

Begriffe und Definitionen

zur Gebäude- und Wohnungszählung 2011

A

Adress-GWR-Online (AGWR): Das Adress-GWR-Online bildet die gemeinsame Meldeschiene für das Adressregister und das Gebäude- und Wohnungsregister. Der Start des Echtbetriebes erfolgte am 26. November 2004. Am 29. März 2010 fand der Umstieg auf das AGWR II statt, das eine überarbeitete und verbesserte Version des AGWR darstellt.

Ausstattungskategorie: Anhand der Merkmale „Vorhandensein eines Bades/einer Dusche in der Wohnung“, „Vorhandensein eines WCs in der Wohnung“, „Wasseranschluss in der Wohnung“ sowie „Art der Beheizung der Wohnung“ werden die Ausstattungskategorien analog zur Gebäude- und Wohnungszählung 2001 gebildet:

„A“: WC, Bad/Dusche und Zentralheizung sind in der Wohnung vorhanden

„B“: WC, Bad/Dusche sind in der Wohnung vorhanden, aber keine Zentralheizung

„C“: nur WC und Wasserentnahme sind in der Wohnung vorhanden, Art der Beheizung irrelevant

„D“: kein WC oder keine Wasserentnahme in der Wohnung, Art der Beheizung irrelevant

B

Bauperiode: Zeitraum, in dem das Errichtungsdatum des Gebäudes liegt. Bei älteren Gebäuden wird die Bauperiode in Zeitspannen angegeben. Bei neueren Gebäuden (ab 2001) entspricht die Bauperiode dem Errichtungsjahr, aber zur besseren Vergleichbarkeit werden die Einzeljahre ebenfalls zu Zeitspannen zusammengefasst.

Bauvorhaben: Auf Gebäudeebene handelt es sich hierbei um Neubautätigkeiten sowie An-, Auf- und Umbautätigkeiten bei bereits bestehenden Gebäuden.

Auf Nutzungseinheitenebene sind bei Bauvorhaben nur Teile des Gebäudes betroffen, also die Nutzungseinheiten. Die „Gebäudehülle“ kann, muss sich aber nicht verändern. Die Gebäudesubstanz bleibt grundlegend erhalten.

Bauwerk: Ein mit dem Boden in Verbindung stehendes Objekt, zu dessen fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Bewohnerinnen und Bewohner: Als Bewohnerinnen und Bewohner werden nur Personen mit Hauptwohnsitz in der entsprechenden Wohnung gezählt. Ebenso berücksichtigen das Merkmal „Anzahl der Personen in der Wohnung“ bzw. die Belastungsziffern „Anzahl der Räume pro Person“, „Nutzfläche pro Person“ nur die Personen mit Hauptwohnsitz.

E

Eigentübertyp (Gebäude): Unterschieden wird zwischen:

- Privatperson(en)
- Bund

- Land
- Gemeinde
- andere öffentlich-rechtliche Körperschaft
- gemeinnützige Bauvereinigung
- sonstiges Unternehmen
- andere Eigentümerin/anderer Eigentümer

Gehören Anteile an einem Gebäude mehreren unterschiedlichen Eigentümerinnen/Eigentümern, so geschieht die Zuordnung nach der Mehrheit der Eigentumsanteile. Bei genau gleichen Teilen ist jene/jener als Eigentümerin/Eigentümer angegeben, die/der vorwiegend die Entscheidungen für das Gebäude trifft bzw. als Entscheidungsbefugte/Entscheidungsbefugter auftritt.

Einfamilienhaus: Wohngebäude mit einer Wohnung werden auch als Einfamilienhäuser bezeichnet, obwohl darin auch mehr als eine Familie, aber nur ein Privathaushalt leben kann. Im Regelfall handelt es sich um freistehende Gebäude bzw. Reihenhäuser.

