



Leitfaden

für die Erstellung von Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden

i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien (i. d. F. LGBl. Nr. 37/2023)

Stand: März 2026

Herausgeber:

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
Sachverständigen Österreichs
Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland
Doblhoffgasse 3/5, 1010 Wien
wien.gerichts-sv.at

Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland
Karlgasse 9/1. Stock, 1040 Wien
wien.arching.at



Leitfaden für die Erstellung von Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden

i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien (i. d. F. LGBl. Nr. 37/2023)

Stand: März 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Zustandekommen und Ziele des Leitfadens	3
1.2	Zum Begriff der „wirtschaftlichen Abbruchreife“	3
2	Grundlagen	4
2.1	Aktuelle Bestimmungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien	4
2.2	Erläuternde Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2023	4
2.3	Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (Auszug)	5
2.4	Erkenntnisse des Verwaltungsgerichts Wien (Auszug)	8
3	Hinweise zu § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien	8
3.1	Baugebrechen/Bauftrag zur Instandsetzung i. S. d. § 129 BO Wien	8
3.2	Rechtsfrage der schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht	10
3.3	Aufwendungen zur Instandsetzung	11
3.4	Erzielbare Erträge – Ertragsoptimierungspotentiale	12
3.5	Öffentliche Förderungen	13
3.6	Rücklagen (Mietzinsreserve)	14
3.7	Baubehördlicher Konsens	14
4	Einreichunterlagen	14
4.1	Aufstellung der Unterlagen	15
4.2	Prüfung laut Merkblatt der Stadt Wien (MA 37, Juni 2024)	16
4.3	Qualifikation der Ersteller	17
4.4	Qualität der Planunterlagen	17
5	Bestandserhebung, bautechnische Analysen, statische Nachweise	18
5.1	Allgemeines	18
5.2	Richtlinien und Regelwerke zur Bestandserhebung	19
5.3	Statische Nachweise	19
6	Ermittlung der wirtschaftlichen Abbruchreife	20
6.1	Methodik gemäß dem Merkblatt der Stadt Wien (MA 37, Juni 2024)	20
6.2	Methoden im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs	21
7	Informationsquellen (Auszug)	25



1 Allgemeines

1.1 Zustandekommen und Ziele des Leitfadens

Dieser Leitfaden für die Erstellung von Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden ist in Zusammenarbeit des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen, Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland mit der Ziviltechnikerammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland entstanden. Inhaltlich waren Architekt Dipl.-Ing. Roland Popp und Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Peter Bauer maßgeblich daran beteiligt.

Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden dienen in verwaltungsbehördlichen Verfahren als Beweismittel zur Erlangung einer baubehördlichen Abbruchbewilligung für Gebäude. Dieser Leitfaden soll die rechtlichen Grundlagen für die Erstellung von Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage nach der Bauordnungsnovelle 2023 näher erläutern. Es wird im Detail dargelegt, welche technischen, immobilienfachlichen und wirtschaftlichen Analysen und Bewertungen zum Nachweis der wirtschaftlichen Abbruchreife zielführend sein können. Hinweise, auf welche Punkte dabei besonders zu achten ist, sollen als Hilfestellung für die Praxis dienen. Auch auf die höchstgerichtliche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs wird im Zusammenhang mit dieser komplexen Thematik eingegangen. Weiters enthält der Leitfaden einen Überblick über die Unterlagen, die bei einem Abbruchansuchen, das auf die wirtschaftliche Abbruchreife eines Gebäudes gegründet ist, bei der Behörde einzureichen sind.

