

## **BA-Arbeit**

# **(Raum-) Nutzung?**

**Wieso Leerstand in kleinen, ländlichen Gemeinden entsteht.**

*Matthias Hartmann*

*matt74.hart@aon.at, 1001875, A 033 624*

*Anrechnung für: A 033 624, Bachelorstudium Politikwissenschaft, 210090*

*Unterstinkenbrunn, 17.01.2014*

## Inhalt

1) Einleitung.....	3
2) Forschungsort und Forschungsobjekt.....	4
3) Grundlagenerhebung.....	5
4) Forschungsfrage.....	7
5) Theorie.....	7
6) Methoden.....	9
7) Fragestellungen.....	12
8) Interviews.....	14
9) Kodierung.....	23
10) Ergebnis.....	26
11) Conclusio.....	28
12) Literaturverzeichnis.....	32

## 1) Einleitung

In meiner Bachelorarbeit versuche ich aus Eigentümer/innensichtweise die Gründe für Leerstand von Wohnraum, am Beispiel meiner Gemeinde Unterstinkenbrunn zu untersuchen. Da die Problematik des „*knappen Wohnraums immer wieder in der öffentlichen Diskussion auftaucht*“<sup>1</sup> (wobei hier auf die städtische Situation hingewiesen wird), beleuchte ich mit meiner Bachelorarbeit den ländlichen Raum. Denn durch meine berufliche Tätigkeit als Bürgermeister der „*Gemeinde Unterstinkenbrunn*“<sup>2</sup> im nördlichen Weinviertel von Niederösterreich, begegne ich immer wieder der Tatsache, dass vielerorts Wohnraum leer steht und dem Verfall preisgegeben wird, ohne dass über mögliche Alternativnutzungen nachgedacht wird. Gerade aber am Land wird viel gebaut, vor allem in der „*Peripherie*“<sup>3</sup>, was ein „*Ortskernsterben und eine Zersiedelung*“<sup>4</sup> der Strukturen zur Folge hat. Paradox ist weiter das die Bevölkerungszahl am Land zugunsten der Städte abnimmt, wobei diese Problematik von mir nicht untersucht worden ist, weil dies bei weitem den Rahmen dieser Bachelorarbeit sprengen würde. Gekoppelt an der Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum sind direkte finanzielle Mittel (über das „*Finanzausgleichsgesetz*“<sup>5</sup>), welche zum Erhalt der ländlichen Infrastruktur wesentlich beitragen soll(t)en. „*Gerade aber die Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen, sind ein Faktor, der junge Familien veranlasst sich in einer Gemeinde niederzulassen*“,<sup>6</sup> wobei aber wiederum auch kurzfristig nutzbarer Wohnraum eine Rolle spielt, denn gerade junge Familien gelten als finanzschwach und haben einen Bedarf an Mietobjekten. Wohnraum ist in ländlichen Gemeinden meist vorhanden, am Verkaufsmarkt oder zur kurzfristigen Nutzung, als Mietobjekt steht er allerdings nicht zur Verfügung.

Warum ist das so?

Um dies näher betrachten zu können, war es aus meiner Sicht unerlässlich dreierlei Sichtweisen zu identifizieren, nämlich die Eigentümersichtweise, die Sichtweise der möglichen neuen Nutzer und die der kommunalen Betrachtung. Ich konzentrierte mich

---

<sup>1</sup> Vgl.: Quer-Magazin: <http://www.quer-magazin.at/home/nr.1-2013/193>. 17.01.2014.

<sup>2</sup> Unterstinkenbrunn: <http://www.unterstinkenbrunn.at/system/web/default.aspx>. 13.01.2014.

<sup>3</sup> Duden: <http://www.duden.de/rechtschreibung/Peripherie#Bedeutung1>. 13.01.2014.

<sup>4</sup> Vgl. Nabu.de: <http://www.nabu.de/themen/siedlungsentwicklung/wissen/oekonomie/07178.html>. 10.12.2013.

<sup>5</sup> <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40141322/NOR40141322.pdf>. 23.10.2013.

<sup>6</sup> Vgl.: meinbezirk.at: <http://www.meinbezirk.at/fuerstenfeld/chronik/wohnoase-fuer-junge-familien-d547863.html>. 17.01.2014.

vorrangig auf die Eigentümersichtweise. Ich will die Hintergründe, Faktoren und Handlungsweisen auf qualitativer Ebene erforschen, damit ich in weiterer Folge mit meiner Masterarbeit ein quantitatives Konzept zur Erhebung von Leerstandsfaktoren für kleine Gemeinden in Österreich zur Verfügung stellen kann, weil ich durch meine Tätigkeit als Bürgermeister die Notwendigkeit eines effizienten Mitteleinsatz befürworte und deshalb empirisch erarbeitete Grundlagen als essentiell erachte. Nach einer genauen Identifikation des Forschungsorts und Forschungsobjekts komme ich zur Erhebung der Grundlagen, damit die Nachvollziehbarkeit meiner Argumentation dokumentiert wird. Über die Theorie und Methode entwickle ich ein Fragestellungen die dann in den Interviews meine Hypothese, die besagt, dass die Eigentümer/innen sich zwar des Verfalls von Wohnraum bewusst sind, wenn es aber um ihren eigenen Besitz geht, diesen so gut es geht erhalten wollen. Die Methode wird mir auch Ansätze bringen, nach denen ich die Interviews auswerte kann, damit ein möglichst aussagekräftiges Ergebnis zustande kommt.

## 2) Forschungsort und Forschungsobjekt

Meine Heimatgemeinde Unterstinkenbrunn im Weinviertel, in welcher ich seit 2005 als Bürgermeister tätig bin, hat zur Zeit 576 Personen mit „Hauptwohnsitz“<sup>7</sup>, sowie 101 Personen mit „Nebenwohnsitz“<sup>8</sup> im Melderegister erfasst, diese Zahlen schwanken da sie menschlichen Bedürfnissen (Wohnsitzwechsel durch Arbeitsplatzwechsel,...) und Schicksalen (Ableben, Geburten) unterliegen, so gibt es hier meist Stichtagsberechnungen. „Einen kurzen Überblick gewähren uns Stichtagsberechnungen der Statistik Austria, welchen einen stetige Bevölkerungsverlust bestätigen“<sup>9</sup>. Innerhalb der Gemeinde (welche keine Katastralgemeinden hat) gibt es 281 Baueinheiten, davon sind 250 Wohnhäuser, die wiederum in 221 Einheiten mit Hauptwohnsitz und 19 mit Nebenwohnsitz, die restlichen 31 Objekte sind unbewohnt oder haben eine andere, meist landwirtschaftliche Nutzung. Leer stehen ca. 10 % der Gebäude, wobei von mir nur die untersucht wurden, auf die kein Haupt- und Nebenwohnsitz mehr zutraf, oder welche erst vor Kurzem vermietet wurden. Dabei beachtete ich, dass ich nur

<sup>7</sup> Help.gv: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990076.html>. 17.01.2014.

<sup>8</sup> Ebd.

<sup>9</sup> Statistik Austria: <http://www.statistik.at/blickgem/rg1/g31652.pdf>. 10.12.2013.

diese Objekte in die Untersuchung aufnahm, die nach der letzten Wohnsitzmeldung (Haupt- oder Nebenwohnsitz) keiner weiteren Nutzung mehr erfuhren (bis auf zwei Objekte die vor ca. 3 Monaten zum ersten Mal vermietet wurden). Zur Zeit kann der Verfall der ungenützten Wohnobjekte beobachtet werden, denn durch Nicht-Heizen im Winter und Nichtlüften wird die Bausubstanz feucht, was in weiterer Folge zu Schäden und nach jahrelanger Untätigkeit zu einer Unbewohnbarkeit führt. Renoviert werden diese Objekte selten, bei neuerlicher Bebauung erfolgt meist ein vollständiger Abriss, alternative Nutzungen wie Vermietung findet selten statt (dies konnte ich im Laufe meiner neun jährigen Funktion als Bürgermeister feststellen). Überprüfbare Daten oder Literatur für mein Forschungsobjekt sind mir bei meiner Recherche nicht begegnet.

### 3) Grundlagenerhebung

Ich ging hier nach leer stehenden Gebäuden innerhalb der Gemeinde Unterstinkenbrunn vor. Um dies zu tun, habe ich in Zusammenarbeit mit meinem Bediensteten Edwin Adam den Leerstand fotografisch erhoben und jede Liegenschaft nach Besitzer (ein oder mehrere), Baujahr (über die Bauakte, wobei bei vielen Häusern eine Erbauung um 1900 angenommen werden musste), bebaute Wohnfläche (nach Kanaleinmündungsabgabe nach „NÖ Kanalgesetz“<sup>10</sup>) und letzter Haupt- oder Nebensitzmeldung zugeordnet. Des Weiteren wurden von mir qualitative und narrative Interviews durchgeführt, die Ansätze für weitere Untersuchungen lieferten. Für die Recherche vorhandener Literatur verwendete ich das Bibliotheksservice der Uni Wien. Literatur über Leerstand im städtischen Raum gab es zwar, doch dies ist für mein Forschungskonzept unerheblich. Die Problematik über Leerstand in ländlichen Gebieten ist erst seit wenigen Jahren, einigen Fachkräften und Regionalpolitiker/innen bewusst, so schreibt Hilde Schröteler-von Brandt in ihrer Präsentation zur ersten österreichischen Leerstandskonferenz 2011: „*Leerstände sind auch immer Teil und zum Teil auch Ergebnis der Dorfentwicklung*“<sup>11</sup>, was einen direkten Bezug zur regionalen

---

<sup>10</sup> NÖ Kanalgesetz von 1977, 8.Novelle (2012):

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrNo/LRNI\\_2012019/LRNI\\_2012019.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrNo/LRNI_2012019/LRNI_2012019.pdf). S.3.

<sup>11</sup> Schröteler-von Brandt, Hilde (2011): [http://www.leerstandskonferenz.at/tl\\_files/lsk/s\\_downloads/H\\_Schroeteler-von\\_Brandt\\_LEERSTAND\\_IM\\_DORF.pdf](http://www.leerstandskonferenz.at/tl_files/lsk/s_downloads/H_Schroeteler-von_Brandt_LEERSTAND_IM_DORF.pdf). 28.12.2013. S. 42.