Errichtungsjahr: siehe Bauperiode

G

Gebäude: Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

Es handelt es sich um Wohngebäude, Gebäude für Gemeinschaften, Hotels und andere Gebäude für kurzfristige Beherbergung, Büro-, Groß- und Einzelhandelsgebäude, Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Industrie- und Lagergebäude, Gebäude für Kultur- und Freizeit Zwecke, Gebäude des Bildungs- und Gesundheitswesens sowie Kirchen und andere Sakralbauten.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den früheren Gebäudezählungen schließt die GWZ 2011 Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Ställe, Scheunen, Kellereien, Glashäuser), freistehende Privatgaragen, sonstige Bauwerke (z.B. Trafostationen, Bushaltestellen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen) und Pseudobaulichkeiten (z.B. Zelte, Wohnwägen, Mobilheime, Baracken) nicht in den Gebäudebegriff ein (siehe auch Gebäudeeigenschaft und Nutzungsart).

Gebäude- und Wohnungsregister (GWR): Das Gebäude- und Wohnungsregister enthält Adressdaten zu Grundstücken, Gebäuden und Nutzungseinheiten sowie Strukturdaten von Gebäuden, Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten. Die Erstbefüllungsdaten stammten aus verschiedenen administ-

Begriffe und Definitionen

rativen Datenquellen und früheren statistischen Erhebungen. Darauf aufbauend erfolgt die laufende Aktualisierung durch die Einmeldung von Änderungen am Adress- und Gebäudebestand sowie durch die Erfassung von Baumaßnahmen. Meldepflichtig sind die Gemeinden und die Bezirkshauptmannschaften, letztere soweit bei diesen in Wahrnehmung der ihnen übertragenen Aufgaben der örtlichen Baupolizei Daten anfallen.

Die im Gebäude- und Wohnungsregister geführten Wohnungsadressen werden auch dem Zentralen Melderegister zur Verfügung gestellt. Damit soll gewährleistet werden, dass Meldevorgänge nur an gültigen Adressen vorgenommen werden können. Die gesetzliche Grundlage für die Einrichtung des GWR bildet das Gebäude- und Wohnungsregistriergesetz.

Gebäudeeigenschaft (überwiegende Nutzung): Die Vergabe der Gebäudeeigenschaft erfolgt aufgrund der Nutzungsart und der Flächenangaben der Nutzungseinheiten. Folgende Regeln kommen zur Anwendung:

- Nicht einbezogen in die Berechnung werden Keller-, Garagen-, Verkehrs- und Dachbodenflächen.
- Bei mindestens 50 % Wohnungsanteil (bezogen auf die Nettogrundflächen pro Nutzungsart) handelt es sich um ein Wohngebäude.
- Bei weniger als 50 % Wohnungsanteil ist jene Nutzung bestimmend für die Gebäudeeigenschaft, die abgesehen von den Wohnungsflächen den größten Flächenanteil am Gebäude hat.
- Bei gleichen Flächen gilt eine vorgegebene Reihung.

Es wird zwischen folgenden Typen von Gebäuden unterschieden:

Wohngebäude mit:

- einer Wohnung
- zwei Wohnungen
- drei oder mehr Wohnungen

Gebäude für Gemeinschaften: Gebäude mit Nutzung als Altenwohnheim, Studentinnen- und Studentenheim, Justizanstalt usw.

Nichtwohngebäude:

- Hotels und ähnliche Gebäude: Gebäude, die der kurzfristigen Beherbergung (Hotel, Pension) oder Bewirtung (Restaurant, Bar) dienen.
- Bürogebäude: Gebäude für Büro- und Verwaltungstätigkeiten sowie Polizeireviere oder Feuerwehrezentralen.
- Groß- und Einzelhandelsgebäude: z.B. Geschäftslokale, Tankstellen, usw.
- Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens: Bahnhöfe, Parkgaragen, Sendestationen, Fernmeldezentralen usw.
- Industrie- und Lagergebäude: z.B. Montagehallen, Produktionshallen, Lagerhallen
- Gebäude für Kultur- und Freizeit Zwecke sowie des Bildungs- und Gesundheitswesens. Diese Kategorie enthält auch Kirchen und andere Sakralgebäude.

Gebäude für Gemeinschaften und Nichtwohngebäude werden in der Publikation unter dem Begriff „andere Gebäude“ zusammengefasst.

Gebäudetyp: siehe Gebäudeeigenschaft

Gebietskörperschaften: Gebietskörperschaften in Österreich sind der Bund, die Länder (Bundesländer) und die Gemeinden. Auf Bezirksebene bestehen keine eigenen Gebietskörperschaften.

