

Schwerpunkt

Richtwert und Lagezuschlag

Gründerzeitviertel im Wandel –
der Lagezuschlag iSd § 2 Abs 3 RichtWG

Die Bedeutung des Grundkostenanteils
für die Ermittlung des Lagezuschlags

Bei Aufhebung des § 16 Abs 2 MRG
liefere das RichtWG weitgehend leer

Finanzrecht

Geldwäschepräventionsmaßnahmen
bei Immobilientransaktionen

Forum Immobilientreuhänder

Der VfGH weist die nächsten
mietrechtlichen Gesetzesbeschwerden ab

§ 16 MRG;
§ 2 Abs 3
RichtWG

Lagezuschlag;
Gründerzeitviertel;
Lage (Wohnumgebung)

Gründerzeitviertel im Wandel – die Lage (Wohnumgebung) iSd

§ 2 Abs 3 RichtWG *Mit zunehmender Relevanz des Lagezuschlags und einem starken Anstieg von Mietzinsüberprüfungsverfahren ist auch der Begriff des Gründerzeitviertels als eine gesetzlich zwingend als unterdurchschnittlich definierte Wohnlage zunehmend in den Fokus gerückt. Dieser Beitrag beschäftigt sich damit, wie der Begriff der „Lage (Wohnumgebung)“ in § 2 Abs 3 RichtWG auszulegen ist und welche Auswirkungen dies auf die Festlegung von Gründerzeitvierteln hat.*

Zur Auslegung des Begriffs Lage (Wohnumgebung) in § 2 Abs 3 RichtWG

DANIEL RICHTER

A. Problemstellung

1. Gesetzlich definierte unterdurchschnittliche Lage: das „Gründerzeitviertel“

a) Definition des Gründerzeitviertels in § 2 Abs 3 RichtWG

Ungeachtet der tatsächlichen Grundkosten und selbst bei objektivem Bestehen einer überdurchschnittlichen Lage, definiert das Richtwertgesetz (§ 2 Abs 3 RichtWG) bestimmte Lagen als jedenfalls „höchstens durchschnittlich“. Diese gesetzlich als jedenfalls unterdurchschnittlich eingestuft Lagen werden in der Regel als „Gründerzeitviertel“ bezeichnet. Die gesetzliche Definition schließt diese Lagen absolut von der Zulässigkeit eines Lagezuschlags aus.¹⁾

Der Begriff des Gründerzeitviertels fußt dabei auf zwei Kriterien, die erfüllt sein müssen, damit die Lage jedenfalls als höchstens durchschnittlich gilt:

- Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde;
- der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtete Gebäudebestand muss im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen haben.

Derart zweifach qualifizierte Lagen sind von der Verrechnung eines Lagezuschlags absolut ausgeschlossen. Dabei ist wesentlich, dass eines der Kriterien ausschließlich auf die historischen Verhältnisse in der Lage abstellt, während das andere gegenwartsbezogen ist und die aktuellen Verhältnisse des Gebäudebestands in der Lage untersucht.

b) Historisches Kriterium

Erste Voraussetzung für die Qualifikation als Gründerzeitviertel ist, dass in der Lage (Wohnumgebung) Gebäude überwiegen, die im Zeitraum 1870 bis 1917 errichtet wurden. Darüber hinaus müssen diese Gebäude jeweils zu ihrem Errichtungszeitpunkt

auch überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen haben. War der Gebäudebestand damals dagegen überwiegend besser ausgestattet, liegt kein Gründerzeitviertel vor. Um die für dieses Kriterium relevanten Tatsachen zu erheben, ist daher eine genaue historische Analyse erforderlich, die ohne Einsichtnahme in den Bauakt aller betroffenen Gebäude kaum auszuführen sein wird (von Würth treffend als „Mietrechtsarchäologie“ bezeichnet). Veränderungen der Gebäudesubstanz nach dem Jahr 1917 spielen somit für dieses historische Kriterium auch keine Rolle.

