



# Merkblatt

## Wirtschaftliche Abbruchreife

Stand: Juni 2024

### BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN ABBRUCHREIFE VON GEBÄUDEN

gemäß § 60 Abs. 1 lit d Wiener Bauordnung (BO) für

- Bauwerke in der Schutzzone
- Gebäude, die vor dem 1. 1. 1945 errichtet wurden

Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf eine Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit d BO iSd wirtschaftlichen Abbruchreife nur erteilt werden, wenn sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die **Instandsetzung** trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk **nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen** bewirkt werden kann.

Die Erteilung einer Abbruchbewilligung iSd § 60 Abs. 1 lit. d BO kommt **nur bei Vorliegen von Gebrechen** in Betracht, die einem **Bauauftrag zur Instandsetzung iSd § 129 BO zugänglich** wären und können nur die diesbezüglichen Kosten als Instandsetzungskosten veranschlagt werden. Darüberhinausgehende Verbesserungen und Kosten können dann ggf. in die Wirtschaftlichkeitsprüfung iZm Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden.

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.

Fahrlässig handelt, wer die Sorgfalt außer Acht lässt, zu der jemand nach den Umständen verpflichtet und nach seinen Verhältnissen befähigt ist und die ihm/ihr zuzumuten ist (vgl. § 6 Abs. 1 StGB). Bei Verletzung der Instandhaltungspflicht ist Fahrlässigkeit dann ohne weiteres anzunehmen, wenn im Antrag nicht glaubhaft gemacht macht wird, dass den/die Eigentümer\*in an der Verletzung dieser Verpflichtung kein Verschulden trifft (vgl. § 5 VStG).

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 Verschuldenfrage vorzunehmen.

So ist **im ersten Schritt zu beurteilen**, ob

- Gebrechen iSd § 129 BO vorliegen und
- die Erhaltungspflicht schuldhaft vernachlässigt wurde und aufgrund dessen ein Sanierungsrückstau entstanden ist.

Im **Antrag** ist daher hinsichtlich des Verschuldens insbesondere **darzulegen** warum die Gebrechen

- nicht zeitgerecht hätten erkannt werden können und
- nicht hätten behoben werden können.

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.

Die Thematik des Vorliegens eines schuldhaften Sanierungsrückstaus kann auch im Rahmen einer Vorprüfung gemäß § 64 Abs. 3 BO grundsätzlich beurteilt werden. Die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses (siehe unten) ist hierfür nicht erforderlich. Hieraus ergibt sich kein Rechtsanspruch auf eine spätere abschließende Beurteilung im Zuge des Bewilligungsverfahrens.

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 niedrigverzinstes Darlehen)  
Informationen zu Förderangeboten finden sich auf der Webpage Hauskunft der Stadt Wien:  
<https://www.hauskunft-wien.at/>
- Berücksichtigung von wirtschaftlichen **Ertragsoptimierungspotentialen** am Bauwerk.  
Mit Ertragsoptimierungspotentialen sind Baumaßnahmen gemeint, die im konkreten Fall zwar einen wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, aber gleichzeitig langfristig zu einer Ertragssteigerung führen.  
Die Kosten, die für eine solche Maßnahme anfallen, sind in die Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit aufzunehmen. Solche Maßnahmen sind beispielsweise Verbesserungen der Ausstattungskategorie (§ 15a MRG), Umnutzungen sowie geschoßflächenunwirksame Ausbauten (zB des vorhandenen Dachraumes). Nicht davon erfasst sind größere Zubauten (zB ganzer Geschoße).  
Aus einer Berücksichtigung von Maßnahmen im Rahmen der beantragten Abbruchbewilligung ergibt sich aber kein Rechtsanspruch auf eine spätere Bewilligung zur Errichtung Realisierung dieser hier berücksichtigten Maßnahmen.

Diese Gegenüberstellung ergibt den sogenannten Deckungsfehlbetrag zum Bewertungsstichtag.

#### **Erforderliche Unterlagen:**

- Baupläne (Darstellung des Konsenses)

#### *Ad Sanierungsrückstau:*

- Bestandserhebung der Stufe 3 lt. Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1 (notwendiger Kenntnisstand: KL3)
- Nachweise über getätigte Erhaltungsarbeiten (Rechnungen)
- Gewerksweise, eindeutig objektsbezogen zuordnbare Leistungsverzeichnisse, jeweils in nachvollziehbarer Form beschrieben, aufgegliedert in Ausmaß (inkl. Aufmaßblätter) und Einheitspreis für alle am Objekt erforderlichen Erhaltungsarbeiten

#### *Ad Ertragsoptimierungspotentiale:*

- Hauptmietzins – Abrechnung der letzten 10 Kalenderjahre

- Mieter\*innenliste 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/der externen Sachverständigen noch weitere Unterlagen bzw. Informationen erforderlich sein, kann diese/r die\*den 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](mailto: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](mailto: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](mailto:west@ma37.wien.gv.at)

Telefon: +43 1 4000 37700

Standort: 16., Spitterbrücke 4