 in der Fassung zuletzt der GewO-Nov BgBl I 2020/65 (2020).

Stolzelehner/Wendl/Bergthaler, Die gewerbliche Betriebsanlage³ (2008).

Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts (2018).

Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019, Key Facts, (2019).

Verweijen, Inhalt und Grenzen des Rechtes des Wohnungseigentümers zu Widmungsänderungen gem § 16 Abs 2 WEG 2002, *immolex* 2003, 202.

Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht – WEG Kommentar³ (2017).

Wohlmacher, Die Auswirkungen von Konzeption, Architektur und Konstruktion von Shopping-Centern in Österreich auf deren langfristige Ertragskraft (2011).

VIII. Internet Links

Die Definition von Handel, <https://de.wikipedia.org/wiki/Handel>, (Stand 25.1.2021).

Mitarbeiteranzahl im österreichischen Handel, <https://www.wko.at/branchen/handel/start.html> (Stand 25.1.2021).

Kühberger, Jahresbilanz 2019: Österreichischer Einzelhandel erwirtschaftet 2019 Umsatz von 77,1 Milliarden Euro,
https://www.otSat/presseaussendung/OTS_20200206_OTSO130/jahresbilanz-2019-oesterreichischer-einzelhandel-erwirtschaftet-2019-umsatz-von-771-milliarden-euro (Stand 25.1.2021).

Kühberger, Bilanz österreichischer Einzelhandel 2020: Jahresumsatz bricht um rund 2,2 Mrd. auf 74,5 Mrd. Euro brutto ein. Weihnachtsgeschäft schrumpft um ca. 10 Prozent,
<https://www.handelsverband.at/presse/presseaussendungen/weihnachtsgeschaef-2020/> (Stand 25.1.2021).

Pollerhof, Autofreie Innenstädte: Entschleunigung und Aufwertung,
<https://www.derstandard.at/story/2000118032146/autofreie-innenstaedte-entschleunigung-und-aufwertung> (Stand 29.1.2021).

Definition Geschoss, [https://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss_\(Architektur\)#Erdgeschoss_\(EG\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss_(Architektur)#Erdgeschoss_(EG)) (Stand 1.2.2021).

Das Projekt "Fokus Erdgeschoßzone" hat sich von 2010 bis 2012 mit dem Leerstand von Flächen im Erdgeschoß beschäftigt,
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/erdgeschosszone.html> (Stand 1.2.2021).

Begegnungszone, Fußgängerzone und Wohnstraße, <https://www.wienzufus.at/tipps-und-regeln/begegnungszone/> (Stand 28.1.2021).

Kfz-Bestand 2020,
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge_-_bestand/index.html (Stand 28.1.2021).

Kraftfahrzeuge – Neuzulassungen, Neuzulassungen 2020,
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraftfahrzeuge_-_neuzulassungen/index.html (Stand 28.1.2021).

Die wahren Kosten eines PKW, <https://www.innoSat/die-wahren-kosten-eines-pkw/> (Stand 28.1.2021).

Knoflacher, „Der Autofahrer ist kein Mensch“, <https://www.falter.at/zeitung/20200623/der-autofahrer-ist-kein-mensch> (Stand 29.1.2021).

Was passiert eigentlich im Erdgeschoß?, <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Solide-Basis-oder-Kaltfront-Was-passiert-eigentlich-im-Erdgeschoss-Planung-Gestaltung-Nutzung-Erdgeschosszonen-Neubaugebiete-Frankreich-2663143.html> (Stand 29.1.2021).

Rachbauer, Neue Studie: Warum sich Flaniermeilen wirtschaftlich rentieren, <https://kurier.at/chronik/wien/neue-studie-warum-sich-flaniermeilen-wirtschaftlich-rentieren/400651127> (Stand 1.2.2021).