Gemeinde: Gemeinden in Österreich sind die unterste Ebene der Verwaltungsgliederung.

Gemeinnützige Bauvereinigungen: Gemeinnützige Bauvereinigungen sind Unternehmen (Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft), die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) als gemeinnützig anerkannt sind. Dazu gehören auch gemeinnützige Bauvereinigungen, die in Form einer Kapitalgesellschaft zumindest teilweise im Eigentum des Bundes, des Landes oder einer Gemeinde sind.

Gemeinschaftsunterkunft: Zu dieser Unterkunftsart werden alle Nutzungseinheiten gezählt, die gemeinschaftlich genutzt werden, z.B. Altenheime, Heime für Studierende, Internate, Strafvollzugsanstalten, Pflegeheime, Klöster sowie Hotels und andere Einheiten für kurzfristige Beherbergung, sofern sich dort der übliche Aufenthaltsort (Hauptwohnsitz) einer Person befindet.

Geschoßwohnbau: Dieser Begriff wird für Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen als Synonym verwendet (auch: Mehrparteienwohngebäude, Mehrfamilienhaus). Im Regelfall handelt es sich um Gebäude mit Miet- oder Eigentumswohnungen im Unterschied zum freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. Reihenhauses.

H

Hauptwohnsitz: Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen (gemäß MeldeG § 1 Abs. 7 und 8).

Hauptwohnsitzwohnung (HWS-Wohnung): Wohnungen, in denen mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz lebt (Wohnungen, die der übliche Aufenthaltsort von mindestens einer Person sind).

K

Körperschaften öffentlichen Rechts: Dabei handelt es sich um eine Eigentümerkategorie. Darunter fallen Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde), gesetzliche Berufsvertretungen (Kammern), Sozialversicherungsträger sowie die gesetzlich anerkannten Kirchen und Religionsgemeinschaften.

M

Mehrparteienwohngebäude: siehe Geschoßwohnbau

Mietrechtsgesetz (MRG): Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist ein Bundesgesetz und gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mit-

Begriffe und Definitionen

gemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (Mietgegenstände).

N

Nettogrundfläche (Gebäude): Die Nettogrundfläche eines Gebäudes ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Bodenflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Nichtwohngebäude: Dabei handelt es sich um Gebäude, die zum größten Teil oder zur Gänze anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen (z.B. Fabriken, Verwaltungsbauten usw.).

Nutzfläche (Wohnung): Gibt die Nettogrundfläche (Bodenfläche innerhalb der Außenmauern) der Wohnung/Nutzungseinheit an.

2001: Die Nutzfläche der Wohnung ist die Summe der Flächen sämtlicher Wohnräume, Küchen und Nebenräume. Bei allen Einfamilienhäusern waren auch die Flächen von Fluren, Treppen usw. einzubeziehen. Offene Balkone und Terrassen sowie Keller und Dachbodenräume waren, wenn nicht bewohnbar ausgestattet, bei der Berechnung der Nutzfläche nicht mitzuzählen. Räume, die nur saisonweise als Fremdenzimmer genutzt werden, sollten berücksichtigt werden, nicht jedoch gewerblich genutzte Räume und Fremdenzimmer, die nie für eigene Wohnzwecke herangezogen werden.

Nutzungsart: Charakterisiert die Art der Nutzung der jeweiligen Nutzungseinheit. Aus den zugeordneten Flächenangaben wird die Gebäudeeigenschaft berechnet.

Im GWR wird zwischen folgenden Nutzungsarten unterschieden:

- Wohnung
- Wohnung mit Arbeitsstätte
- Wohnfläche für Gemeinschaften
- Hotel und andere Einheiten für kurzfristige Beherbergung
- Büroflächen
- Groß- und Einzelhandelsflächen
- Verkehr und Nachrichtenwesen
- Industrie und Lagerei
- Kultur, Freizeit, Bildungs- und Gesundheitswesen
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Privatgarage
- Kirche, sonstige Sakralbauten
- Pseudobaulichkeit: z.B. Zelte, Wohnwägen
- sonstiges Bauwerk: müssen nicht im GWR geführt werden, z.B. Geräteschuppen, Bushaltestellen
- Dachbodenfläche
- Kellerfläche
- Verkehrsflächen: dienen dem Zugang und dem Verlassen von Nutz- oder Funktionsflächen oder dem Verkehr zwischen diesen Flächen
- gemeinschaftliche Nutzflächen: z.B. Sauna, Partyraum

Nutzungseinheit: Registereinheit im Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister. Nutzungseinheiten sind nicht nur Einheiten,

die für Wohnzwecke geeignet sind (Wohnungen), sondern auch andere Flächen, z.B. zur gewerblichen Nutzung sowie Keller-, Dachboden- und Verkehrsflächen.