Der gegenständliche Leitfaden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und es kann davon keine Rechtssicherheit abgeleitet werden, insbesondere hinsichtlich der Frage, wie im Einzelfall die wirtschaftliche Abbruchreife zu ermitteln und rechtlich zu würdigen ist. Die im Leitfaden dargestellten Methoden, Bewertungskriterien, Annahmen, Wertungen etc. zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife wurden in Anlehnung an die höchstgerichtliche Judikatur sorgfältig abgeleitet und können als unverbindliche Orientierungshilfe herangezogen werden. Die konkreten Aspekte des jeweiligen Einzelfalls können in diesem Leitfaden jedoch nicht abgebildet werden und sind individuell zu berücksichtigen. Insbesondere kann aufgrund der mit der wirtschaftlichen Abbruchreife einhergehenden vielfältigen Rechtsfragen und der individuellen Bewertungsvoraussetzungen im Einzelfall und bei einer sich ändernden Verwaltungspraxis der Behörde bzw. Rechtsprechung keine Haftung für den Inhalt dieses Leitfadens übernommen werden.

In diesem Leitfaden gilt bei allen personenbezogenen Bezeichnungen die gewählte Form für alle Geschlechter.

1.2 Zum Begriff der „wirtschaftlichen Abbruchreife“

Im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien stellt die „wirtschaftliche Abbruchreife“ die wirtschaftliche Unzumutbarkeit von erforderlichen Aufwendungen für die Instandsetzung eines Gebäudes dar. Diesbezüglich werden in der Bauordnung für Wien einzelne Voraussetzungen normiert. Im Detail bleiben die gesetzlichen Vorgaben zur Erlangung einer Abbruchbewilligung aufgrund wirtschaftlicher Abbruchreife im Gesetz jedoch teilweise unbestimmt. Weitere Voraussetzungen bzw. die geeigneten



Bewertungsansätze zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit der Instandsetzung eines Gebäudes ergeben sich insbesondere aus der diesbezüglichen Rechtsprechung.

2 Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zur wirtschaftlichen Abbruchreife finden sich in den Bestimmungen zu § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien, die zuletzt mit der Bauordnungsnovelle 2023 (LGBl. Nr. 37/2023) wesentlich geändert wurden.

2.1 Aktuelle Bestimmungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien

Entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Wien in § 60 Abs. 1 lit. d (i. d. F. LGBl. Nr. 37/2023) darf für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, eine Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger des Eigentümers oder Miteigentümers, wenn sie von der fahrlässigen oder vorsätzlichen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Wird ein Abbruchansuchen bei der MA 37 – Baupolizei eingebracht, obliegt es dem Antragsteller zu entscheiden, auf welche der drei in § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien genannten Tatbestände das konkrete Ansuchen gestützt wird. Eine Einschränkung des Antrags auf zumindest eine der drei Alternativen

- 1) Wirkung auf das örtliche Stadtbild (fehlendes öffentliches Interesse) oder
- 2) technische Unmöglichkeit der Instandsetzung oder
- 3) wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Aufwendungen zur Instandsetzung (wirtschaftliche Abbruchreife)

ist möglich. Zur Begründung des Ansuchens sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Der gegenständliche Leitfaden bezieht sich ausschließlich auf die möglichen Nachweise zur wirtschaftlichen Abbruchreife, also den o. g. Punkt 3.

2.2 Erläuternde Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2023

Den Gesetzesmaterialien zur Wiener Bauordnungsnovelle 2023 sind folgende erläuternde Bemerkungen zur Novellierung von § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien zu entnehmen:

„Durch die Ergänzung in Abs. 1 lit. d im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Abbruchreife wird eine nachhaltige Vernachlässigung von Gebäuden derart sanktioniert, dass die dadurch hervorgerufenen Instandsetzungskosten (sog. ‚Instandhaltungsrückstau‘) bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife keine



Berücksichtigung finden. Schäden an Gebäuden, die aus Gründen entstanden sind, die nicht auf eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind, sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung zu berücksichtigen. Bereits fahrlässiges Verhalten stellt eine schuldhaft Vernachlässigung der Erhaltungspflicht dar.