Politik herstellte. Dies bedeutet, dass ich meine Grundlagenforschung nicht losgelöst von anderen Faktoren betrachten kann, sondern das ich diese berücksichtigen und mit einfließen lassen muss. „Gleichzeitig musste ich feststellen, dass es viele Initiativen im deutschsprachigen Raum gibt, die diesem Problem begegnen, eine Universallösung gibt es nicht, da die unterschiedlichsten Faktoren in ihren diversesten Ausprägungen immer andere Bedürfnisse entwickeln“<sup>12</sup>. Meist befassen sich nur Fachleute mit dieser Problematik, wie in der oben angeführten ersten österreichischen Leerstandskonferenz. Meine Ergebnisse könnten auch dazu beitragen die Kommunikation zwischen Eigentümer/innen, Raumplaner/innen, Spezialist/en/innen auf diesem Gebiet und Politiker/innen zu erhöhen und das Verständnis für unterschiedliche Positionen zu sensibilisieren, aber dazu komme ich noch später. Anmerkend dazu halte ich fest, dass erst durch den Kommunikationsprozess der erst seit kurzem begonnen hat (wenn man die langfristigen Zyklen in der Bevölkerungsstatistik betrachtet), wenig empirisch belegbares Material zur Verfügung steht und ich mich deshalb auch auf Quellen wie Präsentationsabstracts einlassen muss.

Als einer der wichtigsten Faktoren für Leerstand in meiner Gemeinde konnte ich den demografischen Wandel identifizieren, denn laut der Statistik Austria „sinkt seit den 1950er Jahren die Bevölkerung kontinuierlich“<sup>13</sup>, und auch in unserer Gemeinde ist eine „Zunahme der Personen über 65“<sup>14</sup> zu verzeichnen ist.

Betrachtet man die Frage der Schaffung von Wohnraum aus Sicht fiktiver Bauwerber in Unterstinkenbrunn, so ergibt sich folgender Sachverhalt. „Die Entsorgungskosten eines Modellhauses aus den 1970er Jahren der Bauhaus-Universität Weimar, liegen bei € 11.105,-- laut einer Berechnung unseres lokalen Entsorgungsbetriebs.“<sup>15</sup> Bauland kostet innerhalb unserer Gemeinde, je nach Lage um die € 10,-- pro m<sup>2</sup>. Das heißt, dass bei einem fiktiven Bauplatz von 1.000 m<sup>2</sup> ein Kaufpreis von € 10.000,-- zu rechnen ist, wobei noch „Aufschließungskosten“<sup>16</sup> von € 9.961,- bei noch nicht aufgeschlossenem Bauland dazu kommen. Die Sichtweise von möglichen

---

<sup>12</sup> Vgl.: [www.leerstandskonferenz.at](http://www.leerstandskonferenz.at):

[http://www.leerstandskonferenz.at/tl\\_files/lsk/pdf/Dokumentation\\_Leerstandskonferenz\\_2011.pdf](http://www.leerstandskonferenz.at/tl_files/lsk/pdf/Dokumentation_Leerstandskonferenz_2011.pdf). 28.12.2013. S. 4.

<sup>13</sup> Statistik Austria: <http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31652.pdf>. 28.12.2013.

<sup>14</sup> Ebd.: <http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g31652.pdf>. 28.12.2013.

<sup>15</sup> Berthold: <http://www.berthold-entsorgung.at/>. Lt. Mail vom 16.01.2014.

<sup>16</sup> Help.gv.at: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260510.html>. 16.01.2014.

Nutzer/innen ist zwar nicht Gegenstand dieser Untersuchung, diese Berechnung ist dennoch bei der Betrachtung meiner Ergebnisse von Wichtigkeit.

Um eine lückenlose Dokumentation gewährleisten zu können, habe ich getrennt von der Bachelorarbeit einen elektronischen Ordner angelegt, in welchem sämtliche Gebäudedaten, Interviewprotokolle (audio- und schriftlich) und diverse andere Dokumente von mir aufbewahrt werden.

#### 4) Forschungsfrage

Geht man davon aus das Eigentümer/innen von leer stehendem Wohnraum wissen, dass ihr Wohnobjekt durch Nichtnutzung verfällt, ist es verwunderlich wieso sie dies dennoch tun, hängt dies mit dem fehlenden Bedarf an selbst genütztem Wohnraum zusammen, oder ist durch Emotionen eine rationelle Betrachtung verstellt?

Warum geben Eigentümer/innen ihren Besitz dem Verfall Preis? Tun sie dies unbewusst oder bewusst und welche Faktoren (Beweggründe, Motive) sind dabei relevant? Dabei interessierte mich nicht nur die direkte Antwort, sondern auch die Emotion die hinter den Überlegungen steht, denn oft ist es für Außenstehende nicht nachvollziehbar warum Wohnraum (Eigentum) entwertet und dem Verfall preisgegeben wurde und wird. Der zwischenmenschliche Faktor, die emotionale Bindung zwischen alte/m/r und neue/m/r Eigentümer/in, der zu Familienmitglieder aufgebaut worden ist und der so vermutete ich, auch in die Beziehung der Eigentümer/innen zu ihren Objekten eine Rolle spielt, galt mein Hauptaugenmerk. Um Bewusstsein für eine Problematik entwickeln zu können, muss man die Hintergründe dieser Entscheidungen kennen.

#### 5) Theorie

Ich habe mich für die Eigentumstheorien entschieden, genauer für die „Property Rights-Theorie“ oder die „Theorie der Verfügungsrechte“. Diese handelt von unterschiedlichen Verfügungsrechten an Dingen: *„Entscheidungsrechte über Güterverwendungen, alleinige Verantwortlichkeit für die Folgen von Entscheidungen über Güterverwendungen und das Recht auf freie*

Übertragbarkeit dieser Rechte, einschließlich des Rechts auf Übertragbarkeit<sup>17</sup>. Dies bezieht sich nicht nur auf Rechte zwischen Privatpersonen untereinander, sondern auch von den Privatpersonen und ihren Beziehungen zum Staat, im Bezug auf die Verfügung über die Nutzung bestimmter Dinge. „Rechte sind nur Form und Ausdrucksweise dafür, wie die Verfügungsmacht über Nutzleistungen aller Art – gegenwärtige oder partielle durch die Zwangsmittel des modernen Staats mehr oder weniger gesichert werden kann.“<sup>18</sup> Gerade die Nutzung (im meinem Fall die Raumnutzung, also das Recht eine Sache zu benutzen, verändern oder auch zu verkaufen) und wer wie darüber verfügt ist relevant, denn „Da sich Rechte häufig auf partielle Nutzleistungen beziehen,...und da die Träger der partiellen Nutzleistungen (Wälder, Flüsse, Gebäude, Grundstücke, Maschinen) im Eigentum von andern verbleiben, wird deutlich, daß der Inhalt der jeweiligen Rechte die wirtschaftlich relevanten Nutzleistungen präziser beschreibt, als das durch Nennung der sie umfassenden Nutzleistungskomplexe (Sachgüter) möglich ist.“<sup>19</sup> Da es sich bei Wohnraum um ein knappes, wirtschaftlich aufwendig und teuer herzustellendes Gut handelt, ist die Relevanz bei Nichtnutzung für die Gesellschaft gegeben, gerade weil der Staat wenig in das Eigentumsrecht der Wohnhäuser von Privatpersonen eingriff und eingreift. „In Anwendung des methodologischen Individualismus und des Rationalprinzips bei der Erklärung von Handlungen wird die Veränderung von Rechten auf Dispositionen von Individuen zurückgeführt.“<sup>20</sup>

In meinem Fall kann mir die „Theorie der Verfügungsrechte“ Erkenntnisse liefern, wie Verfügungsrechte über die Nutzung von Wohnraum, zu einem gesellschaftlichen Problem der Wohnraumknappheit führen, weil gegebenen falls die Träger dieser Verfügungsrechte (Eigentümer/innen) zwar das gesamtgesellschaftliche Problem erkennen, Eingriffe in ihren persönlichen Besitz jedoch ablehnen. Eine meiner theoretischen Annahmen ist daher, dass Eigentümer/innen Leerstand bewusst akzeptieren, eine mögliche Besteuerung jedoch ablehnen.

---

<sup>17</sup> Meyer, Willi (1983). Entwicklung und Bedeutung des Property Rights-Ansatzes in der Nationalökonomie. Property Rights und ökonomische Theorie. Verlag Franz Vahlen (München). S.23.

<sup>18</sup> Meyer, Willi (1983). Entwicklung und Bedeutung des Property Rights-Ansatzes in der Nationalökonomie. Property Rights und ökonomische Theorie. Verlag Franz Vahlen (München). S. 8.

<sup>19</sup> Ebd. S. 9.

<sup>20</sup> Hesse, Günter (1983). Zur Erklärung der Änderung von Handlungsrechten mit Hilfe ökonomischer Theorie. Property Rights und ökonomische Theorie. Verlag Franz Vahlen (München). S. 82-83.



## 6) Methoden

Nachdem wir (Vertragsbediensteter Edwin Adam und meine Person) bereits den Leerstand nach den unter Punkt 3 beschriebenen Verfahren aufgenommen haben, wurde von mir eine Vorauswahl Anhand praktischer und nachvollziehbarer Kriterien durchgeführt. Denn es mussten Liegenschaften rausgenommen werden, deren Eigentümer/innen entweder über Österreich (Kärnten und Tirol) verstreut sind, oder aber aus gesundheitlichen Gründen nicht fähig waren/sind, an den Interviews teilzunehmen.

Ich habe mich für qualitative Einzelinterviews entschieden, weil Fokusgruppen mit allen Rezipient/en/innen in diesem Fall meiner Meinung nach praktisch schwer durchzuführen sind, weil ich befürchten muss, dass Angaben über persönliche Eigentumsverhältnisse vor vielen Familienmitgliedern oder Bekannte nicht immer stimmen, da man vielleicht sensible Daten und Meinungen nicht preisgeben wird. Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, zeichnete ich diese Interviews mittels eines Audioaufnahmeegerätes (auf Wunsch der Rezipienten auch nur in schriftlicher Form, was allerdings von kein/en/er gewollt wurde) auf, durch Nummernvergabe habe ich eine Anonymisierung erreicht. Auch meine Person als Bürgermeister kann zu Verfälschungen durch falsche Angaben mir gegenüber führen, eben weil ich Teil der Gemeinde und Bindeglied zwischen verschiedenen Akteuren bin. Durch den persönlichen Besuch der Rezipienten in seiner/ihrer gewohnten Umgebung und durch ein erklärendes Einführungsgespräch, habe ich dies verhindern oder einschränken können. Weiter hatte ich ausdrücklich die Anonymisierung und die Verschwiegenheit anderen Rezipienten gegenüber unterstrichen, wobei ich natürlich Mutmaßungen der beteiligten Personen nicht ausschließen kann.

Die Methode der „Grounded Theory“ von Glaser und Strauss ist für mich die schlüssigste, weil ich davon ausgehen muss, dass während meiner Forschung mir unbekannte Faktoren und Erkenntnisse zu teil werden, die ein ständiges Nachjustieren meiner Theorie erforderlich machen. *„Ganz offensichtlich erweisen sich die bestehenden Theorien zumeist jedoch als nicht ausreichend und dem Untersuchungsgegenstand angemessen.“*<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Lamnek Siegfried (1995). Qualitative Sozialforschung. Psychologie Verlags Union (Weinheim). S. 112.