c) Gegenwartsbezogenes Kriterium

Als zweites Kriterium ist relevant, ob die historisch als Häuser der Gründerzeit identifizierten Gebäude – wenn auch vielleicht aufgewertet und saniert – heute noch innerhalb der Lage (Wohnumgebung) überwiegend bestehen. Relevant kann dabei nur der Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung bzw der Zeitpunkt der Anpassung des Mietzinses durch eine Wertsicherung sein, weil in diesem Zeitpunkt jeweils die Zulässigkeit eines Lagezuschlags zu beurteilen ist.

d) Relevanz des Begriffs „Lage (Wohnumgebung)“

Das Gesetz gibt als „räumlichen Bezugspunkt“ für die Definition des Gründerzeitviertels den Begriff der „Lage (Wohnumgebung)“ an; auf diesen räumlichen Bereich kommen also die vorhin genannten Kriterien zur Anwendung. Beiden Kriterien ist gemeinsam, dass für deren Beurteilung in einem ersten Schritt das relevante Gebiet festzulegen ist, sozusagen der „Evaluierungsraum“.²⁾

Mag. Daniel Richter ist Rechtsanwalt bei DORDA Rechtsanwälte in Wien.

E-Mail: daniel.richter@dorda.at

1) Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG³ § 16 Rz 64; s auch P. Bydlinski, Ausschluss des Lagezuschlags und Befristungsabschlag, JBl 2017, 357.

2) So bezeichnet in OGH 5 Ob102/17 m.

B. Wegfall des Gründerzeitviertels durch Änderung der Lage (Wohnumgebung)

Bereits aus der Definition des Gründerzeitviertels lässt sich schließen, dass ein Lagezuschlag dann (wieder) zulässig ist, wenn ein ursprüngliches Gründerzeitviertel zu einer Lage (Wohnumgebung) geworden ist, auf welche die vorgenannten Kriterien nicht mehr zutreffen. Ein Lagezuschlag ist in einem (ehemaligen) Gründerzeitviertel daher dann nicht mehr ausgeschlossen, wenn sich die Lage zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags geändert hat, also im Hinblick auf das gegenwartsbezogene Kriterium heute nicht mehr überwiegend – dh weniger als 50% – Gebäude vorhanden sind, die im Zeitraum 1870 bis 1917 errichtet wurden. Dies ist der Fall, wenn der ursprüngliche Bestand teilweise beseitigt und durch Neubauten ersetzt wurde³⁾ oder zusätzliche neue Gebäude errichtet werden.

Aufgrund dieser Möglichkeit der Veränderung von Gründerzeitvierteln durch Neubauaktivität ist es zunehmend von Relevanz, eine auf Basis des Gesetzeswortlauts verlässliche und für Verfahrensparteien nachvollziehbare Abgrenzung der Lage (Wohnumgebung) zu schaffen, um das Vorliegen der Kriterien des Gründerzeitviertels jeweils aktuell beurteilen zu können. Aus Vermietersicht muss stets genau untersucht werden, ob in der konkreten Lage das gegenwartsbezogene Definitionsmerkmal (Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde) heute noch zutrifft, und bei Zweifeln sind entsprechende Behauptungen und Beweisanbote zu erstatten.

C. Mögliche Ermittlungsmethoden zur Bestimmung der Lage (Wohnumgebung)

1. „Lage (Wohnumgebung)“ als unbestimmter Rechtsbegriff

Der Begriff der Lage (Wohnumgebung) ist im Gesetz nicht konkret definiert; das Gesetz stellt bloß fest, dass dieser „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ zu beurteilen ist. Schon *Dirnbacher/Heindl/Rustler* weisen zu Recht darauf hin, dass mit dieser Floskel nur schwer eine genaue räumliche Abgrenzung zu finden ist.⁴⁾