*Die Vernachlässigung der Erhaltungspflicht haftet am Gebäude. Sie erstreckt sich auch auf Rechtsnachfolger*innen, wenn diese vom jeweiligen rechtswidrigen Zustand Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten (vgl. die ähnlichen Regelungen beispielsweise in § 138 Abs. 4 WRG und § 74 Abs. 2 AWG) und sind Aufwendungen, die aufgrund einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht bereits bei früheren Eigentümer*innen entstanden sind. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sind sie nicht in die Berechnung miteinbeziehen.*

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung eines Gebäudes sind Förderungen von öffentlichen Stellen (sowohl nicht rückzahlbare öffentliche Mittel als auch niedrigverzinsten Darlehen) sowie auch wirtschaftliche bzw. ertragssteigernde Änderungen und Optimierungen am Gebäude (‘Ertragsoptimierungspotentiale’) in die Berechnung miteinzubeziehen. 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).

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 einen Sachverständigen zu erfolgen.“

2.3 Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (Auszug)

Hinsichtlich der Frage, wie im Detail die wirtschaftliche Abbruchreife zu ermitteln ist, enthält die Bauordnung für Wien keinerlei Bestimmungen. Einblicke in die höchstgerichtliche, großteils historische Judikatur sind daher in diesem Zusammenhang unabdingbar und können als Orientierungshilfe für die Vorgangsweise in der Praxis herangezogen werden. Zu den in der Bauordnungsnovelle 2023 ergänzten Bestimmungen des § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien ist bezüglich der Vorgangsweise bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife derzeit noch keine Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs bekannt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich im Zuge seiner Entscheidung vom 24.5.1976 (0797/74) intensiv mit den Grundsätzen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bzw. Zumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen auseinandergesetzt. Diese Ansätze wurden in den diversen nachfolgenden Entscheidungen des VwGH wiederholt herangezogen (vgl. u. a. VwGH 15.10.1981, 81/06/0068; VwGH 3.4.1984, 84/05/0007; VwGH 15.3.1983, 81/05/0164; VwGH



25.2.2010, 2006/06/0083), zuletzt auch im jüngeren Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 21.5.2025 (VGW-111/077/5036/2024).

Für die wirtschaftliche Zumutbarkeit können gemäß der Begründung zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 24.5.1976 (0797/74) verschiedene Gesichtspunkte maßgeblich sein:

„So kann dem Eigentümer eines Gebäudes in einer Schutzzone eine qualifizierte Instandsetzungs- oder Herstellungsmaßnahme jedenfalls dann aufgetragen werden, wenn sich daraus eine Erhöhung des Verkehrswertes oder des Ertragswertes seines Eigentums ergibt, in welcher die Kosten der Maßnahme Deckung finden. Wirtschaftlich zumutbar sind dem Hauseigentümer ferner solche Maßnahmen, zu deren finanzieller Deckung er öffentliche Mittel, aus welchem Titel immer, anzusprechen in der Lage ist, mag er eine solche Maßnahme auch aus freier Willensentschließung unterlassen haben. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit solcher Maßnahmen ist weiters dann anzunehmen, wenn der Hauseigentümer die Kosten auf Miet- oder Pachtzinse überwälzen kann; in diesem Falle muss allerdings mit berücksichtigt werden, ob die Möglichkeit einer Vermietung oder Verpachtung nach der vorausschaubaren Entwicklung unter Bedachtnahme auf einen allfälligen Wandel in den allgemeinen Anschauungen über die Ausstattung eines Bestandobjektes innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwandes nötigen Darlehens gewährleistet ist. [...]