Dies unterstützt zusätzlich mein Vorhaben, relativ offen in das Forschungsfeld einzudringen, denn durch meinen eigenen Habitus kann das Ergebnis zwar verfälscht werden, was durch diese Methode entschärft wird. Dies ist meinem Forschungsziel entgegengekommen eine umfassende, empirische Bestandsaufnahme der Denkweisen von Wohnraumeigentümer/innen zu gestalten, da zur Zeit politischen Entscheidungsträger kein adäquates Mittel zur Verfügung steht, dieser Problematik wissenschaftlich zu begegnen. *„Zu Beginn des Forschungsprozesses sollte der Forscher noch möglichst unvoreingenommen, ohne feste Kategorien oder Hypothesen an das Untersuchungsfeld herangehen.“*<sup>22</sup> *„Glaser und Strauss legen ihr Hauptgewicht auf die systematische Entwicklung von Theorien aus der empirischen Forschung heraus.“*<sup>23</sup>

Um möglichst viele brauchbare, qualitative Daten generieren zu können, ist es mir wichtig nach einem nachvollziehbaren Schema vorzugehen, damit ein Vergleich möglich wird. Welche Theorien und Hypothesen ich zum Schluss entwickeln haben werde, kann ich erst während meiner Untersuchung feststellen. *„Multiple Vergleichsgruppen erhöhen die Glaubwürdigkeit auch dadurch, daß der Forscher abschätzen kann, wo eine bestimmte Ereignisfolge mit großer Wahrscheinlichkeit auftreten oder nicht auftreten wird. Diese Schätzungen ermöglichen eine systematische Auswahl von Gruppen, deren Untersuchung dem Forscher weitere Daten liefert, um theoretische Lücken schließen und Hypothesen verifizieren zu können.“*<sup>24</sup> Ich überprüfe daher nach jedem Arbeitsabschnitt die Daten und die Ergebnisse um Nachjustierungen in meine Arbeit einfließen zu lassen, wobei mir bewusst ist, dass es keine klaren Grenzen zwischen den einzelnen Handlungen gibt, denn:

*„Durch die Gleichzeitigkeit der Vorgehensweisen (kommentieren, interpretieren, sammeln, kodieren, analysieren, verifizieren oder verwerfen) werde die bestmöglichen Voraussetzungen für eine wirklich umfangreiche, umfassende, und dem Gegenstandsbereich angemessene Theoriebildung geschaffen. Durch dieses Vorgehen kann eine optimale Anpassung der Theorie an die soziale Wirklichkeit erfolgen, weil diese Theorie offen gehalten wird für laufende*

---

<sup>22</sup> Ebd. S. 117.

<sup>23</sup> Ebd. S. 116.

<sup>24</sup> Glaser B. G./Strauss A. L. (1979): Die Entdeckung gegenstandsbezogener Theorie: Eine Grundstrategie qualitativer Sozialforschung. Hg: Elmar Weingarten (Stuttgart). S. 98.

*Überprüfungen, Veränderungen und Weiterentwicklungen und weil sie in permanenter, offener Auseinandersetzung mit dem empirischen Datenmaterial entsteht.*<sup>25</sup>

Daraus werde ich im Forschungsprozess Hypothesen ableiten, die in weiterer Folge zur Grundlage der Theoriebildung herangezogen werden und meinen Arbeitsprozess bestimmen, denn: *„Hypothesen werden nicht aus einer schon bestehenden Theorie logisch deduktiv hergeleitet, um die Theorie zu überprüfen, sondern sie dienen der Theorieentdeckung und –entwicklung selbst. Sie werden aus dem empirischen Datenmaterial gewonnen und bilden den Kern des entstehenden analytischen Bezugsrahmens. Durch und über Hypothesen, die sich im Forschungsprozeß herauskristallisieren und entwickeln, will man zur Formulierung von grounded theories gelangen.“*<sup>26</sup>

Nach jedem Interview werde ich eine Transkription angefertigen um die Ergebnisse in meine Arbeit einfließen zu lassen. *„Die wichtigste intellektuelle Tätigkeit im Auswertungsprozess besteht im Vergleichen. Hiermit ist weniger die Suche nach identischen Inhalten gemeint, sondern die Suche nach Ähnlichkeiten und Unterschieden“*<sup>27</sup>. Gegeben falls werde ich wie unter Punkt 5 beschrieben auch meine Theorien und Hypothesen ändern, falls dies aus der Ergebnisanalyse notwendig wird. Denn es *„stellt sich im Forschungsprozess manchmal heraus, dass ein anderes Phänomen als ursprünglich angenommen für den Gegenstandsbereich eine zentrale Bedeutung gewinnt“*<sup>28</sup>, wie es zum Abschluss beim selektiven Kodieren vorkommen kann.

Durch offenes Kodieren nach der Grounded Theory, entwickle ich sogenannte Codes, welche mir erste Anhaltspunkte über und durch mein Forschungsfeld liefern. *„Als fruchtbar gelten In-vivo-Codes, die als umgangssprachliche Deutungen der Phänomene direkt aus der Sprache des Untersuchungsfeldes stammen. In-vivo-Codes sind Teile von >Theorien<, die vom Produzenten des jeweiligen Textes selber formuliert wurden.“*<sup>29</sup> Ich verwende daher die Transkription als textliche Basis und stelle sogenannte W-Fragen (Was? Wer? Wie? Wann? Warum? Wozu? und Womit?) an die Rezipient/en/innen.

---

<sup>25</sup> Lamnek Siegfried (1995). Qualitative Sozialforschung. Psychologie Verlags Union (Weinheim). S. 119.

<sup>26</sup> Ebd. S. 122.

<sup>27</sup> Böhm, Andreas (2000): Theoretisches Codieren: Textanalyse in der Grounded Theory. In: Qualitative Forschung. Rowohlt Taschenbuch Verlag (Reinbek bei Hamburg). S. 476.

<sup>28</sup> Ebd. S. 482.

<sup>29</sup> Ebd. S. 478.

Aufbauend darauf suche ich durch axiales Kodieren nach Verbindungen die mich zu Kategorien führen, denn *„dieser Schritt dient der Verfeinerung und Differenzierung schon vorhandener Konzepte und verleiht ihnen den Status von Kategorien. Eine Kategorie wird in den Mittelpunkt gestellt, und ein Beziehungsnetz wird um sie herum ausgearbeitet.“*<sup>30</sup> Dafür verwende ich das sogenannte *„Kodierparadigma nach Strauss“*<sup>31</sup>, welches die Relationen der Kategorien untereinander darstellen soll.

Dies soll mich dann zum Kern meiner Arbeit, durch selektives Kodieren führen. *„In dieser Phase wird der Forscher vor allem als Autor auf der Grundlage der bis dahin erarbeiteten Kategorien, Codenotizen, Memos, Netzwerke, Diagramme etc. tätig.“*<sup>32</sup> Ich versuche meine Forschungsfrage in den erarbeiteten Kategorien wiederzufinden, oder ich habe auf Grund dieser Erkenntnisse diese Frage bereits abgeändert, welches wiederum ein Hauptargument für die Grounded Theory als Methode ist. Durch einen weiteren Vergleich der Ergebnisse so hoffte ich, auf ein zentrales Phänomen kommen, dass *„durch Zusammenfassung oder Reformulierung einer vorhandenen Kategorie entsteht.“*<sup>33</sup>

## 7) Fragestellungen

Um möglichst viele Daten ermitteln zu können teile ich die Fragestellungen in drei Gruppen. Zum einem in Fragen zum Alter und Beruf um mehr über die Personen zu erfahren, zum anderen die derzeitigen Beziehung zum Objekt, wie sind die Eigentumsverhältnisse, Nutzungen und Kosten über die ich erste Anhaltspunkte erfahren werde.

Weiter werde ich zur persönlichen Beziehung zum Objekt fragen, wie es zu dem Eigentumsverhältnis gekommen ist, gibt es einen familiären Bezug, hat man es vererbt bekommen oder wie sonst ist man zum Eigentum gekommen?

Abschließend richte ich mein Augenmerk auf die zukünftig geplante Nutzung, will man das Haus selbst nutzen oder hebt man es für ein Familienmitglied auf? Falls dies nicht so ist, hat man sich über alternative Nutzungsmöglichkeiten wie Vermietung Gedanken gemacht?

---

<sup>30</sup> Ebd. S. 478-479.

<sup>31</sup> <http://www.univie.ac.at/ksa/elearning/cp/qualitative/qualitative-122.html>. 25.11.2013.

<sup>32</sup> Böhm, Andreas (2000): Theoretisches Codieren: Textanalyse in der Grounded Theory. In: Qualitative Forschung. Rowohlt Taschenbuch Verlag (Reinbek bei Hamburg). S. 482.

<sup>33</sup> Ebd. S. 482.

Wenn man sich über diese Thematik Gedanken gemacht hat, wo sehen die Eigentümer/innen mögliche Problemfelder und beschäftigen sie sich AKTIV damit? Wenn man noch keine Nutzungsmöglichkeit im Sinn hat, ist den Eigentümer/innen der Wertverfall des Gebäudes bewusst und nehmen sie diesen in Kauf, mit der schlussendlichen Konsequenz eines kompletten Abbruchs und den anstehenden Entsorgungskosten? Haben die Eigentümer/innen sich über den derzeitigen Marktwert des Gebäudes oder/und des Grundstücks informiert? Sollte sich der Staat oder die Gemeinde an den Abbruchkosten in Form von Förderungen beteiligen und wenn ja wie hoch sollten diese sein? Betrachtet man den Leerstand in vielen kleinen Gemeinde, wäre es hier nicht sinnvoll diesen durch Gemeinde oder Staat zu besteuern? Und wenn man für eine Besteuerung ist, ist man auch dafür wenn es sich um das eigene Objekt handelt?

Will man das Eigentum verkaufen und wenn das so ist wo sehen die Eigentümer/innen mögliche Problematiken? Abschließend frage ich nach einer besonderen Geschichte oder einer Erinnerung, um auch den emotionalen Aspekt berücksichtigen zu können.

Dabei muss auch auf die Altersstruktur Rücksicht genommen werde, denn *„die Wohnvorstellungen junger Menschen richten sich vornehmlich nach den von ihnen gewählten Lebensformen, die sich in den letzten Jahren stark verändert haben“*<sup>34</sup> und *„die Wohnbedürfnisse alter Menschen sind stark lebensgeschichtlich und durch die Zugehörigkeit zu bestimmten Milieus geprägt“*<sup>35</sup>, was bedeutet, dass sich Menschen ihren Lebensraum selbst gestalten wollen und nur selten vorgegebene Strukturen und Vorstellungen anderer übernehmen.