Aus dem Bericht des Bautenausschusses zum 3. WÄG⁵⁾ geht immerhin hervor, dass bei der Beurteilung der Lage „nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet“ abgestellt werden soll. Es seien darunter „mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge“ zu verstehen, die eine „gleichartige Gebäudecharakteristik“ aufweisen. Klar ist damit, dass jedenfalls eine kleinere räumliche Einheit als die Wiener Gemeindebezirke gemeint ist. Nach *Hausmann* ist der Begriff der Wohnumgebung im Klammerausdruck synonym mit dem Begriff Lage zu verstehen.⁶⁾ Richtiger erscheint es aber, den Begriff Wohnumgebung als nähere Konkretisierung der Lage zu verstehen; dies steht auch mit der vom Gesetzgeber gewünschten Beurteilung anhand von *Verkehrsauffas-*

sung und Erfahrung des täglichen Lebens im Einklang: „Lage“ ist demnach der weitere Begriff, der auch eine weitere Umgebung fassen kann, die „Wohnumgebung“ weist auf ein Element der Unmittelbarkeit hin, mit der eine nähere räumliche Umgebung beschrieben ist, die üblicherweise von einem Bewohner in der täglichen Erfahrung erlebt wird.

Ungeachtet des offensichtlich auslegungsbedürftigen Begriffspaars ist die räumliche Abgrenzung des relevanten Gebiets zwingend zur Entscheidung über das Vorliegen eines Gründerzeitviertels erforderlich, und es ist „Sache der Rechtsprechung, diese unbestimmten Rechtsbegriffe zu konkretisieren“.⁷⁾ Dabei sind nun verschiedene Methoden zur räumlichen Eingrenzung denkbar.

2. Ermittlung aufgrund der Zählgebiete (Magistrat der Stadt Wien)

a) Ermittlung aufgrund von Zählgebieten

Bereits *Ostermayer* hat zutreffend erkannt, dass eine scharfe Abgrenzung der räumlichen Verhältnisse erforderlich ist, um Klarheit darüber zu schaffen, ob ein Lagezuschlag vereinbart werden kann oder nicht.⁸⁾ *Ostermayer* zog daraus den Schluss, dass aus Gründen der Praktikabilität auf Zählgebiete nach dem Volkszählungsgesetz abgestellt werden sollte; durch deren Heranziehung könnten auch kostspielige Gutachten vermieden werden.⁹⁾ Das vom Magistrat der Stadt Wien erstellte Verzeichnis der Gründerzeitviertel (s. sogleich unter b) gründet auf genau dieser Ansicht, das Verzeichnis ist allerdings – mit den unten noch genannten Einschränkungen – bestenfalls dazu geeignet, einen Anscheinsbeweis für das Vorliegen eines Gründerzeitviertels zu bewirken.

b) Verzeichnis der Wiener Gründerzeitviertel des Magistrats

Der Magistrat der Stadt Wien erstellte anhand der gesetzlichen Kriterien im Jahr 1994 zum Stichtag 1. 3. 1994 eine Karte und ein Adressverzeichnis von Wien, in welchen jene Lagen genannt sind, die nach Ansicht des Magistrats aufgrund der gesetzlichen Definition als „Gründerzeitviertel“ zu beurteilen sind. Für die Beurteilung wurden zur Vereinfachung der Ermittlung die Zählgebiete nach dem

3) So bereits *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994) 54, und LGZ Wien 41 R 28/05 d MietSlg 58.264. In OGH 5 Ob 188/14 d nur obiter; der VfGH legte diese Ansicht auch ohne Weiteres seinem Erkenntnis G 673/2015 zugrunde. Nun wurde diese vom OGH in 5 Ob 43/17 k und in 5 Ob 102/17 m auch erstmals ausdrücklich bestätigt.

4) *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994) 54 ff; s. auch *Tades/Stabentheiner*, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994/1A.

5) AB 1268 BlgNR 18. GP.

6) *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG § 16 Rz 64.

7) RIS-Justiz RS0113014.

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

9) *Ostermayer*, aaO.