[...] zusätzlich aber ist noch folgendes zu berücksichtigen: Der Instandsetzungsaufwand darf nicht nur nach dem Umfang des beabsichtigten Auftrages berechnet werden sondern muss den gesamten notwendigen Erhaltungsaufwand für die während des Amortisationszeitraumes eines aufzunehmenden Instandsetzungsdarlehens notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie den bereits vorher aufgelaufenen und noch nicht getilgten Instandsetzungsaufwand für das Haus umfassen, weil anderenfalls dem Hauseigentümer ein Geldaufwand erwachsen könnte, der zwar, für sich allein betrachtet, wirtschaftlich zumutbar wäre, ohne dass jedoch damit der Bestand des Gebäudes gesichert wäre, sodass es sich letztlich um einen verlorenen Aufwand handeln könnte.“

Im Zuge der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 15.3.1983 (81/05/0164) wurde hinsichtlich der Auslegung des Begriffs „wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung“ vom VwGH festgehalten, dass dieser an den o. g. Grundsätzen (laut Entscheidung vom 24.5.1976, 0797/74) festhält, jedoch auch jene Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind, die nach dem „neuen Mietrechtsgesetz“, BGBl. Nr. 520/1981 maßgeblich sind. Im Spruch zur Entscheidung vom 15.3.1983 wurde seitens des VwGH festgelegt, wann Instandsetzungsmaßnahmen wirtschaftlich unzumutbar sind:

„Dem Beschwerdeführer wirtschaftlich unzumutbar sind Instandsetzungsmaßnahmen, wenn die Kosten dieser Maßnahmen so hoch sind, daß die Vermietung von Mietgegenständen des Hauses – auch unter Berücksichtigung nichtrückzahlbarer öffentlicher Mittel (z. B. nichtrückzahlbarer Zuschüsse oder Annuitäten), die er in Anspruch nehmen könnte – um den zur Finanzierung erforderlichen, nach den §§ 18 und 19 des Mietrechtsgesetzes erhöhten Mietzins nicht mehr auf die Dauer der Amortisation gesichert ist; es sei denn, die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen würden zu einer Erhöhung des



Verkehrs- oder des Ertragswertes der Liegenschaft zumindest im gleichen Ausmaß führen.

Für die Berechnung der Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen sind insbesondere maßgebend:

- 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 im Höchstausmaß von 5 v. H. der Baukosten;
- d) die vorhandenen Mietzinsreserven bzw. die noch verrechenbaren Mietzinsabgänge bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand;
- e) die mit der Aufnahme des Darlehens mit einer Laufzeit von zehn Jahren verbundenen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen.“

Die Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, die vom VwGH in der obigen Entscheidung im Höchstausmaß von 5 v. H. der Baukosten anerkannt wurden, sind in der Verwaltungspraxis gemäß den Leitfäden der Stadt Wien (MA 25, August 2018 und Februar 2020) mit 10 v. H. anerkannt worden – offensichtlich aufgrund des aus baupraktischer Sicht zu niedrigen Ansatzes des VwGH in seiner Entscheidung aus dem Jahr 1983. Da die Höhe der Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung eine Tatfrage darstellt, ist diese vom Sachverständigen im Einzelfall zu ermitteln.

Im Sinne einer früheren Entscheidung des VwGH vom 2.10.1967 (0941/66) ist eine Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife auf Basis von erzielbaren Mieterträgen auch bei Einfamilienhäusern grundsätzlich anwendbar: „Auf ein Einfamilienhaus ist die Methode zur Ermittlung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, die auf die Vermietbarkeit im Amortisationszeitraum abstellt, grundsätzlich anwendbar, da es auf die Frage, ob der Eigentümer das Haus bewohnt oder nicht, nicht ankommen kann.“

Die vor der Bauordnungsnovelle 2023 auf Basis der Judikatur des VwGH bestehenden Bewertungsansätze zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen werden insbesondere hinsichtlich der Ertrags- und Kostenkriterien an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen sein. Die grundsätzlichen Methoden zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife, die der VwGH in seiner gefestigten Rechtsprechung darlegt, sollten auch zukünftig Bestand haben und können in fachlicher Hinsicht in der Bewertungspraxis weiterhin übernommen werden.