*„Als zentrales Ausstattungsmerkmal einer Wohnung benannte die überwältigende Mehrheit in allen Altersgruppen das Vorhandensein eigener Außenbereiche. Dieses eindeutige Ergebnis kann als Indiz gewertet werden, dass es sich dabei weniger um einen Wunsch als um eine erwartete Selbstverständlichkeit handelt, auf die nur verzichtet wird, wenn die eigenen Ressourcen nicht dazu ausreichen, eine entsprechende Wohnung zu beziehen. Direkte Zugänge zu*

---

<sup>34</sup> Instituts für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld:  
<http://www.unibielefeld.de/gesundhw/ag6/downloads/ipw-141.pdf> S.16. 18.12.2013.

<sup>35</sup> Ebd. S. 17. 18.12.2013.

*Balkonen, Terrassen, Gärten, Innenhöfen oder anderem sollten, sofern noch nicht geschehen, selbstverständlicher Bestandteil zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen sein.*<sup>36</sup>

Ist die Annahme vieler Senior/en/innen, dass der von ihnen aufgebaute und geschätzte Wohnraum, von ihren Erben in ihrem Sinne weiter genützt wird falsch? In diesem Sinne versuche ich Übereinstimmungen mit dieser Studie zu finden, wobei diese im städtischen Bereich andere Prämissen und Fragestellungen ausgestattet war.

Durch den theoretischen Blickwinkel der „Theorie der Verfügungsrechte“ sollten mir wesentliche Überschneidungen zu dieser Thematik auffallen, denn wie betrachten Eigentümer/innen den knappen Wohnraum für junge Familien aus gesamtgesellschaftlicher Sicht und wie sehen sie dies wenn es um ihren eigenen Besitz geht? Deshalb werde ich sie über mögliche Abgaben aus gesellschaftlicher Perspektive befragen, ob sie diese befürworten oder weil sie ja potentiell auch selbst betroffen sein könnten, diese ablehnen. Geht man von dieser Theorie aus, dann würden die Rezipient/en/innen solche Abgaben befürworten, aus persönlicher individueller Sicht hingegen sollten sie diese jedoch ablehnen.

## 8) Interviews

Gleich am Beginn meiner Interviews zeigte sich, dass diese maximal ca. 30 Minuten Zeit beanspruchten, wobei ca. 10 Minuten für Einleitung und Erklärung benötigt wurden, die ich aber nicht aufgenommen habe, da ich daraus keinen Erkenntnisgewinn ableiten konnte.

Eigentümer Haus A ist ein Pensionist um die 60, der mit seiner Frau ein anderes Haus im selben Gemeindegebiet bewohnt. Ihre Kinder sind bereits erwachsen und leben in verschiedenen anderen Häusern, ebenfalls im selben Gemeindegebiet. Die Nutzung beschränkt sich auf die Lagerung von Holz und diversen Güter. Über die laufenden Kosten der Liegenschaft hat er einen groben Überblick, wobei er anmerkte, dass diese geringer sein könnten, was eher an meine Person gerichtet war. Nach Fragen zum persönlichen Bezug, gab der Eigentümer an, dass es das Elternhaus gewesen war, wobei seine Frau ergänzte, dass dies seit 1737 im Familienbesitz ist. Für seine Kinder hatte er eine feste Vorstellungen über die

---

<sup>36</sup> Ebd. S.60. 18.12.2013.

weitere Nutzung, welche aber nicht erfüllt wurde, denn diese gestalteten ihren Wohn- und Lebensraum nach eigenen Vorstellungen, dabei konnte man ein wenig Endtäuschung raushören. Die Vorstellung das Objekt zu vermieten kam für den Eigentümer nicht in Frage, wobei er durchaus für Flüchtlinge eine temporäre Nutzung als Möglichkeit in Betracht zog. Auf die Frage ob das Haus derzeit überhaupt bewohnbar sein, äußerten sich die Eheleute unterschiedlich. Für den Eigentümer wäre das Haus mit wenig Aufwand und Kosten wieder bewohnbar, wobei seine Frau eher annahm das mit mehr Kosten und Maßnahmen zu rechnen sei. Ob er diese Aufwendungen finanziell tragen würde konnte ich nicht genau erfragen, da der Eigentümer eher auswich, bzw. das mit anderen gewissen Umständen verknüpfte. Dass er jetzt Kosten für Instandhaltung hat war ihm bewusst, da diese aber nur sporadisch anfallen sind sie für ihn geringfügig. Den Wert von Immobilie und Grundstück wusste er nicht und da auch ein Verkauf für ihn nicht in Frage kommt war sein Interesse für diese Thematik erschöpft und er antwortete „ich habe es nicht notwendig zu verkaufen“. Auf die Frage ob der Staat oder die Gemeinde sich an den Entsorgungskosten beteiligen sollte, antwortete er, dass er dies sehr befürworten würde, wobei er keinen Betrag oder Prozentsatz nennen kann, es soll hierbei allerdings keine Begrenzung nach oben geben. Eine Besteuerung von Leerstand generell oder für ihn persönlich lehnt er ab.

Haus B gehört einer pensionierten Frau (auch um die 60 Jahre alt), welche eine andere Liegenschaft im selben Gemeindegebiet bewohnt. Das besagte Haus wird zurzeit für eine kleine Tierhaltung landwirtschaftlich genutzt. Obwohl sie keinen Überblick über die derzeitigen Kosten dieser Liegenschaft hat, würde sie diese eher als hoch einschätzen. Emotional reagierte sie auf Fragen zur persönlichen Beziehung zum Objekt, da es ihr Elternhaus war und erst vor wenigen Jahren teilweise abbrannte, wobei dieser Teil wieder aufgebaut wurde. Eine besondere Eigenschaft ihrer Familie, dass die Familiennamen ständig wechselten, da fast nur an Frauen erbten, was sie auch besonders hervor hob. Obwohl sie das Haus nicht vermieten oder zukünftig nutzen möchte, steht ein Verkauf für sie nicht an. Zum Thema der Vermietung führte sie die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Gegenargument an. Für sie kommt eine weitere Nutzung nur innerhalb der Familie in Frage, da sie viele Geschichten mit diesem Haus verbindet. So kommt für sie nur eine Schenkung innerhalb der Familie als Möglichkeit in Betracht. Um den Bestand zu erhalten wird das

Gebäude jetzt im Winter auch geringfügig beheizt, da ihr bewusst ist das eine Nichtnutzung zu Feuchtigkeitsproblemen führen kann. Der Brand vor 2-3 Jahren als einschneidendes persönliches Erlebnis war bei ihr immer noch sehr präsent, was bei der Frage nach einem hypothetischen Abbruch merkbar wurde, denn: „i muaß ehrli sogn, des wia i nimma sehn“, was aus dem Dialekt übersetzt heißt: ich muss ehrlich sagen, das werde ich nicht sehen! Auf die Frage ob der Staat oder die Gemeinde allfällige Abrisskosten fördern soll antwortete sie, dass dies gerade für junge Personen wichtig ist, da diese sonst nicht in Ortskernen bauen würden. Sie würde Förderungen auf jeden Fall begrüßen, wenngleich sie über deren etwaige Höhe nichts aussagen konnte. Bei der Frage der Besteuerung von Leerstand entgegnete sie, dass sie dies ablehnt und auch die schwierige Umsetzung, da sich verwandte oder befreundete Personen auf diesen Liegenschaften mit einem „Zweitwobnsitz“<sup>37</sup> anmelden können. Obwohl ihre potentiellen Erben sehr weit entfernt leben und deshalb wahrscheinlich kein Interesse haben werden ihren Lebensmittelpunkt zu ändern, kommt eine andere Möglichkeit wie zuvor beschrieben nicht in Frage, obwohl ihr ein wahrscheinlicher Verkauf und Abbruch des Gebäudes bewusst ist, nur eben nach ihrem Ableben. Ein Grund dafür sind für mich nach unserm Gespräch die vielen persönlichen Geschichten und Erlebnisse die sie mit dem Haus verbinden.

Der Eigentümer von Haus C ist ein 22 jähriger Arbeiter, der einen handwerklichen Beruf erlernt hat und derzeit in einer Fabrik ca. 30 km entfernt arbeitet. Er selbst wohnt noch bei seinen Eltern in einem typischen Siedlungsgebiet innerhalb der Gemeinde Unterstinkenbrunn. Sein Haus wird derzeit nicht genutzt, wobei er auch keinen genauen Überblick über die derzeitigen Instandhaltungskosten und Gebühren verfügt. Bei größeren Renovierungs- oder Instandhaltungsarbeiten beratschlagt er sich mit seiner Familie. Zum Besitz ist es durch eine Schenkung von seinem Großvater gekommen, wobei auch kurzzeitig ein Verkauf zur Disposition gestanden ist. Da er sich noch nicht im Klarem ist, wo er ein Haus errichten möchte (das er bauen möchte steht für ihn außer Zweifel), in Unterstinkenbrunn oder im Dorf seiner Freundin, schiebt er diese Entscheidung auf, wobei er dies noch mit ihr besprechen möchte. Klar ist ihm auch, dass er neu bauen möchte, also wenn er sich für diese Liegenschaft entschließt, dann kommt nur ein kompletter Abbruch für

---

<sup>37</sup> Help.gv.at: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991365.html>. 07.01.2014.



ihn in Frage, da ein Umbau ihm viel zu aufwendig erscheint. Eine Förderung von der Gemeinde würde ihn freuen, da er beim zukünftigen Hausbau auf jede Unterstützung angewiesen sein wird. Die generelle Besteuerung von Leerstand wird von ihm befürwortet wenn diese nach m<sup>2</sup> berechnet wird. Auch eine Besteuerung seines eigenen ungenützten Hauses kann er sich vorstellen, begrüßen würde er sie aber nicht. Eine Vermietung ist aus seiner Sicht möglich, wobei in diesem Fall viel umgebaut werden muss, von diesem Zustand hat er sich selbst überzeugt, was aufgrund seines erlernten Berufs auch plausibel ist. Der Wert von Immobilie und Grundstück sowie die allfälligen Entsorgungskosten sind ihm nicht bewusst. Dadurch dass er sich noch ca. zwei bis drei Jahre für die Wahl seines Lebensmittelpunktes Zeit lassen möchte, ist er sehr unentschlossen. Eines ist für ihn jedoch wichtig: die Lage seines zukünftigen Hauses, denn das gegenständliche Grundstück liegt an einer stark befahrenen Straße und er möchte eher die Ruhe eines Siedlungsgebietes. Dies wäre für ihn auch ein Grund den Wert seines Eigentums reduzierend einzuschätzen.

Die Liegenschaft D verfügt über drei gleichberechtigte Eigentümer/innen, wobei die beiden Brüder einem Interview zustimmten und die Schwester ablehnte.