Bevölkerung nach Alter und Geschlecht,
Langfristiger Trend, [Bevölkerung nach Alter und Geschlecht \(statistik.at\)](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html) (Stand 1.2.2021).

Bevölkerungsstand und –struktur,
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html (Stand 1.2.2021).

Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, Langfristiger Trend,
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html (Stand 1.2.2021).

Victor Grün, [Victor Gruen – Wien Geschichte Wiki](#) (Stand 28.1.2021).
Kompatscher, Victor Gruen: Der Wiener, der die Shopping Mall erfand, [Victor Gruen: Der Wiener, der die Shopping Mall erfand | DiePresse.com](#) (Stand 28.1.2021).

Donauzentrum, https://de.wikipedia.org/wiki/Donau_Zentrum (Stand 29.1.2021).

Shopping City Süd, SCS, https://de.wikipedia.org/wiki/Shopping_City_S%C3%BCd (Stand 29.1.2021).

Miete für Einzelhandelsflächen in der Mariahilferstraße in Wien von 2012 bis 2018,
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/551942/umfrage/miete-fuer-einzelhandelsflaechen-in-der-mariahilferstrasse-in-wien-in-oesterreich/> (Stand 29.1.2021).

Miete für Einzelhandelsflächen am Kohlmarkt in Wien von 2012 bis 2018,
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/551948/umfrage/miete-fuer-einzelhandelsflaechen-am-kohlmarkt-in-wien-in-oesterreich/> (Stand 29.1.2021).

Aktuelle Daten zu Shopping Places, <https://www.acsp.at/uber-uns/daten/> (Stand 27.1.2021).

E-Commerce-Studie Österreich 2020 Die 11. Studie zum Konsumentenverhalten im Distanzhandel, <https://www.kmuforschung.ac.at/wp-content/uploads/2020/09/Praesentation-E-Commerce-2020.pdf> (Stand 2.2.2021).

Wolfram, Die 9 wichtigsten Gründe fürs Online- und Offline-Shopping, <https://zukunftseseinkaufenSde/online-kauf/> (Stand 2.2.2021).

Kühberger, Die Entwicklung des e-Commerce in Österreich, <https://www.handelsverband.at/publikationen/studien/ecommerce-studie-oesterreich/ecommerce-studie-oesterreich-2020/> (Stand 2.2.2021).

Schulz, e-Commerce in Österreich, <HTTPS://DE.STATISTA.COM/THEMEN/2875/E-COMMERCE-IN-OESTERREICH/> (STAND 2.2.2021).

Kühberger, Bundesweite eCommerce Studie Österreich 2020, <https://www.handelsverband.at/publikationen/studien/ecommerce-studie-oesterreich/ecommerce-studie-oesterreich-2020/> (Stand 2.2.2021).

Amesbauer, Parlamentarische Anfrage, https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/J/J_02765/fnameorig_810681.html (Stand 25.1.2021).

20 Jahre - und 20 Prozent weniger Bankfilialen in Österreich, <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/oesterreich/2087369-20-Jahre-und-20-Prozent-weniger-Bankfilialen-in-Oesterreich.html> (Stand 25.1.2021).

Jeder sechste Polizeiposten im Land soll geschlossen werden, <https://www.derstandard.at/story/1389858452087/jeder-sechste-polizeiposten-im-land-wird-geschlossen> (Stand 25.1.2021).

Bezirksgerichte vor Schließung? Pläne in Justiz-Papier schlagen Wellen, <https://www.diepresse.com/5704253/bezirksgerichte-vor-schliessung-plane-in-justiz-papier-schlagen-wellen> (Stand 25.1.2021).

Konsum Österreich, https://de.wikipedia.org/wiki/Konsum_%C3%96sterreich (Stand 26.1.2021).

Schlecker-Prozess, <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/interview-am-morgen-ich-kann-den-insolvenzgläubigern-nur-sehr-wenig-hoffnung-machen-1.3765200> (Stand 26.1.2021).

