



Beurteilung der technischen Unmöglichkeit von Instandsetzungen

Technische Unmöglichkeit

In mehreren Fällen wurde bereits in Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) auf die technische Unmöglichkeit eingegangen. Einer technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung kann demnach eine **völlige Substanzveränderung oder eine Erneuerung des Gebäudes** gleichgehalten werden. Sind nahezu **alle wesentlichen (insbesondere raumbildenden) Bauteile** bereits durch z.B. Einsturz, Durchfeuchtung, Vermorschung oder Verwitterung **geschädigt** und müssten in ihrer Substanz erneuert werden, kann dies ebenfalls einer technischen Unmöglichkeit gleichgesetzt werden.

Ob die technische Unmöglichkeit der Instandsetzung im Einzelfall gegeben ist, ist jeweils durch eine befugte sachverständige Person im Rahmen eines Gutachtens festzustellen.

Eine anerkannte Methode dafür stellt die im Leitfaden zum Nachweis der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung dargestellte Vorgehensweise dar. Diesen Leitfaden finden Sie unten im Anhang.

Notwendige Unterlagen

- **Ansuchen**
- **Baupläne** (Darstellung des Konsenses)
- **Zustimmung der Grundeigentümer/innen**
- **Bestandserhebung** der Stufe 3 lt. „Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1“
 - Fundierung
 - Wände und Stützen
 - Mittelmauer – Abgasanlagen (früher: Rauchfang, Abgasfang, Kamin) und umschließendes Mauerwerk (v. a. im Hinblick auf die vertikale Lastableitung)
 - Aussteifungssituation (Zwischenwände, Auswechslungen, Verschließungen)
 - Querschnittsschwächungen
 - Decken und Träger (Zustand, Konstruktion)
 - Dachstuhl und Gesimse
 - Haupttreppen
- **Gutachten** (bestehend aus Befund und gutachtlicher Schlussfolgerung) zur **Beurteilung** des **technischen Bauzustandes** des Gebäudes sowie einer fundierten schlüssigen und nachvollziehbaren Beschreibung der **technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung**


Hinweis

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass bereits vor Erreichen der aus der ständigen Rechtsprechung abgeleiteten Kriterien der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung die wirtschaftliche Unzumutbarkeit derselben gegeben ist.

Weitere Informationen sowie Kontaktdaten der Baupolizei finden Sie unter

www.bauen.wien.at

oder unter der Servicenummer

 **4000/8037**

Sprechstunden finden jeden Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 8:00 bis 12:30 Uhr statt.

Beurteilung der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung

Leitfaden

für die befugten Verfasser über Vorgangsweise und Inhalt der für den Nachweis der „technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung“ gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO vorzulegenden Unterlagen.

In mehreren Fällen wurde bereits in Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) auf die technische Unmöglichkeit eingegangen. Einer technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung kann demnach eine völlige Substanzveränderung oder eine Erneuerung des Gebäudes gleichgehalten werden. Sind nahezu alle wesentlichen (insbesondere raumbildende) Bauteile bereits durch z.B. Einsturz, Durchfeuchtung, Vermorschung oder Verwitterung geschädigt und müssten in ihrer Substanz erneuert werden, kann dies ebenfalls einer technischen Unmöglichkeit gleichgesetzt werden.

Ob die technische Unmöglichkeit der Instandsetzung im Einzelfall gegeben ist, ist jeweils durch eine befugte sachverständige Person im Rahmen eines Gutachtens festzustellen. Dieser Leitfaden stellt eine anerkannte Methode zum Nachweis dar. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass der Nachweis auch mit anderen gleichwertigen Methoden erbracht wird.

Vorgangsweise

1. Für das Gebäude ist mindestens ein Kenntnistand KL3 nach ÖNORM EN 1998-3 bzw. ÖNORM B 4008-1 notwendig.
2. Das Gebäude ist einer Schadensfolgeklasse (CC) nach ÖNORM B 1990-1 und einer Bedeutungskategorie nach ÖNORM EN 1998-1 zuzuordnen.
3. Der Schadensfolgeklasse gemäß ÖNORM B 1990-1 ist der entsprechende Mindest-Erdbeben-Erfüllungsfaktor α_{\min} gemäß ÖNORM B 1998-3 zuzuordnen.
4. Der Zustand des Gebäudes ist v. a. hinsichtlich der geschädigten Bauteile detailliert und nachvollziehbar zu dokumentieren (Fotos und Pläne).
5. Die horizontalen Bezugsflächen (Fundamente, Decken, Treppen) sind die von den Mittellinien der Begrenzungswände eingeschlossenen Flächen. Balkone gelten als Decken.
6. Die Summe der horizontalen Bezugsflächen je Geschoß ist die Geschoßfläche.
7. Die Bezugsfläche für die Fundierung ist die Geschoßfläche des Kellergeschoßes.
8. Die Bezugsfläche für die Dachkonstruktion ist die Geschoßfläche des Dachgeschoßes.
9. Die vertikalen Bezugsflächen (Wände) ergeben sich aus dem Abstand zwischen den Mittellinien der Begrenzungswände mal der jeweiligen Geschoßhöhe.
10. Die Flächen für Öffnungen sind aus den Architekturlichtern zu ermitteln.
11. Der Bauzustand ist durch folgende Vorgangsweise zu ermitteln:
 - a) Es ist die Bezugsfläche der einzelnen Bauteile der Tabelle zu ermitteln.
 - b) Es ist die Bezugsfläche der geschädigten Bauteile zu ermitteln.
 - c) Die Unterteilung der Bezugsflächen der Wände und Decken ist anhand der statischen Nachweise vorzunehmen.