Der erste Bruder ist 63 Jahre alt und pensionierter Handwerker, verheiratet und wohnhaft in Unterstinkenbrunn auf einer anderen Liegenschaft. Das gegenständliche Haus wurde bis vor kurzem nicht genutzt, soll aber bald wieder vermietet werden (ist zwischenzeitlich geschehen). Die derzeitigen Kosten die dieses Gebäude verursachen sind ihm nur grob bewusst, da sein jüngerer Bruder sich darum kümmert. Da es keine Erbregelung gegeben hat, ist die Liegenschaft auf alle drei Kinder aufgeteilt worden. Ein Zukunftskonzept für die weitere Nutzung gibt es nicht, es wird sporadisch vermietet, wobei der Erlös der Instandhaltung dient und falls dieser nicht ausreicht durch ein vererbtes Sparbuch gedeckt ist. Da ihm die Problematik der „schwitzenden Wände“ durch temporäres Einheizen bewusst ist, wäre ein ständiges Bewohnen in seinem Sinne. Der Wert von Haus und Grundstück ist ihm nicht bewusst. Dass das Haus zu seinen Lebzeiten noch abgerissen wird, hält er für unwahrscheinlich, wobei er nach seinem Tod keinerlei Wünsche über den weiteren Verwendungszweck hat. Die weitere Verwendung durch ein Familienmitglied wäre ein Wunsch von ihm, einer Einigung mit seinen Geschwistern vorausgesetzt. Ein Verkauf wurde niemals thematisiert, denn durch ein Versprechen des Bruders an seinem Vater, dass das

17

Gebäude im Familienbesitz bleiben soll, ist jede weitere Vorgehensweise in diese Richtung beschränkt. Emotionell wird die Bindung noch durch die Kindheitserinnerungen verstärkt.

Sein jüngerer Bruder, der Arbeiter ist und mit seiner Familie ebenfalls auf einer anderen Liegenschaft in Unterstinkenbrunn wohnt, stellt gleich von Beginn an fest, dass das Haus zurzeit vermietet ist. Gleichfalls gab er zu den Eigentumsverhältnissen an, nur zu einem Drittel Eigentümer zu sein, wie seine beiden anderen Geschwister. Zurzeit hat er es an Arbeiter vermietet, welche in der Nähe ihren Arbeitsplatz haben. Er strebt lediglich eine kostendeckende Vermietung an, denn durch eine leckende WC-Spülung wurden ca. 600m<sup>3</sup> Wasser verbraucht und durch die ständige Feuchtigkeit muss Wasser abgepumpt werden. Die laufenden Kosten für dieses Haus sind ihm bewusst, da er von der Familie dazu auserkoren wurde (wurde allerdings von mir nicht näher behandelt um nicht zu persönlich zu werden). Da nach dem Tod seiner Eltern das Haus auf die Kinder übergegangen ist, gibt es kein Konzept zur Nutzung. Es soll bestehen bleiben, wobei im Hof und dem Stadel Holz für den Eigenverbrauch gelagert wird. Bei der Frage nach dem Wert von Objekt und Grundstück ist ihm ebenfalls dies nicht bewusst, wobei er hier seinen Vater (einen vertriebenen Sudetendeutschen der einen Verkauf nie gewollt hat, denn er musste dieses Haus mit seiner Frau aufbauen) erwähnte, was ihn veranlasst so lange es geht das Haus in Familienbesitz zu belassen. Dies ist auch der Grund weshalb über hypothetische Entsorgungskosten nicht nachgedacht werden. Auch eine andere Nutzungsmöglichkeit, als die derzeitige sieht er nicht, denn ein Verkauf kommt für ihn nicht in Frage, da ein familiärer Konsens in dieser Frage fehlt. Einer Förderung von Seiten des Staates oder der Gemeinde steht er positiv gegenüber, da dies den finanziellen Druck auf die Hausbauer entschärft. Ablehnend steht er einer eventuellen Steuer auf Leerstand gegenüber, das gar kategorisch.

Nun zu Haus F, welches das einzige nicht anonymisierte ist. Denn es handelt sich dabei um unseren Pfarrhof, der seit kurzem durch den Tod unseres alten Pfarrers verwaist ist. Interviewt wurde deshalb unser 47jähriger Dechant der Pfarre Gaubitsch (welcher die Pfarre Unterstinkenbrunn auch angehört). Eigentümer/in ist die juristische Person der Pfarrpfünde Unterstinkenbrunn, welcher er vorsteht. Da unser Altpfarrer erst im Mai dieses Jahres verstorben ist, sind ihm die laufenden Kosten nicht genau bewusst, sie sind aber dokumentiert und nachvollziehbar vorhanden. Er will weiterhin einen Pfarrhof in

Unterstinkenbrunn erhalten, wobei er besonders die Schönheit des Gebäudes unterstreicht. Entstanden ist dieser Besitz ab 1863, da die Gemeinde eigenständige Pfarre werden wollte, wobei die Kirche (Pfarrfründe) während des zweiten Weltkriegs den Pfarrhof kaufen musste. Wenn die Pfarrfründe über die notwendigen Mittel verfügt, möchte er in Abstimmung mit dem Pfarrgemeinderat den Pfarrhof umbauen, wobei zwei Wohneinheiten und ein kleines Besprechungszimmer für die Pfarre eingeplant werden sollen. Da das Objekt auch Denkmalgeschützt ist kommt sowieso nur ein Umbau in Frage, der Großteils mit freiwilligen Helfern durchgeführt werden soll. Obwohl Heizung und Sanitärräume vorhanden sind, sieht er das Objekt nicht als derzeit bewohnbar, da diese Dinge nicht mehr heutigem Standard entsprechen. Die Instandhaltungskosten sind zurzeit sehr gering, was am noch fehlenden weiteren Nutzungskonzept liegt. Der aktuelle Wert von Immobilie und Grundstück ist ihm ebenfalls nicht bewusst, da ein Verkauf für ihn nicht in Frage kommt. Auf hypothetische Entsorgungskosten angesprochen, kann er sich ebenfalls nur vage äußern, er schätzt diese allerdings hoch ein. Da es bereits Gespräche innerhalb des Pfarrgemeinderats gibt, konnte ein möglicher neuer Mieter (pensionierter Geistlicher aus Unterstinkenbrunn) gefunden werden, wobei genauere Gespräche laufend geführt werden. Obwohl ihm bewusst ist, dass laufend von der katholischen Kirche Österreichs Pfarrhöfe verkauft werden und es eher unwahrscheinlich ist, dass Unterstinkenbrunn wieder einen Pfarrer erhält, ist er trotzdem persönlich dagegen das Objekt zu veräußern. Auch könnte der Denkmalschutz in dieser Frage eine bedeutende Rolle spielen, da dieser bei einer notwendigen Renovierung auch die Kosten erhöhen würde. Des Weiteren spielt auch die Lage direkt neben der Kirche und ehemaligen Volksschule, welche zusammen ein für die Gemeinde wichtiges bauliches Ensemble bilden, sowie auch die emotionale Erinnerung der Ortsbevölkerung an unseren verstorbenen Altpfarrer, für seine Entscheidung eine wesentliche Rolle. Bezüglich einer staatlichen Förderung stellte er sich selbst die Frage was es bringen soll. Nach einer kurzen Nachdenkpause kann er sich nur dann vorstellen, wenn klar ist, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft wieder nur eine Wohnnutzung ist. Weiter findet er auch, dass der Staat jetzt bereits Leerstand in Form von Grundsteuer und Kanalabgaben besteuert. Er kann sich aber zusätzliche Steuern für Gemeinden vorstellen, die einen auffallend hohen Leerstand aufweisen.

Haus G ist in Besitz einer ortsansässigen Familie, die ihren Lebensunterhalt mit der Landwirtschaft bestreitet. Der vor einigen Monaten verstorbene Großvater hat seiner Tochter die Liegenschaft hinterlassen, wobei deren Sohn sich um sämtliche Belange dieses Haus betreffend kümmert. Ihr Sohn ist um die 40 Jahre alt und selbst bereits Vater einiger Kinder. Da die Kinder noch sehr klein sind und innerhalb der Familie zurzeit kein Bedarf an Wohnraum besteht, wurde das Haus vermietet. Dabei sind dem Sohn die Betriebskosten sowie die Abgaben an die Gemeinde sehr wohl bewusst. Er konnte sogar die jährliche Menge an Heizöl bei Wohnnutzung sofort angeben. Ein Verkauf kommt für ihn nicht in Frage, da er einen familiären Eigenbedarf in Zukunft für möglich hält. Da ihm allerdings auch der Verfall, beziehungsweise die Schädigung der Bausubstanz bei Nichtnutzung bewusst ist, hat er sich unmittelbar nach dem Ableben seines Großvaters um die Vermietung gekümmert. Der derzeitige Wert von Gebäude und Grundstück sind ihm bewusst. Er führte hier den Sanitärbereich als Beispiel an, da dieser relativ rasch unbrauchbar wird. Da er mit seinem Bruder vor kurzem das Wohnhaus seiner anderen Großeltern abgerissen hat, waren ihm die derzeitigen Entsorgungskosten sehr wohl bewusst. Auf die Frage, ob der Staat oder die Gemeinde sich an diesen Entsorgungskosten beteiligen sollte, führte er das Problem dieser Häuser an, dass diese den Stand der Technik der Erbauungszeit widerspiegeln und somit nur mit beträchtlichem Aufwand an heutige Standards angepasst werden können. Da ihm Entsorgungskosten bewusst sind, wären für ihn ca. € 5.000,- die Summe, die einen Anreiz darstellen könnte um ein altes Haus zu entsorgen. Ob man Leerstand besteuern sollte wurde von ihm klar mit nein beantwortet, er hält Förderungen für das wesentlich bessere Argument.

Der vorläufige Eigentümer (die Mutter ist erst vor wenigen Wochen verstorben und die Verlassenschaft deshalb noch nicht abgehandelt, wobei davon auszugehen ist, das der Sohn als Haupterbe bestätigt wird) von Haus H ist ein 56 jähriger Angestellter, derzeit in Wien wohnhaft. Um seine Mutter zu unterstützen, kümmerte er sich seit einigen Jahren um sämtliche finanzielle Belange diese Liegenschaft, was ihm auch einen groben Überblick über die aktuellen Belastungen verschaffte. Das Haus ist aus seiner Sicht bewohnbar, derzeit nicht genützt und obwohl er einen Verkauf favorisieren würde, wäre auch eine Vermietung für ihn denkbar. Der Verfall eines nichtgenützten Hauses ist ihm sehr wohl bewusst, wobei er

20

mögliche Entsorgungskosten nur grob abschätzen kann. Der Wert seines Hauses ist ihm nicht bewusst, wobei er den derzeitigen Grundstückspreis in etwa kennt (genau wird man dies nicht benennen können, da bei diesen meist privaten Verkäufen eine Preisspanne existiert, die durch das jeweilige Verhandlungsgeschick bestimmt ist). Obwohl er eine ca. 50% Förderung bei Abriss eines Hauses als Anreiz sieht, neuen Wohnraum zu schaffen ist er dagegen, dass dafür der Steuerzahler aufkommt. Ablehnend steht er auch einer möglichen Besteuerung von leer stehendem Wohnraum gegenüber, da es ihn auch selbst treffen würde. Generell würde er es allerdings befürworten, da er der Meinung ist, dass es möglichst wenig leerstehende Gebäude geben sollte, da dies auch eine Frage des Ortsbildes ist. Emotional ist er durch die verbrachte Lebenszeit mit seinen Eltern und der Großmutter mit diesem Haus verbunden, wobei er diese Bindung eher geistig sieht, denn es ist für ihn kein Nutzen nachvollziehbar, den er durch weiteren Besitz dieser Liegenschaft hätte, belasten tut es ihn trotzdem.

