



Merkblatt

Wirtschaftliche Abbruchreife

BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN ABBRUCHREIFE VON GEBÄUDEN gemäß § 60 Abs. 1 lit d) Wr. BauO

- Gebäude in der Schutzzone
- Gebäude in Gebieten mit Bausperren
- Gebäude, die vor dem 1. 1. 1945 errichtet wurden

Hinweis

Aufwendungen, die durch eine schuldhafte (vorsätzliche und fahrlässige) Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger*innen der*des Eigentümers*in (Miteigentümers*in), wenn sie von der schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Sollte ein solches Verschulden vorliegen, kommt eine weitere Kostenabschätzung hinsichtlich dieser Aufwendungen nicht in Betracht. Eine Beurteilung der Kostenabschätzung ist daher erst nach Klärung der Verschuldensfrage vorzunehmen.

Aufgrund der abgestuften Prüfung ist daher bei den einzureichenden Unterlagen auch zwischen den Unterlagen hinsichtlich der Themenbereiche Verschulden und Sanierungsrückstau einerseits sowie Ertragsoptimierungspotentiale andererseits zu unterscheiden.

Zur Beurteilung des Vorliegens eines Verschuldens eines Sanierungsrückstaus sind zum Beispiel Nachweise für getätigte Instandsetzungsmaßnahmen, Befunde und dergleichen vorzulegen.

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung wird der Verkehrswert der Liegenschaft nach Instandsetzung mit dem notwendigen Kostenaufwand der Instandsetzung unter Berücksichtigung folgender Punkte gegenübergestellt:

- (fiktive) Rücklagen
- Einbeziehung von öffentlichen Förderungen (z.B. nicht rückzahlbare öffentliche Mittel oder niedrigverzinsten Darlehen)
Informationen zu Förderangeboten finden sich auf der Webpage Hauskunft der Stadt Wien:
<https://www.hauskunft-wien.at/>
- Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk. Damit sind Baumaßnahmen gemeint, die im konkreten Fall zwar einen wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, aber gleichzeitig zu einer Erhöhung des Verkehrswertes der Liegenschaft führen. (z.B. Verbesserungen der Ausstattungskategorie lt. § 15a MRG, Umnutzungen, Ausbau des vorhandenen Dachraumes)

Diese Gegenüberstellung ergibt den sogenannten Deckungsfehlbetrag zum Bewertungsstichtag.

Erforderliche Unterlagen

- Baupläne (Darstellung des Konsenses)

- Bestandserhebung (Ingenieurbefund) des IST- Zustandes des Gebäudes mit dem Kenntnisstand der Stufe 3 lt. OIB-Richtlinie 1 (OIB-Leitfaden)
- Hauptmietzins – Abrechnung der letzten 10 Kalenderjahre
- Nachweise über getätigte Erhaltungsarbeiten (Rechnungen)
- Gewerksweise, eindeutig objektsbezogen zuordenbare Leistungsverzeichnisse, jeweils in nachvollziehbarer Form beschrieben, aufgegliedert in Ausmaß (inkl. Aufmaßblätter) und Einheitspreis für alle am Objekt erforderlichen Erhaltungsarbeiten
- Mieterliste bzw. tabellarische Aufstellung der einzelnen Mietgegenstände mit Angaben über die Nutzflächen und Ausstattungskategorien

Hinweis

Ob die wirtschaftliche Abbruchreife im Einzelfall gegeben ist, wird durch eine externe, durch die Behörde beauftragte und befugte sachverständige Person im Rahmen des Prüfungsverfahrens festzustellen sein. Die anfallenden Kosten (Honorar lt. § 38 GebAG 1975) trägt die*der Antragsteller*in.

Sollten seitens des externen Sachverständigen noch weitere Unterlagen bzw. Informationen erforderlich sein, kann dieser der*dem Antragsteller*in direkt kontaktieren.

Es sind nur solche Ertragsoptimierungsmaßnahmen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen, die über die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem positiven Saldo führen. Diese Beurteilung, ob ein Optimierungspotential im Sinne einer wirtschaftlichen Änderung am Bauwerk vorliegt oder nicht, hat durch die*den seitens der Baubehörde bestellte*n nichtamtliche*n Sachverständige*n für den Fachbereich zu erfolgen.

Kontakt

Gebietsgruppe Ost - Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22:

E-Mail: ost@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37300

Standort: 20., Dresdner Straße 82

Gebietsgruppe Süd - Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und

23:

E-Mail: sued@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37500

Standort: 10., Favoritenstraße 211

Gebietsgruppe West - Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

und 19:

E-Mail: west@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37700

Stand: Dezember 2023