Die Frage, welcher angemessene Amortisationszeitraum als Beurteilungsmaßstab für die wirtschaftliche Vertretbarkeit von Instandhaltungsmaßnahmen heranzuziehen ist, stellt eine von mehreren in diesem Zusammenhang bestehenden Rechtsfragen dar. In einer jüngeren Entscheidung vom 31.1.2023 (2022/06/0263) hat der VwGH hierzu im Sinne der bisherigen Rechtsprechung (vgl. VwGH 27.1.2011, 2010/06/0244 mit Hinweisen auf VwGH 25.2.2010, 2006/06/0083 und unter Heranziehung der Fristen des § 2 Abs. 3 Liebhabereiverordnung) einen Zeitraum von 25 Jahren als zutreffend angesehen. Wenn darüber hinaus auch andere Amortisationszeiträume berechnet werden, schadet dies jedoch nicht.



Diesbezügliche Annahmen sind im Gutachten darzulegen. Auch in einer sehr jungen Entscheidung des Verwaltungsgerichts Wien wird mit Verweis auf § 2 Abs. 4 Liebhabereiverordnung ein Zeitraum von 25 Jahren als maßgeblicher Zeitraum erkannt (VwG Wien 17.6.2025, VWG-111/069/9480/2023).

2.4 Erkenntnisse des Verwaltungsgerichts Wien (Auszug)

Im Hinblick auf die geeignete Methodik zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife ist dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 21.12.2020 (VGW-111/093/3455/2020) Folgendes zu entnehmen: „Kein tauglicher Maßstab für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Instandsetzung ist dagegen die Gegenüberstellung der Reparaturkosten mit den Kosten eines Neubaus, weil daraus lediglich die objektive Wirtschaftlichkeit abgeleitet werden kann (VwGH 15.3.1983, 81/05/0164; siehe auch VwGH 15.10.1981, 81/06/0068).“

In Bezug auf § 63 Abs. 2 BO Wien (Einreichunterlagen) ist dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 12.11.2024 (VGW-111/V/077/12585/2024) Folgendes zu entnehmen: „In Anbetracht dieser Bestimmungen war die Behörde berechtigt, von der Beschwerdeführerin gemäß § 13 Abs. 3 AVG jedenfalls die Vorlage eines Nachweises, dass die Gebrechen nicht zeitgerecht hätten erkannt werden können und nicht hätten behoben werden können, sowie einen Nachweis über getätigte Erhaltungsarbeiten (Rechnungen) zu verlangen. Das Fehlen dieser Unterlagen stellt eine inhaltliche Unvollständigkeit des Ansuchens auf Gesamtabbruch dar.“

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Vernachlässigung der Erhaltungspflicht von Rechtsvorgängern ist dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 21.5.2025 (VGW-111/077/5036/2024) Folgendes zu entnehmen: „Nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts kann die zeitliche Grenze für eine mögliche Anrechnung von Versäumnissen von Rechtsvorgängern gemäß § 60 Abs. 1 lit. d Wr BauO unter sinngemäßer (analoger) Heranziehung der zivilrechtlichen Verjährungsfrist von 30 Jahren bei etwa 30 Jahren angesetzt werden.“

3 Hinweise zu § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien

In Bezug auf die Vorgangsweise in der gutachterlichen Praxis werden nachfolgend in technischer bzw. immobilienfachlicher Hinsicht mehrere Hinweise und Empfehlungen zur Anwendung des § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien dargelegt.

3.1 Baugebrechen/Bauftrag zur Instandsetzung i. S. d. § 129 BO Wien

Die wirtschaftliche Abbruchreife i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien hat ihren Ursprung in der Judikatur zu den Grenzen der Instandsetzungsaufträge in der Schutzzone. Die Erteilung einer Abbruchbewilligung i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien kommt nur bei Vorliegen von Gebrechen in Betracht, die einem Bauftrag zur Instandsetzung i. S. d. § 129 BO Wien zugänglich wären.

In Zusammenhang mit den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen gilt es, in technischer Hinsicht zu bewerten, ob Schadensbilder des Gebäudes einem möglichen Baugebrechen i. S. d. § 129 BO Wien zugänglich wären.