Die Eigentümerin von Haus K ist ca. 60 Jahre alt, wohnhaft in einer anderen Liegenschaft in Unterstinkenbrunn und ist bereits in Pension, ihr Mann ist vor ca. zwei Jahren verstorben. Durch den Tod ihres Mannes hat sie alleine die Entscheidungen über Betrieb und den Besitz der Familie übernehmen müssen, da ihre Kinder dies nicht übernehmen wollten. Die Last, die damit verbunden war, konnte man ihr auch deutlich ansehen. Das gegenständliche Objekt ist im Bereich der Wirtschaftsgebäude verpachtet. Das ehemalige Wohnhaus ist ungenützt. Die laufenden Kosten sind ihr bewusst, zwar nicht genau, was aber eher mit den sehr niedrigen Gebühren und Mitversicherungen zu tun hat. Eine weitere für sie nicht unwesentliche Nutzung ist der Garten vom Haus, der wie sie sagt ihr Leben bereichert. Da es innerhalb der Familie derzeit keine Ambitionen für eine weitere Nutzung gibt, ist auch der Wille zu einem Umbau oder einer alternativen Nutzung nicht vorhanden. Was auch damit zu erklären ist, dass ihr eigentlicher Zukunftsplan, die gemeinsamen Nutzung des Hauses mit ihrem verstorbenen Ehemann, nicht mehr zustande kommt. Zumal das Haus auch derzeit nicht bewohnbar ist, da der Boden herausgerissen wurde und sich folglich Feuchtigkeit ausbreitete, und da es seit dem Tod der Schwiegereltern in den 1980er Jahren unbewohnt ist. Mit ihrem Ehemann wurden Renovierungsarbeiten (wie eben der Boden) begonnen, diese sind aber aus verständlichen Gründen eingestellt worden. Der Marktwert von Gebäude oder

Grundstück sind ihr nicht bewusst, da von ihr ein Verkauf zurzeit nicht angedacht wird. Für sie kommt ein Umbau oder auch Renovierungsarbeiten deshalb nicht mehr in Frage. Bezüglich eines möglichen hypothetischen Abbruchs des Gebäudes meint sie, dass es innerhalb der Gemeinde Unterstinkenbrunn üblich ist, dass Bauwerber bei Abbruch des Altbestandes eine Förderung erhalten, zumindest war es laut ihrem Wissen in der Vergangenheit so. Gerade diese Förderung erachtet sie für sinnvoll und eine generelle Besteuerung von leerstehenden Liegenschaften lehnt sie ab. Persönlich identifiziert sie sich stark mit dem Objekt, da sie die beiden darauf befindlichen Nussbäume und den Garten sehr schätzt und diese als Rückzugsgebiet genießt, dies führt sie auch auf die Lage zwischen zwei unter Naturdenkmal geschützten Hohlwegen zurück.

Der Eigentümer von Haus L ist männlich und 46 Jahre alt, beruflich ist er als Angestellter in Wien tätig, wo er auch mit seiner Frau lebt. Das Haus gehört zur Gänze ihm und es wird derzeit nicht bewohnt. Eine teilweise Nutzung erfolgt durch seinen Schwiegervater der eine Landwirtschaft betreibt, dieser benützt die Wirtschaftsgebäude als Abstell- oder Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte oder Produktionsgüter. Die derzeitigen Kosten die für diese Liegenschaft anfallen sind ihm ziemlich genau bewusst, er konnte diese sogar beziffern, wobei er eine Spanne von € 50 angegeben hat. Er bezeichnete das Zustandekommen von diesem Eigentum als „weitergegebenes Erbe“, welches durch Vererbung einer Cousine auf seine Mutter erfolgte und weiter durch Schenkung an seine Person. Kurz- oder mittelfristig wird das Gebäude, bis auf die zuvor angesprochene Nutzung durch seinen Schwiegervater, nicht genutzt, er kann sich allerdings nur eine Verwendung innerhalb seiner Familie vorstellen. Einer möglichen zwischenzeitlichen Vermietung steht er ablehnend gegenüber, da er in Umbau investieren, und sein Schwiegervater andere Abstellflächen suchen müsste. Der Zustand des Haus ist laut seiner Aussage in Ordnung, sodass man auch kurzfristig einziehen könnte, lediglich die Heizung müsste erneuert werden. Dies würde allerdings doch einen größeren Umbau erforderlich machen, da erst die Umstellung von Kohle und Holz auf die bereits vorhandene Gaszufuhr durchgeführt werden muss. Da es sich um ein altes Bauernhaus mit einem Arkandeninnenhof handelt (welcher ihm persönlich sehr gefällt), fallen immer wieder kleinere Instandsetzungsarbeiten an, welche ihm allerdings nicht sehr hohe Kosten verursachen. Er versucht mit diesen kleineren Instandsetzungsarbeiten den

schleichenden Verfall des Gebäudes einzudämmen. Der aktuelle Wert von Gebäude und Grundstück sind ihm auch aus mangelndem Interesse nicht bewusst. Auf die Frage wie hoch er die Entsorgungskosten bei einem möglichen Abbruch des Gebäudes schätzen würde konnte er keine Einschätzung treffen, gefühlsmäßig schätzt er diese aber für relativ hoch ein. Förderungen hält er bis 50% der Abbruchkosten für sinnvoll, wenn gleichzeitig ein „Passivhaus“<sup>38</sup> errichtet wird. Eine Besteuerung von Leerstand lehnt er kategorisch ab, da beim Erwerb und durch Aufschließungskosten, Abgaben und Gebühren bereits Steuern bezahlt wurden. Grundsätzlich wäre diese Liegenschaft nicht nur am Papier aufgeschlossen, es wurden sämtliche Infrastrukturleitungen zu diesem nicht bewohnten Objekt zugeleitet. Abschließend hielt er noch fest, dass er in diesem Haus seine Kindheit (in den Ferien) verbracht hat und deswegen für ihn ein Verkauf kurz- oder mittelfristig nicht in Frage kommt.

#### 9) Kodierung

Beim offenen Kodieren mit dem Programm Atlas.ti, erarbeitete ich mir insgesamt 33 Codes, wie Kosten (wurde 57 mal genannt) oder Politik (wurde 5 mal genannt), wovon der Code Eigentum (mit 83 Nennungen) mit Abstand am häufigsten genannt wurde. Dabei wurde das Zustandekommen von Eigentum innerhalb der Familie am meisten thematisiert, denn fast alle Rezipient/en/innen (bis auf den Pfarrhof) bekamen ihren Besitz vererbt, wobei ich auch gleich anmerke, dass die Eigennutzung lediglich in einem Fall gegeben war. In einer ersten Gruppe von 20 bis 50 Nennungen, wurden Codes wie Nutzung, unbewusst und Instandhaltung identifiziert, gefolgt von einer weiteren Gruppe von 10 bis 20 Nennungen und einer weiteren (der größten) Gruppe von 0 bis 10 Nennungen. Die Vielzahl dieser Codes verschaffte mir einen ersten Überblick, damit ich eine weitere Einteilung in Kategorien treffen konnte. So war der zweithäufigste Code „Kosten“, wobei dieser auch sehr viele Überschneidungen mit „unbewusst“ und „bewusst“ hatte, was am Beispiel von: „*bob i ma a no*

---

<sup>38</sup> IG Passivhaus: <http://www.igpassivhaus.at/passivhaus/was-ist-ein-passivhaus/>. 11.01.2014.

*net gschätzt, bob I ma a no kane Gedonken gmocht na*<sup>39</sup> und *„jo Kanalgebühren jo...weu Strom hobns jo ogschoitn*<sup>40</sup>. Auffallend war auch, dass sich sehr viele Codes um die gegenständlichen Objekte und ihre jeweiligen Nutzer/innen handelten, was mich nicht verwunderte, so beschrieb eine Person dies so: *„...ich hoffe das es in der Familie weiter gnommen wird*<sup>41</sup>, sowie die Vorstellung mancher Rezipienten, Entscheidungen für andere Familienmitglieder treffen zu können, was sich an diesem Beispiel demonstrieren lässt: „

Dadurch benannte ich „Gedanken“, „Finanzen“, „Objekte“ und „Subjekte“ als meine Achsenkategorien, da ich durch diese Einteilung die einzelnen Codes zuordnen und eine Trennung so durchführen konnte, dass das Phänomen des Leerstands meiner Meinung nach am besten begegnet werden konnte. Durch die Einteilung in Subjekte habe ich alle Akteure, durch die Objekte die Vorbedingungen, die Finanzen Konsequenzen und durch die Gedanken die Strategien sortiert mit denen man diesem Phänomen begegnen kann. Als Beispiel führe ich hier die Achsenkategorie „Gedanken“ an:

#### **Network View: Gedanken**

**Created by: Super 2014-01-02T15:30:09**

---

Nodes count: 14

#### **Codes (14):**

Alternative {3-5}

bewusst {10-6}

Einwand {8-9}

Emotion {15-8}

Endtäuschung {1-2}

---

<sup>39</sup> Hartmann, Matthias (2013): Qualitative Interviews

<sup>40</sup> Ebd. 04.01.2014. (1:6).