Volkszählungsgesetz zugrunde gelegt,¹⁰⁾ der gesetzlichen Definition der Lage (Wohnumgebung) wurde bei der Festlegung der Gebiete somit kein besonderes Augenmerk gewidmet.¹¹⁾

Das LGZ Wien¹²⁾ hat erkannt, dass das Verzeichnis der Wiener Gründerzeitviertel des Magistrats „nachvollziehbar und sorgfältig“ erstellt wurde. Die Entscheidung geht davon aus, dass durch dieses Verzeichnis der Anscheinsbeweis erbracht ist, dass ein bestimmtes Gebäude in einem Gründerzeitviertel gelegen ist. In derselben Entscheidung ist weiters auch der (ohnedies selbstverständliche) Umstand festgehalten, dass der Gegenbeweis zulässig ist; dies wurde auch vom OGH in einer aktuellen Entscheidung bestätigt.¹³⁾ Erkennt man das Verzeichnis der Gründerzeitviertel als ausreichende Beweisquelle an, ist der Vermieter genötigt, den Gegenbeweis durch das Gutachten eines gerichtlichen Sachverständigen zu erbringen. Im Verfahren wird man sich aus Kostenerwägungen in der Regel auf den Versuch beschränken, hinsichtlich des gegenwartsbezogenen Kriteriums für Gründerzeitviertel den Gegenbeweis zu erbringen.

Derzeit wird – soweit dem *Verf* bekannt – dieses Verzeichnis der Gründerzeitviertel von den meisten gerichtlichen Sachverständigen in Mietzinsüberprüfungsverfahren als Grundlage ihrer Beurteilung herangezogen; dies in der Regel mit dem Hinweis, der Gegenbeweis sei nach der Rsp des OGH zulässig.

c) Kritik an der Methode und dem Verzeichnis der Gründerzeitviertel

Derzeit ist das vom Magistrat erstellte Verzeichnis der Gründerzeitviertel die einzige Liste, anhand derer sich ohne Weiteres einordnen lässt, ob eine Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel gelegen ist. Wenngleich daher die Heranziehung in der Praxis nachvollziehbar ist, ist die Ermittlung der Gründerzeitviertel auf Basis von Zählgebieten nicht mit dem Gesetz in Einklang zu bringen und kann bestenfalls als eine Annäherung verstanden werden.

Wie oben dargelegt, verlangt das Gesetz eine Ermittlung der Lage (Wohnumgebung) anhand der Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens. Diesen Begriffen entspricht die Heranziehung von Zählgebieten mit Sicherheit nicht; die teils willkürlich gezogenen Zählgebiete können weder nach der Verkehrsauffassung noch Erfahrung des täglichen Lebens eine Wohnumgebung definieren.¹⁴⁾ Richtig hat daher auch bereits *Stabentheiner* darauf hingewiesen, dass die inhaltliche Übereinstimmung eines solchen Verzeichnisses mit der Definition des § 2 Abs 3 RichtWG angezweifelt werden kann¹⁵⁾ und im Einzelfall von einem Sachverständigen überprüft werden müsse. Selbst wenn es zuträfe, dass ein Abstellen auf Zählgebiete aus Gründen der Praktikabilität und Vereinfachung, wie von *Ostermayer* vertreten, ein sinnvolles Instrument ist, kann die Orientierung daran daher nur eine Vereinfachung sein.

Außerdem ist es fragwürdig, wenn derzeit zur Beurteilung des aktuellen Gebäudebestands die Daten aus dem Jahr 1993 herangezogen werden. Das Verzeichnis wurde hinsichtlich der Gründerzeitviertel bekanntlich auf Basis von Daten zum Stichtag

1. 3. 1994 erstellt und, soweit bekannt, seither niemals an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Es kann daher nach Ansicht des Verfassers – jedenfalls für den heutigen Zeitpunkt – auch entgegen der vorzitierten Rsp des LGZ Wien für die Beurteilung des aktuellen Gebäudebestandes keinesfalls mehr als *sorgfältig und nachvollziehbar* erstellt gelten, weil offensichtlich 24 Jahre Bauaktivität nicht berücksichtigt sind. Nach Ansicht des Autors kann daher die vom Magistrat erstellte Adressliste der Gründerzeitviertel überhaupt nur insoweit herangezogen werden, als die Lage in einem Gründerzeitviertel in weiterer Folge nicht bestritten wird und dadurch außer Streit gestellt wird.¹⁶⁾

3. Beurteilung nach Wohnblöcken?

Ebenso unzutreffend wäre es, wollte man auf bestimmte „Wohnblöcke“ oder „Straßenzüge“ abstellen. Die vorrangige Schwierigkeit liegt darin, dass diese unterschiedlich groß sind und sich damit zwangsläufig in jedem Fall die Frage stellt, welche und wie viele Wohnblöcke oder Straßenzüge einbezogen werden sollen (und was unter diesen Begriffen zu verstehen ist). Die Heranziehung von Wohnblöcken oder Straßenzügen ist somit nicht objektivierbar.