O

Öffentlich-rechtliche Körperschaften: siehe Körperschaften öffentlichen Rechts

R

Räume (Wohnung): Dazu zählen alle Räume ab einer Größe von 4m², in denen ein Aufenthalt grundsätzlich möglich ist. Küchen ab 4m² werden als Raum gezählt, nicht aber Vor- und Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Schrankräume, Badezimmer, Toiletten.

Rechtsverhältnis (Wohnung): Gibt den Rechtsgrund für die Benutzung der Wohnung an.

Unterschieden wird zwischen:

- Eigenbenützung durch die Gebäudeeigentümerin/den Gebäudeeigentümer
- Wohnungseigentum (nach dem Wohnungseigentumsgesetz)
- Hauptmiete (einschl. Nutzungswohnungen von Genossenschaften)
- Dienst- oder Naturalwohnung: eine Dienstwohnung stellt für einen Arbeitnehmer eine Nebenleistung zur eigentlichen Entlohnung dar. Die Benutzung ist entweder unentgeltlich oder das zu entrichtende Entgelt liegt erheblich unter einer vergleichbaren Miete. Bei einer Naturalwohnung hingegen ist die Benützung Teil des Entgeltes.
- Sonstiges Rechtsverhältnis: z.B. Benützung der Wohnung ohne Entgelt durch Verwandte der Eigentümerin/des Eigentümers, Leasingverträge, usw.

S

Sonstige Wohneinheiten: Zu dieser Unterkunftsart werden alle sonstigen Nutzungseinheiten gezählt, die nicht der Wohnungsdefinition entsprechen und somit auch nicht für (dauerhafte) Wohnzwecke geeignet sind, z.B. Baracken, Wohnwagen, Zelte, Mobilheime, Büroflächen usw. Diese Wohneinheiten werden nur erhoben, wenn sich dort der übliche Aufenthaltsort (Hauptwohnsitz) einer Person befindet.

U

Unterkunft: Umfasst Wohnungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Wohneinheiten.

W

Wohngebäude: Dabei handelt es sich um Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen.

Wohnräume: siehe Räume

Wohnsitzangabe: Unterscheidet, ob im Gebäude/in der Wohnung Personen mit Hauptwohnsitz leben, oder ob keine Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Begriffe und Definitionen

Wohnung: Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

Wohnungen werden danach unterschieden, ob sie bewohnt sind (mit Hauptwohnsitz; mit Nebenwohnsitz; ohne Wohnsitzangabe).

Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude wird durch die Auszählung der Nutzungseinheiten mit der Nutzungsart „Wohnung“ bzw. „Wohnung mit Arbeitsstätte“ ermittelt.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG): BGBl. I Nr. 70/2002 i.d.g.F.: „Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.“

Z

Zentralheizung: Dieses Merkmal gibt an, ob eine Wohnung zentral beheizt wird (z.B. Fernwärme, Gebäudezentralheizung, Wohnungszentralheizung). Es wird unter Zuhilfenahme der GWR-Merkmale „Wärmebereitstellungssystem“ und „Art des Brennstoffs“ auf Nutzungseinheitenebene sowie der Merkmale „Wärmebereitstellungssystem“, „Art des Brennstoffs“ und „Art der Wärmebereitstellung“ auf Gebäudeebene abgeleitet. Es kann nicht hundertprozentig mit dem Ausstattungsmerkmal „Zentralheizung“ der GWZ 2001 verglichen werden.

Zweifamilienhaus: Wohngebäude mit zwei Wohnungen werden auch als Zweifamilienhäuser bezeichnet. Beide Wohnungen müssen getrennt begehbar sein.