Zielpunkt mit mehr als 210 Millionen Euro Schulden in Konkurs, <https://www.diepresse.com/4877471/zielpunkt-mit-mehr-als-210-millionen-euro-schulden-in-konkurs> (Stand 26.1.2021).

Definition Geschäftsfläche, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/geschaeftsflaeche-32673> (Stand 18.1.2021).

Handel: Mehr als 1.000 Leerstände in Wien – Tendenz steigend, https://www.otSat/presseaussendung/OTS_20200123_OTS0014/handel-mehr-als-1000-leerstaende-in-wien-tendenz-steigend, (Stand 3.3.2021).

Wissensvorsprung durch TRVB-Richtlinien. [TRVB-Richtlinien - Information & Bestellung - KfV-Brandschutz](#), (Stand 10.3.2021).

Leerstand: Ruhe vor dem Sturm in den Einkaufsstrassen, <https://www.vienna.at/wiener-immobilienmarkt-in-coronakrise-das-stadtbild-wird-sich-massiv-veraendern/6781511> (Stand 3.3.2021).

Leerstand: Ruhe vor dem Sturm in den Einkaufsstrassen, <https://www.derstandard.at/story/2000121267013/leerstand-ruhe-vor-dem-sturm-in-den-einkaufsstrassen> (Stand 3.3.2021).

Freie Lokale Wien, <https://www.freielokale.at/Startseite.html> (Stand 3.3.2021).

Leerstandsmelder, <https://leerstandsmelder.de/> (Stand 3.3.2021).

Trenner, Bauordnung, Raumordnung, Anlagenrecht, <https://www.fh-wien.ac.at/wp-content/uploads/2019/09/Raumordnungsrecht-Baurecht-Anlagenrecht.pdf> (Stand 24.2.2021).

Nicht nur Wohnungen - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/wohnungen.html>, (Stand 1.3.2021).

Zeichensprache: Flächenwidmung, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html> (Stand 1.3.2021).

Berufsausübung in Wohnungen, <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/berufsausuebung-wohnung.pdf> (Stand 10.3.2021).

Denkmalverzeichnis, <https://bda.gv.at/denkmalverzeichnis/> (Stand 2.3.2021).

Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz, <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/garage.html#> (Stand 2.3.2021).

OIB Richtlinie, https://www.oib.or.at/sites/default/files/richtlinie_3_26.03.15_0.pdf, (Stand 1.3.2021).

Bessere rechtliche Rahmenbedingungen für Baudenkmäler, <https://ahha.at/wp-content/uploads/2017/12/BerichtBaudenkmaeler.pdf>, (Stand 10.3.2021).

Barrierefreies Planen und Bauen in Wien Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen, <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/barrierefreies-planen-bauen.pdf> (Stand 10.3.2021).

Arbeitnehmerschutz, https://www.eval.at/docs/defaultsource/basiswissenarbeitnehmerschutz/Basiswissen_Arbeitnehmerschutz.pdf?sfvrsn=0, (Stand 1.3.2021).

Baurecht in Österreich, <http://www.bauordnungen.de/html/osterreich.html>, (Stand 10.3.2021).

Neue Studie: Warum sich Flaniermeilen wirtschaftlich rentieren, <https://kurier.at/chronik/wien/neue-studie-warum-sich-flaniermeilen-wirtschaftlich-rentieren/400651127> (Stand 29.3.2021).

WKÖ lässt Handelsverband bei Öffnungszeiten abblitzen, <https://www.diepresse.com/5649474/wko-lasst-handelsverband-bei-offnungszeiten-abblitzen>, (Stand 28.3.2021).

Grätzlhotel, [Hotel in Wien – graetzlhotel - graetzlhotel](#) (Stand 31.3.2021).

Dem Leerstand kreativ entgegenwirken, https://www.deutschlandfunkkultur.de/dem-leerstand-kreativentgegenwirken.954.de.html?dram:article_id=146990 (Stand 31.3.2021).