- d) Der Schädigungsgrad der jeweiligen Decke oder der Dachkonstruktion ergibt sich aus der Anzahl der geschädigten Probestellen geteilt durch die Anzahl der Probestellen an dieser Decke bzw. der Dachkonstruktion. Die Probestellen sind gleichmäßig zu verteilen, die Anzahl der Probestellen ergibt sich aus der ÖNORM B 4008-1.
- e) Die Bewertung der Bauteile ist nach der Tabelle festzulegen.
- f) Die Flächen der geschädigten Bauteile sind mit der Bewertung zu multiplizieren.
- g) Die so bewerteten geschädigten Flächen der Bauteile werden der gewichteten Gesamtfläche aller Bauteile gegenübergestellt.
- h) Die „technische Unmöglichkeit der Instandsetzung“ ist dann gegeben, wenn der Schädigungsgrad (bewertete Fläche durch Gesamtbezugsfläche) mehr als 95% beträgt.
- i) Bei statischen Nachweisen ist Folgendes zu beachten:
 - i. Für die Bauteile Dachkonstruktion, Decken, tragende und aussteifende Wände ist für das Bauteilgewicht grundsätzlich der Normwert gemäß ÖNORM B 1991-1-1 anzusetzen.
 - ii. Der Nachweis der horizontalen Tragsicherheit der aussteifenden Wände ist nach ÖNORM EN 1998-3 zu führen. Wird das Verfahren mit q-Beiwerten angewendet, so darf maximal $q = 1,50$ angesetzt werden.
 - iii. Für die Bewertung der Sicherheit (laut nachfolgender Tabellen) gilt: 100% Tragsicherheit ist dann gegeben, wenn die Bemessungseinwirkungen gleich den Bemessungswiderständen und 0% Tragsicherheit ist dann gegeben, wenn die charakteristischen Einwirkungen gleich den charakteristischen Widerständen sind.
 - iv. Die horizontale Tragsicherheit von Wänden mit oder ausschließlich aussteifender Funktion ist im Erdbebenfall dann zu 100% gegeben, wenn ein Erdbebenerfüllungsfaktor α erreicht wird, der gleich oder größer dem Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktor α_{\min} ist (vgl. Pkt. 3). Das bedeutet, dass die seismische Beanspruchung unter Berücksichtigung des Mindest-Erdbebenerfüllungsfaktors zu ermitteln ist ($a_{gR} \cdot \gamma_I \cdot S \cdot \alpha_{\min}$).
- j) Es ist jeder Bauteil für sich zu bewerten. Dies bedeutet, dass bloß durch eine schlecht bewertete Fundierung nicht gleichzeitig auch die darüberliegenden Wände als geschädigt zu beurteilen sind.

Tabelle der raumbildenden Bauteile, Bewertungsstufen und Beschreibung der bewertungsrelevanten Schädigungen

Hauptkategorie	Unterkategorie	Bewertung in %	Beschreibung der Schädigung
Fundierung			
	Konstruktion	100	Grundbruchsicherheit $\geq 100\%$
		75	Grundbruchsicherheit $\geq 75\%$ und $< 100\%$
		50	Grundbruchsicherheit $\geq 50\%$ und $< 75\%$
		0	Grundbruchsicherheit $< 50\%$
		0	nicht tragfähig (z. B. Holzroste, Pfähle geschädigt)
		0	Gebäude weist massive Setzungsschäden auf
Wände			
	Tragend und aussteifend	100	vertikale Tragsicherheit $\geq 100\%$
		90	vertikale Tragsicherheit $\geq 90\%$ und $< 100\%$
		0	vertikale Tragsicherheit $< 90\%$
		100	horizontale Tragsicherheit $\geq 100\%$
		90	horizontale Tragsicherheit $\geq 90\%$ und $< 100\%$
		0	horizontale Tragsicherheit $< 90\%$
		0	Tragstruktur durch Risse beeinträchtigt (z. B. infolge von Setzungen)
	nur aussteifend	100	horizontale Tragsicherheit $\geq 100\%$
		90	horizontale Tragsicherheit $\geq 90\%$ und $< 100\%$
		0	horizontale Tragsicherheit $< 90\%$
		0	Tragstruktur durch Risse beeinträchtigt (z. B. infolge von Setzungen)
		0	
Decken			
	Geschoßdecke	100	Tragsicherheit $\geq 100\%$
		0	Tragsicherheit $< 100\%$
		90	Schädigungsgrad laut Deckengutachten 10%
		80	Schädigungsgrad laut Deckengutachten 20%
		70	Schädigungsgrad laut Deckengutachten 30%
		60	Schädigungsgrad laut Deckengutachten 40%
		50	Schädigungsgrad laut Deckengutachten 50%
		0	Schädigungsgrad laut Deckengutachten $>50\%$

Konstruktion	100	Tragsicherheit $\geq 100\%$
(Gespärre, Pfetten, Sparren)	50	Tragsicherheit $\geq 50\%$ und $<100\%$
	0	Tragsicherheit $< 50\%$
	90	Schädigungsgrad laut Gutachten 10%
	80	Schädigungsgrad laut Gutachten 20%
	70	Schädigungsgrad laut Gutachten 30%
	60	Schädigungsgrad laut Gutachten 40%
	50	Schädigungsgrad laut Gutachten 50%
	0	Schädigungsgrad laut Gutachten $>50\%$