Tatsächlich erlebt auch ein Bewohner in seiner täglichen Erfahrung die Wohnumgebung nicht im Hinblick auf das Vorhandensein bestimmter „Wohnblöcke“, sondern unter dem Gesichtspunkt der Nähe und Erreichbarkeit seiner Umgebung. Die Anknüpfung an eine gleichartige Gebäudecharakteristik der Bebauung, wie im Bericht des Bautenausschusses erwähnt, erweist sich als Zirkelschluss und kann daher keine taugliche Grundlage für eine Definition abgeben: Der Umfang eines Gründerzeitviertels kann nicht darüber definiert werden, dass nur jene Gebäude mit gleicher Gebäudecharakteristik in die Beurteilung einbezogen werden.

Um konsistente Ergebnisse zu erzielen, ist eine Methode, die bestimmte nahegelegene Wohnblöcke herausgreifen will, somit ungeeignet. Sie entspricht

10) *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 139 f. Die vom Magistrat auf Basis der Zählbezirke ermittelten Gründerzeitviertel wurden als Beiratsempfehlung für Wien gemäß dem damals noch in Kraft stehenden § 8 RichtWG vom Bundesminister für Justiz, ZI 7127/86-I 7/94, im Amtsblatt der Wiener Zeitung Nr 199, Dienstag, 30. 8. 1994, kundgemacht. Ein Abdruck der zugehörigen Adressliste der Gründerzeitviertel findet sich bei *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994) 253 ff.

11) Eine nähere Beschreibung der Vorgehensweise zur Erstellung der Adressliste der Gründerzeitviertel durch den Magistrat findet sich bei *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994) 56 f, und bei *Pichlmair*, Miete, Lage, Preisdiktat – Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnungsmarkt (2012) 89 f.

12) LGZ Wien 38 R 108/12 g MietSlg 64.307.

13) OGH 5 Ob 102/17 m immolex-LS 2017/46.

14) So schon richtig *G. Schuster*, Ausgewählte Rechtsfragen der Mietzinsbildung, wobl 1996, 92.

15) *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 86.

16) Prozessuale Fragen, insb der Beweislast, und die Frage, ob es sich bei der Beurteilung als Gründerzeitviertel um eine Rechtsfrage oder um eine Tatsachenfrage handelt, müssen in diesem Beitrag ausgeklammert bleiben.

nicht dem Begriff der Lage (Wohnumgebung) und der Intention des Gesetzgebers, einen nach der Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens üblicherweise gefühlten Umgebungsbereich rund um die Wohnung festzulegen.

4. Umkreismethode

a) *Begriff der Lage (Wohnumgebung)* *bezeichnet einen leicht zu Fuß erreichbaren* *Umkreis*

Nach Ansicht des Autors entspricht es am besten der allgemeinen Verkehrsauffassung und auch der Erfahrung des täglichen Lebens, wenn ausgehend von der zu beurteilenden Liegenschaft die zu Fuß leicht erreichbaren umliegenden Gebäude in die Lage (Wohnumgebung) einbezogen werden. Der Umstand, wie weit sich eine bestimmte Wohnumgebung ausdehnt, ist dabei ausschließlich von geographischen Gesichtspunkten abhängig, dh wie weit sich die Lage ihrer Entfernung nach ausdehnt (nicht etwa von soziologischen Fragen oder davon, wie eine Wohnumgebung subjektiv erlebt wird).