Baugebrechen i. S. d. § 129 BO Wien können beispielsweise folgende mangelhafte Zustände von Baulichkeiten sein:



- 1) Angemorschte Fensterflügel (VwGH 15.12.1975, 6/75; VwGH 28.2.2012, 2010/05/0222)
- 2) Sonstige Vermorschungen, die zu Sicherheitsgefahren führen können (VwGH 18.12.2006, 2006/05/0056)
- 3) Schadhafte Fußböden bei Sturzgefahr (VwGH 23.11.1962, 711/62; VwGH 18.9.1962, VwSlgNF 5862 A)
- 4) Stolpergefahr bei fehlender Trittsicherheit (VwGH 2.8.2016, Ra 2016/05/0070; VwGH 29.4.1997, 97/05/0062)
- 5) Undichte Dacheindeckungen (VwGH 26.2.2009, 2008/05/0249; VwGH 5.3.1985, 83/05/0083)
- 6) Erhöhung der Brandgefahr (u. a. durch Fehlen eines aus Brandschutzgründen vorgeschriebenen Innenverputzes) (VwGH 26.2.2009, 2008/05/0249)
- 7) Gebrechen am Hauskanal (VwGH 7.3.2000, 96/05/0107)
- 8) Verstopfte Dachrinnen (VwGH 22.10.2008, 2007/06/0051)
- 9) Undichte, nicht einwandfrei schließbare Fenster (VwGH 22.10.2008, 2007/06/0051)
- 10) Fehlen von konsensgemäß erforderlichen Füllelementen bei Stiegengeländern wegen Absturzgefahr (VwGH 2.8.2016, Ra 2016/05/0070)
- 11) Durchfeuchtungen des Mauerwerks (VwGH 28.2.2012, 2010/05/0222)
- 12) Herabfallende Putz- und Mauerteile (VwGH 27.2.2002, 2001/05/0349)
- 13) Absturzfährdete Bauteile (VwGH 18.12.2006, 2006/05/0056)
- 14) Verputzschäden, die eine gröbliche Verunzierung des Stadtbildes bewirken (VwGH 16.9.2009, 2007/05/0290)
- 15) Möglichkeit von Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung und in der Folge Gesundheitsgefährdungen der Bewohner (VwGH 15.6.2010, 2007/05/0279; VwGH 20.9.2005, 2003/05/0052, 0053; VwGH 15.3.2011, 2008/05/0095; VwGH 15.3.2011, 2008/05/0257)
- 16) Fehlen des Verputzes, wenn festgestellt wird, dass der Verputz an Mauern fehlt, die – wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen – eines Verputzes bedürfen, um dem gesetzlichen Erfordernis der Standfestigkeit und Tragfähigkeit zu genügen (VwGH 27.1.1964, VwSlg 6215 A; VwGH 15.12.1975, 6/75; VwGH 16.9.2009, 2007/05/0290).
- 17) Beeinträchtigung der Festigkeit des Mauerwerks durch das Eindringen von Feuchtigkeit, sofern nicht die Beschaffenheit des Mauerwerks (wasserabstoßende Ziegel) die Behebung von Verputzschäden entbehrlich macht (VwGH 5.3.1958, 1773/57)
- 18) Loser Verputz von Hofschauflächen (VwGH 23.1.1996, 95/05/0275)
- 19) Durchfeuchtung des Mauerwerks von Aufenthaltsräumen (VwGH 11.2.1963, 1515/62)
- 20) Gesundheitsschädliche Wanddurchfeuchtung (VwGH 1.2.1971, 1399/70; VwGH 16.6.1992, 89/05/0169)
- 21) Vorhandensein von objektiven Merkmalen bei der Beurteilung, ob eine Wohnung gesundheitsschädlich ist (VwGH 19.2.1957, 2251/55; VwGH 21.2.1963, 1161/62)



3.2 Rechtsfrage der schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht

Seit der Bauordnungsnovelle 2023 sollen die zu kalkulierenden Aufwendungen zur Instandsetzung ausschließlich Schäden an Gebäuden berücksichtigen, die aus Gründen entstanden sind, die nicht auf eine schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind. Etwaige Schäden, die aufgrund einer schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstanden sind, sollen bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht bleiben.