<sup>41</sup> Ebd. 04.01.2014. (4:10).





fraglich {2-6}

Gering {16-6}

Hoch {8-7}

Interesse {2-3}

Schicksalsschlag {7-3}

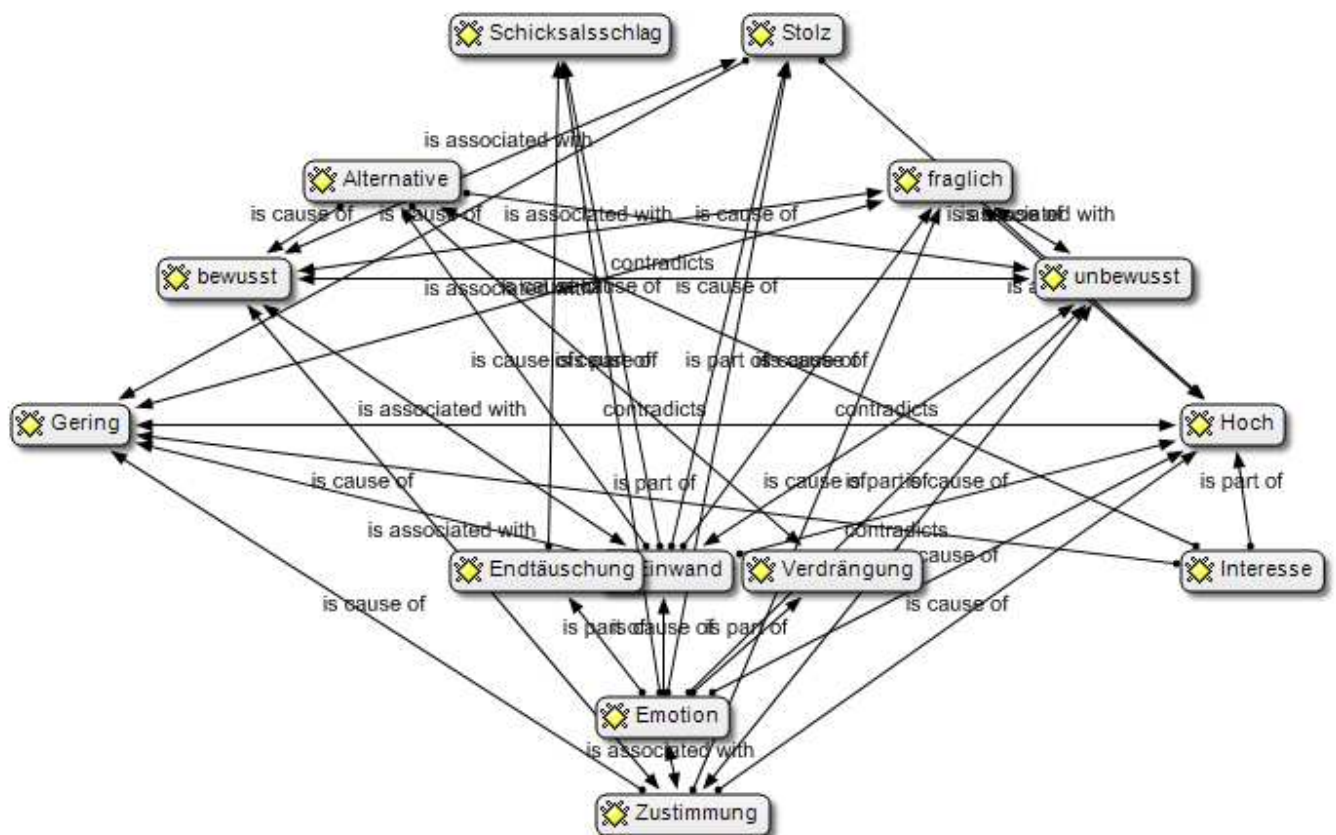
Stolz {3-5}

unbewusst {26-6}

Verdrängung {4-2}

Zustimmung {4-6}

Die folgende Grafik zeigt die zahlreichen Verbindungen innerhalb dieser Kategorie, was weiter verdeutlicht, wie oft die einzelnen Codes miteinander kommunizieren und sich gegenseitig beeinflussen.



Dabei überschneiden sich auch einzelne Codes mit denen aus anderen Achsenkategorien, was ebenfalls dieser Thematik geschuldet ist.

Abschließen möchte ich noch einige Codes zitieren welche mir besonders aufgefallen sind:

*„na, i hobs von mein Opa gerbt, er hot mi gfrogt ob i des hobn wü...und...hob i gsogt jo...und donn hot ers ma übaschriebn und so is des entstandn“<sup>42</sup>, als Beispiel wie Eigentum entstanden ist, wobei anzunehmen ist, dass der Großvater dies verschenkte mit dem Hintergedanken, dass das Enkelkind zumindest an diesem Platz ein neues Haus bauen würde. Die emotionale Bindung beschreibt dieses Zitat recht gut: *„jo...und donn des sterbn vo de Verwandtn und des ois, des is ois in dem Haus gvesn...und do hängt...oiso...i häng boit dron und meine Schwestern hängn genauso dron“<sup>43</sup>. Die Enttäuschung oder die Einsicht, dass die jüngere Generation andere Wünsche oder Bedürfnisse hat wurde aus meiner Sicht so gut beschrieben: *„Jo i hätt fest glaubt das de Kinder via’s a Zeittl woa, weu des Grundstückl jo net klan is, is jo, is jo eber groß, das ana vurn baut und ana hintn“<sup>44</sup> oder *„mia ghearts allani, weu de Kinda net wön hobn“<sup>45</sup>.****

## 10) Ergebnis

Diese qualitative Befragung zeigt, dass der Leerstand am Land in kleinen Gemeinden sehr oft dadurch entsteht, dass Wohnraum von einer Generation geschaffen und bewohnt wird, die nächste Generation diesen teilweise weiter nutzt und erhält, und in dritter Generation diesen durch die geänderten Wohnbedürfnisse nicht mehr akzeptiert und so sich selbst nicht mehr verwirklichen kann. All meine Rezipient/en/innen (insgesamt zehn, was ca. 4% der Wohngebäude in Unterstinkenbrunn betrifft und ca.60% vom Leerstand ausmacht) erhielten ihre Liegenschaften durch Vererbung oder Schenkungen von Verwandten (Ausnahme Pfarrhof), sie hatten alle keine Möglichkeit an Form oder Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes mitzubestimmen (was durch Alter und Familienhierarchie erklärt werden kann). Zwei Rezipient/en/innen sind 40 Jahre alt oder darunter, vier weitere zwischen 40 und 60 Jahre und über 60 sind die restlichen vier Rezipient/en/innen. Beruflich waren oder sind drei

---

<sup>42</sup> Ebd. 01.04.2013. (1:9).

<sup>43</sup> Ebd. 01.04.2013. (3:33).

<sup>44</sup> Ebd. 01.04.2013. (2:11).

<sup>45</sup> Ebd. 01.04.2013. (4:31).

Rezipient/en/innen in der Landwirtschaft tätig (zwei sind bereits in Pension), von den drei Arbeiter/innen befinden sich auch eine/r in Pension, ein Pfarrer, zwei Angestellte und ein pensionierter Beamter runden diese Gruppe ab, sodass ein repräsentativer Querschnitt einer typischen ländlichen Gemeinde gegeben ist. Den Besitz erhalten möchten insgesamt acht Rezipient/en/innen, einen Verkauf würden nur zwei zustimmen und eine Vermietung könnten sich insgesamt sieben vorstellen. Zu diesem Punkt halt ich fest, dass Mehrfachnennungen, wie der Verkauf oder eine Vermietung sowie der Erhalt und eine Vermietung auch möglich waren.

Alleineigentümer/innen sind insgesamt fünf Personen, wobei in einem weiteren Fall der Sohn für die Mutter sprach und in einem anderen die Verlassenschaft durch ein Gericht noch nicht fertig abgehandelt wurde (wodurch zusätzlich zwei weitere Personen zum Alleineigentum gerechnet werden müssen). Die Pfarre und eine Liegenschaft habe ich als Eigentum mit mehreren Mitspracheberechtigten klassifiziert. Genutzt werden vier Objekte gar nicht, zwei wurden vermietet, wobei eine teilweise Lagernutzung der Wirtschaftsgebäude vom Eigentümer stattfindet, eine teilweise Nutzung durch Lagerung von Brennstoff oder anderer Dinge, mit keiner weiteren Nutzung erfahren drei Gebäude. Kein Kostenüberblick herrscht nur bei einer Rezipientin, einen groben Überblick haben sechs Eigentümer/innen und ziemlich genau bis genau wissen drei Personen über ihre Gebäudekosten Bescheid. Bis auf das Pfarrgebäude wurden alle Gebäude innerhalb der Familie entweder vererbt oder verschenkt, dabei verbinden sieben Rezipient/en/innen Erlebnisse aus ihrer Kindheit mit dem Gebäude, eine durch ihre Schwiegereltern. Der Pfarrhof muss gesondert betrachtet werden. Einer hat keine Erinnerungen oder Erlebnisse aus seiner Kindheit, die er mit dem Gebäude verbindet, da bei seiner Geburt bereits das Haus unbewohnt war. Zukünftig möchten zwei Rezipienten das Gebäude oder die Liegenschaft selbst zu Wohnzwecken nutzen, wobei eine davon die Pfarre ist. Offen ist das für fünf Rezipient/en/innen, da es keine Konzepte innerhalb der Familien für die Nutzung gibt. Nur ein Rezipient (auf Grund von Lage und Nutzungsmöglichkeiten) ist sich ziemlich sicher, dass seine Familie Gebäude und Grundstück auch in Zukunft nutzen wird, und für einen Befragten kommt langfristig nur Verkauf in Frage. Aktiv über andere Nutzungsmöglichkeiten haben sich nur drei Personen Gedanken gemacht, wobei lediglich Vermietung und Verkauf angedacht wurden,

die restlichen Rezipient/en/innen halten am Status Quo fest. Der langsame Verfall eines Gebäudes bei Nichtnutzung ist allen Rezipient/en/innen bewusst, wird aber in Kauf genommen mit der Konsequenz, dass schlussendlich nur mehr ein Abriss des Gebäudes übrigbleibt. Diese Abriss- oder Entsorgungskosten würden neun gerne wieder durch Förderungen von Bund oder Gemeinden von bis zu 50% wieder ersetzt bekommen, ein Befragter sprach sich gegen eine solche Regelung aus. Eine Besteuerung durch Staat oder Gemeinden können nur drei Rezipienten etwas abgewinnen, wenngleich jeder dies nur unter gewissen Vorbedingungen für richtig empfand. Alle anderen lehnten Steuern auf Leerstand meist mit der Begründung von bereits entrichteten Steuern und Abgaben ab. Den aktuellen Marktwert von Gebäude und Grundstück kennt nur ein Befragter, wobei sich ein zweiter dem Marktwert vom Grundstück bewusst ist, die restlichen acht Rezipient/en/innen waren sich diesem meist aus Gründen eines nicht anstehenden Verkaufs der Liegenschaft bewusst. Zur einer möglichen Problematik (auch bei einem hypothetischen Verkauf) gaben zwei Befragte keine Angaben ab, zwei weitere konnten sich keine möglichen Probleme vorstellen und die sechs restlichen hatten alle ein oder mehrere Argumente oder wussten über tatsächliche Gründe bescheid. Die Frage zu persönlichen Emotionen war oft von längeren persönlichen Geschichten begleitet, was insgesamt acht Rezipient/en/innen offensichtlich nahe ging. Lediglich ein Rezipient hatten keinen oder wenn nur sehr wenig Bezug zu diesem Gebäude, was sich durch die Tatsache beantworten lässt, dass dieser die letzte Wohnnutzung nicht mehr kannte. Ein weiterer Befragter machte dazu keine Angaben.