Im Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber offenbar ein relativ kleinräumiges Umfeld iS von *Straßenzügen* und *Wohnblöcken* im Sinn hatte, sollte auf jene Gebäude in der Umgebung abgestellt werden, die in der Regel innerhalb von fünf Gehminuten erreichbar sind. Es entspricht ohne Weiteres der allgemeinen Lebenserfahrung, dass eine solche Entfernung üblicherweise als die eigene Wohnumgebung erlebt wird und die Lage einer Wohnung ausmacht. Bei durchschnittlicher und objektiver Betrachtung wäre es daher sachgerecht, einen Umkreis von fünf Gehminuten oder 350 Metern rund um das zu beurteilende Gebäude für die Bewertung der Lage (Wohnumgebung) einzubeziehen und eine Beurteilung des Gebäudebestands für die innerhalb dieses Kreises gelegenen Liegenschaften vorzunehmen. Alles, was sich innerhalb dieses Umkreises befindet, wird üblicherweise noch als Teil der unmittelbaren Wohnumgebung erlebt.

Nur durch eine Methode, die einen der Lebenserfahrung entsprechenden Umkreis der Wohnumgebung untersucht, sind objektivierbare, nachvollziehbare und verlässlichere Ergebnisse zu erzielen.

b) *Relevant sind alle im Umkreis* *gelegenen Gebäude*

Bei der Festlegung des Umkreises kann es nicht darauf ankommen, ob sich innerhalb des festgelegten Bereichs auch größere Neubauten befinden oder

durch die Wohnumgebung eine große Straße verläuft, wie dies bspw bei der Lassallestraße oder am Wiener Gürtel der Fall ist. Dies folgt nicht nur aus Gründen der konstanten und reproduzierbaren Festlegung der Wohnumgebung sondern auch daraus, dass üblicherweise der Gebäudebestand in jede Richtung als zur Wohnumgebung, gehörig angesehen wird. Straßenräume wie auch Neubauten sind Teil der Wohnumgebung (und werden mit der darin in der Regel bestehenden sozialen Infrastruktur als Umfeld erlebt). Erst wenn der Anteil an Bauten, die nicht aus dem Zeitraum 1870 bis 1917 stammen, im gesamten so definierten Umkreis überwiegt, ist eine Wohnumgebung nicht mehr als Gründerzeitviertel anzusehen.

D. Resümee

Zusammenfassend ist daher der Umkreismethode bei richtiger Beurteilung des Begriffs Lage (Wohnumgebung) klar der Vorzug gegen andere, nicht objektivierbare Methoden zu geben, wobei ein Umkreis von 350 m oder fünf Gehminuten nach der Lebenserfahrung zur Wohnumgebung gezählt wird. Auch aus der Sicht des Praktikers ist diese Methode sinnvoll, weil sie in jedem Fall verlässliche, überprüf- und nachvollziehbare Ergebnisse liefern kann.

SCHLUSSTRICH

Der Beurteilung des Vorliegens eines Gründerzeitviertels kommt erhebliche Bedeutung zu. Der Begriff der Lage (Wohnumgebung) ist dahingehend auszulegen, dass eine sich gleichmäßig in alle Richtungen ausdehnende Betrachtung des Gebäudebestands iS einer Umkreismethode anzuwenden ist. Im Hinblick auf die fragliche Ermittlung der zugrundeliegenden Daten, die nicht dem Gesetz entsprechende Einteilung in Zählgebiete und die mangelnde Aktualität der Erhebung wird man das vom Magistrat der Stadt Wien erstellte Verzeichnis der Gründerzeitviertel nicht ohne Weiteres der Beurteilung, ob ein Gründerzeitviertel vorliegt, zugrundelegen dürfen. Bei den schon jetzt in diesem Verzeichnis ausgewiesenen Gründerzeitvierteln ist im Einzelfall zu überprüfen, ob durch zwischenzeitige Bautätigkeit nicht die Einordnung als Gründerzeitviertel mittlerweile weggefallen ist; zur objektiven und nachvollziehbaren Festlegung der Lage (Wohnumgebung) für diese Beurteilung bietet sich die Umkreismethode mit einem Umkreis von ca 350 Metern an, wobei der gesamte Radius berücksichtigt werden muss.