

# Um Häuser besser

## **Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von**

- Gebäuden in der Schutzzone**
- Gebäuden in Gebieten mit Bausperren**
- Gebäuden die vor 1945 errichtet wurden**

## **Notwendige Einreichunterlagen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife des Gebäudes (falls die Abbruchbewilligung darauf gestützt werden soll):**

- 1.) Bestandserhebung Stufe 3 lt. „Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1“
- 2.) Planunterlagen in Einreichplanqualität über die notwendigen Sanierungsarbeiten, welche die Basis für das Gutachten bilden
- 3.) Gutachten einer Ziviltechnikerin/ eines Ziviltechnikers bzw. einer zertifizierten Sachverständigen/ eines zertifizierten Sachverständigen des einschlägigen Fachgebietes über die wirtschaftliche Abbruchreife (Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Sanierung des Gebäudes mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Sanierung zuzüglich Rücklagen, allfälliger Fördermittel, Zinsen etc.):
  - Angabe des Bruttorauminhalts, der Bruttogrundfläche und der Nettogrundfläche
  - gewerksweise eindeutig objektsbezogen zuordenbare Leistungsverzeichnisse, jeweils aufgegliedert in Ausmaß und Einheitspreis für alle am Objekt erforderlichen Erhaltungsarbeiten.
  - Mieterliste bzw. tabellarische Aufstellung der einzelnen Mietgegenstände mit Angaben über die Nutzflächen und Ausstattungskategorien.

## **Kostenkriterien:**

Basis für die Berechnung der Sanierungskosten bildet der letztgültige baubehördliche Konsens (rechtmäßiger Bestand). Alle notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Kostenaufstellung zu berücksichtigen:

- a) die angemessenen Kosten der zur Erhaltung des Gebäudes notwendigen, einschließlich der im Interesse der Wahrung des Ortsbildes erforderlichen Baumaßnahmen;
- b) die angemessenen Kosten der Maßnahmen, die dazu dienen, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unter Bedachtnahme auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen.
- c) die Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung bis zu 10 Prozent vH der Baukosten in Abhängigkeit von den erforderlichen Baumaßnahmen;
- d) die vorhandenen Mietzinsreserven bzw. die noch verrechenbaren Mietzinsabgänge bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand;
- e) die mit der Aufnahme eines Darlehens mit einer Laufzeit von 10 Jahren verbundenen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen.

# Um Häuser besser



Stadt+Wien

Falls das Bestandsgebäude vom letztgültigen baubehördlichen Konsens abweicht:

Kosten die für die Rückführung oder die Beseitigung von vorschriftswidrig durchgeführten Baumaßnahmen anfallen, können nicht berücksichtigt werden.

## **Ertragskriterien:**

- a) Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Berücksichtigung des Bodenwertes unter der Annahme, dass das gegenständliche Gebäude bereits saniert wurde.
- b) Grundlage bildet die konsensgemäße Bestandsbebauung ohne Berücksichtigung eines etwaigen verlorenen Bauaufwandes



# Um Häuser besser

## **KONTAKT**

Magistratsabteilung 25 –  
Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser  
Gruppe Stadterneuerung  
Maria-Restituta-Platz 1  
1200 Wien

Telefon: + 43 1 4000 - 25 085

[stadterneuerung@m25.wien.gv.at](mailto:stadterneuerung@m25.wien.gv.at)  
[www.um-haeuser-besser.at](http://www.um-haeuser-besser.at)