#### 11) Conclusio

Eine wirkliche Nutzung der Gebäude kommt aus meiner Sicht nur durch Vermietung oder Verkauf wieder zustande, dies kann nur durch Wohnnutzung erfolgen. In den meisten Fällen wird dies auch befürwortet, wobei in diesem Fall über die Frage der Instandhaltungs- oder Renovierungskosten jeder einzelne Fall getrennt betrachtet werden muss. Die (teilweise) Nutzung durch Die Eigentümer/innen könnte rationell und finanziell sicher besser bewerkstelligt werden. Bewusst ist jedenfalls allen, dass ihre Liegenschaften verfallen, wenn sie nicht in Instandhaltung investieren. Manche tun dies auch, dabei kommt es immer auf

den Zustand des Objektes an und wie schnell man nach der letzten Wohnnutzung dieses Haus wieder bewohnbar macht, wenn es nicht mehr heutigen Standards entspricht. Gelingt es nicht diese Häuser zu vermieten oder zu verkaufen, sodass wieder eine Nutzung erfolgen kann, so werden diese relativ rasch (kommt immer auch auf Lage und Substanz des Gebäudes an) durch Feuchtigkeit unbewohnbar, was schlussendlich zu einem Abriss führt. Diese Abrisskosten sind aber ein wesentlicher Kostenfaktor für eine Neubebauung und/oder einem Verkauf, da diese mit eingerechnet werden müssen. Am Beispiel meiner Gemeinde halten sich Entsorgungskosten und Aufschließungskosten die Waage, der Arbeitsaufwand ist bei einem Abriss jedenfalls höher, eine Wertminderung alter Häuser ist auf jeden Fall feststellbar.

Weiter konnte ich feststellen, dass die erste Generation nach den letzten Wohnnutzer/innen durch emotionale Bindung und Erlebnisse nicht gewillt sind, diesen Besitz aufzugeben, auch mit der Konsequenz eines bewussten Wertverfalls. Der nächsten Generation fällt diese Entscheidung wesentlich leichter, wenngleich diese durch die Entsorgungsproblematik dann oft nichts oder wenig von ihrem Erbe haben.

Der Übergang der Verfügungsrechte von einer Generation auf die andere erfolgt zumeist nur durch den Tod der verfügungsberechtigten Person, in Rahmen einer Erbschaft. In den meisten Fällen ändert sich die Nutzung (von Wohnraum auf Leerstand), was bedeutet das ab diesen Zeitpunkt die Verfügungsberechtigten keinen Nutzen sondern nur noch Kosten haben. **Diese Nichtnutzung ist der Punkt!** Denn die meisten Verfügungsberechtigten übertragen geistig die nächste Nutzung an ihre nächste Generation, ohne diese in die Verfügungsgewalt mit einzubinden. **Es erfolgt eine Trennung von Verfügungsrechten und Nutzung!** Diese Trennung kann von mir als Ursache dieses Leerstands identifiziert werden, da die eine Generation zwar über die Liegenschaft verfügt und auch über deren Zukunft plant, die nächste Generation (noch) nicht eingebunden ist. Zusätzliche Kosten entstehen durch die Nicht-Nutzung den Eigentümer/innen keine.

Kleine Gemeinden würden eigentlich über genug Wohnraum verfügen, wenn man Bevölkerungsstatistik, Bauländerweiterungen und die Anzahl der Wohnhäuser über mehrere Jahrzehnte vergleicht, diese Nichtnutzung blockiert nicht nur Gemeinden in ihrer Entwicklung und forciert das Ortskernsterben, es kommt auch zu einem privaten

Wertverlust durch den Verfall der Häuser, welcher (so fordern die Eigentümer/innen) wieder die Gesellschaft in Form von Förderungen kompensieren soll. Um der Abwanderung entgegen zu wirken, versuchen lokale Politiker/innen durch Bauländerweiterungen und sozialen Wohnbau, Menschen dazu zu bewegen innerhalb ihres Wirkungsbereiches zu bauen, mit der Konsequenz, dass diese Siedlungserweiterungen wieder sehr viel Steuergelder durch Bau von Straßen, Energie-, Gas-, Wasser-, Regenwasser- und Abwasserleitungen verschlingen.

Die politikwissenschaftliche Relevanz meiner Arbeit liegt in der Identifizierung der Trennung von Verfügungsrechten und Nutzung bei Eigentumstransfer von einer Generation auf die nächste. Ein weiterer Punkt ist, dass die Theorie der Verfügungsrechte bestätigt wird, denn die Eigentümer/innen sprechen sich fast geschlossen für staatliche Förderungen aus, genauso wie sie eine mögliche Besteuerung ablehnen. Des Weiteren haben sich die Bedürfnisse und Wünsche der Gesellschaft in den letzten 50 Jahren dramatisch verändert. Das sieht man gerade beim Wohnraum, denn durch Änderung von Platzbedarf, Nutzungsmöglichkeiten und vor Allem die Weitergabe an die nächste Generation, konnte sich die Politik und die Gesellschaft noch nicht an die geänderte Situation anpassen (geschweige die Gebäude). Gerade durch diese politikwissenschaftliche Arbeit soll ein Bereich beleuchtet werden, der zwar als Problem erkannt wurde, bis jetzt jedoch noch keine lösungsorientierten Ansätze erfahren hat. Denn dieser Leerstand kann zum langsamem Aussterben des ländlichen Raums führen, und somit auch einen Teil der österreichischen Kultur verfallen lassen.

Meine Arbeit sollte Kommunalpolitiker/innen eine Ansatzmöglichkeit ihrer Politikgestaltung geben, damit sie den Einsatz von gesellschaftlichen Mitteln möglichst Effizient gestalten können. Aus diesem Grund spreche ich mich an dieser Stelle für eine bundesweite Besteuerung von Leerstand aus, mit der Einschränkung das diese moderat (bis zu € 0,50,- pro m<sup>2</sup> Bauland pro Jahr), erst nach Abwicklung der Verlassenschaft und Zweckgebunden für die jeweilige Gemeinde in einen Fördertopf, aus dem wiederum Abbruchkosten bei Neubebauung gefördert werden könnten.

Kurzfristig als Ergebnis meiner Studie würde ich Eigentümer/innen folgenden Vorschlag zur vorläufigen Nutzung ihres Besitzes geben: Vernünftiger und rationeller wäre es, wenn nach

dem Ableben eines Menschen die Verfügungsberechtigten Angehörigen zumindest temporär (ein bis zwei Jahre), dass freigewordene Wohnobjekt vermieten würden, sodass die Bausubstanz erhalten bleibt. Dies würde den Angehörigen auch Zeit verschaffen, den Verlust des verstorbenen Angehörigen emotionell verarbeiten zu können und über die Nachnutzung nachdenken zu können. Durch die weitere Bewohnbarkeit des Gebäudes könnte die nachfolgende Generation eher dazu bewogen werden die Liegenschaft selber weiter zu nützen als ihr einen großen Schuttberg schlussendlich zu überlassen.

12) Literaturverzeichnis

Berthold:

<http://www.berthold-entsorgung.at/>. 16.01.2014.

Bundeskanzleramt:

<http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40141322/NOR40141322.pdf>  
23.10.2013.

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrNo/LRNI\\_2012019/LRNI\\_2012019.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrNo/LRNI_2012019/LRNI_2012019.pdf). S. 3.  
11.11.2013.

Böhm, Andreas (2000): Theoretisches Codieren: Textanalyse in der Grounded Theory. In: Qualitative Forschung. Rowohlt Taschenbuch Verlag (Reinbek bei Hamburg). S. 476/478/479/482.

Duden:

<http://www.duden.de/rechtschreibung/Peripherie#Bedeutung1>. 13.01.2014.

Hesse, Günter (1983). Zur Erklärung der Änderung von Handlungsrechten mit Hilfe ökonomischer Theorie. Property Rights und ökonomische Theorie. Verlag Franz Vahlen (München). S. 82-83.

Glaser B. G./Strauss A. L. (1979): Die Entdeckung gegenstandsbezogener Theorie: Eine Grundstrategie qualitativer Sozialforschung. Hg: Elmar Weingarten (Stuttgart). S. 98.

Hartmann, Matthias (2013, 2014): Qualitative Interviews, backup of Raumnutzung.hpr7

Help.gv.at:

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990076.html>.

17.01.2014.



<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991365.html>.

07.01.2014.

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/118/Seite.1180200.html>.

14.01.2014.

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260510.html>.

16.01.2014.

Kultur- und Sozialanthropologie:

<http://www.univie.ac.at/ksa/elearning/cp/qualitative/qualitative-122.html>. 25.11.2013.

Lamnek Siegfried (1995). Qualitative Sozialforschung. Psychologie Verlags Union (Weinheim). S. 112/116/117/119/122.

Leerstandskonferenz:

[http://www.leerstandskonferenz.at/tl\\_files/lsk/s\\_downloads/H\\_Schroeteler-von\\_Brandt\\_LEERSTAND\\_IM\\_DORF.pdf](http://www.leerstandskonferenz.at/tl_files/lsk/s_downloads/H_Schroeteler-von_Brandt_LEERSTAND_IM_DORF.pdf). 28.12.2013. S. 42.

[http://www.leerstandskonferenz.at/tl\\_files/lsk/pdf/Dokumentation\\_Leerstandskonferenz\\_2011.pdf](http://www.leerstandskonferenz.at/tl_files/lsk/pdf/Dokumentation_Leerstandskonferenz_2011.pdf). 28.12.2013. S. 4.

Meinbezirk:

<http://www.meinbezirk.at/fuerstenfeld/chronik/wohnoase-fuer-junge-familien-d547863.html>. 17.01.2014.

Meyer, Willi (1983). Entwicklung und Bedeutung des Property Rights-Ansatzes in der Nationalökonomie. Property Rights und ökonomische Theorie. Verlag Franz Vahlen (München). S.8 + 23.

Nabu:

<http://www.nabu.de/themen/siedlungsentwicklung/wissen/oekonomie/07178.html>.  
10.12.2013.

IG Passivhaus:

<http://www.igpassivhaus.at/passivhaus/was-ist-ein-passivhaus/>. 11.01.2014.

Pflegewissenschaft:

Instituts für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld:

<http://www.unibielefeld.de/gesundhw/ag6/downloads/ipw-141.pdf>. S.16/17/60.  
18.12.2013.

Quer-Magazin:

<http://www.quer-magazin.at/home/nr.1-2013/193>. 17.01.2014.

Statistik Austria:

<http://www.statistik.at/blickgem/rg1/g31652.pdf> 10.12.2013.

<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g31652.pdf>. 28.12.2013.

<http://www.statistik.at/blickgem/pr2/g31652.pdf>. 28.12.2013.

Gemeinde Unterstinkenbrunn:

<http://www.unterstinkenbrunn.at/system/web/default.aspx>. 13.01.2014.