Wohnkosten senken: Unser Programm für leistbares Wohnen, [Wohnkosten senken: Das MVÖ-Programm für leistbares Wohnen \(mietervereinigung.at\)](#) (Stand 31.3.2021).

Egg, Die Leerstandsabgabe erklärt, [Die Leerstandsabgabe erklärt: Gibt es zu viele leere Wohnungen in Wien? | Moment](#). (Stand 31.3.2021).

In Berlin wird erstmals Hausbesitzer vorübergehend enteignet, [In Berlin wird erstmals Hausbesitzer vorübergehend enteignet - WELT](#) (Stand 31.3.2021).

Berliner Grüne sagen «Ja» zu Enteignungen, [Berliner Grüne sagen «Ja» zu Enteignungen – Berlin.de](#) (Stand 31.3.2021).

Putschögl, Leerstand: Vorarlberg will Eigentümer zu Vermietern machen, <https://www.derstandard.at/story/2000079993370/leerstand-vorarlberg-will-eigentuemer-zu-vermietern-machen> (Stand 30.3.2021).

Förderung der Neubelebung von leerstehenden Erdgeschoß-Geschäftslokalen,
<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/geschaeftsbelebung-jetzt-149/>
(Stand 30.3.2021).

Förderung neuer Angebote von Nahversorgungsunternehmen und Handwerksbetrieben,
<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/nahversorgung-fokus-83/>
(Stand 30.3.2021).

Unterstützung von Nahversorgungsunternehmen bei Konkurrenzfähigkeit, Standortfrage und Digitalisierungsmaßnahmen, <https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/nahversorgung-und-digitalisierung-116/> (Stand 30.3.2021)

Förderung von Digitalisierungsvorhaben in Wiener Unternehmen,
<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/wien-digital-110/> (Stand 30.3.2021).

Unterstützung für Betriebsansiedlungen oder Standortveränderungen,
<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/aktuelle-programme/standortinitiative-89/> (Stand 30.3.2021).

Psenner, Wie wollen wir das Wiener Gründerzeitparterre nützen? Perspektive Erdgeschoß,
Werkstattbericht der MA 18,
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Stand 30.3.2021).

Scheuven/Schütz, Perspektive Erdgeschoss - Die Herausforderung der Erdgeschoßzone,
Werkstattbericht der MA 18,
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008355.pdf> (Stand 30.3.2021).

IX. Judikaturverzeichnis

23.09.1997, 4 Ob 249/97i.

6 Ob 141/09t Zak 2009,436 (*Foerster*), OIZ 2010,22/Heft 2 = NZ 2010,85 = - wobl 2010/26 = immolex 2010/46 (*Stadlmann*) = ecolex 2010,141 = RdW 2010,83 = MietSlg 61.146 (16) = ZLB 2014,17).

OGH 09.07.1998, 2 Ob 2062/96s.

OGH 15.12.1998, 5 Ob 226/98s.

OGH 27.10.1992, 5 Ob 1028/92.

OGH 31.5.2003, 5 Ob 86/03p.

OGH 21.12.2004, 5 Ob 277/04b.

OGH 28.8.1996, 5 Ob 2134/96a.

OGH 5Ob24/07a MietSlg 59.397 = MietSlg 59.727 = *Schinnagl*, Der Mieter 2012,14/Heft 3.

OGH 5Ob105/16a Zak 2016,356 = immolex-LS 2016/63 = immolex 2016,356 (*Pfiel*) = ecolex 2017,27 = EvBl 2017,263 (*Pesek*) = wobl 2017/107 (*Vonkilch*) = FABL-JSLG 2017/92.

VwGH 19.10.1993, 91/04/0163.

VwGH 22.11.1994, 93/04/0009.

VwGH 19.06.1990, 89/04/0277.

WoBl 1993, 61/49.