Gemäß den Erläuterungen zur Bauordnungsnovelle 2023 haftet die Vernachlässigung der Erhaltungspflicht am Gebäude. Sie erstreckt sich auch auf Rechtsnachfolger des Eigentümers oder Miteigentümers, wenn sie vom jeweiligen rechtswidrigen Zustand Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Die Beurteilung einer Schuldhaftigkeit stellt stets eine Rechtsfrage dar, die von einem Gericht und nicht von einem Sachverständigen zu würdigen ist. Der Sachverständige kann in diesem Zusammenhang nur den technischen Sachverhalt aufbereiten und technische Wertungen treffen, die im Ergebnis alle einer rechtlichen Überprüfung bedürfen und einer richterlichen Würdigung unterliegen.

Die aus technischer Sicht getroffenen Wertungen des Sachverständigen hinsichtlich einer allfällig fahrlässigen oder allfällig nicht fahrlässigen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht können daher aufgrund der fehlenden rechtlichen Überprüfungsmöglichkeit der mit der bisherigen Erhaltung des Gebäudes einhergehenden rechtlichen Umstände durch den Sachverständigen nur unverbindliche technische Einschätzungen darstellen, die jedoch bei nachvollziehbarer und schlüssiger technischer Darlegung nur durch rechtliche Würdigungen widerlegt werden können.

Im Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife ist hinsichtlich der vorhandenen Schäden am Gebäude technisch zu beurteilen, inwieweit diese Schäden eine allfällig schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht aus technischer Sicht vermuten lassen. Dabei ist auch auf allfällige Versäumnisse von Rechtsvorgängern (frühere Eigentümer) einzugehen. Zum Nachweis der nicht vorliegenden schuldhaften Vernachlässigung des Gebäudes sind Unterlagen über getätigte Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Rechnungen, Befunde) vorzulegen und ist in technischer Hinsicht zu erläutern, warum Schäden am Gebäude nicht zeitgerecht hätten erkannt werden können und nicht hätten behoben werden können. Beispielsweise können in der Vergangenheit unterlassene Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen auch auf mit der Bewirtschaftung des Gebäudes verbundene, objektivierbare wirtschaftliche Gründe zurückzuführen sein, wie beispielsweise zu geringe laufende Mieteinnahmen aus der Vermietung des Gebäudes im Verhältnis zu den mit der Durchführung von laufenden Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten verbundenen Kosten. Die rechtliche Beurteilung, ob hier eine schuldhafte oder nicht schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht vorliegt, obliegt dem Gericht.

Hinsichtlich der vom Sachverständigen durchzuführenden baufachlichen Einschätzungen und technischen Wertungen zur Rechtsfrage einer allfällig schuldhaft vernachlässigten Erhaltungspflicht kann geprüft werden, ob bei Vorliegen eines Baugebrechens, das einem Bauauftrag i. S. d. § 129 BO Wien zugänglich



wäre, eine schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht gegeben sein könnte. Keine schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht sollte beispielsweise in technischer Hinsicht dann gegeben sein, wenn Baugebrechen oder sonstige Schäden erst im Zuge von fachlichen Befundungen erstmalig festgestellt werden oder sich erst durch invasive Maßnahmen offenbaren. Es sind aber auch andere Sachverhalte möglich, bei denen keine schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht des Eigentümers bzw. dessen Voreigentümers begründet werden kann. Diese technischen Wertungen unterliegen im Einzelfall der rechtlichen Würdigung durch ein Gericht.

3.3 Aufwendungen zur Instandsetzung

Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien sind die notwendigen Aufwendungen zur Instandsetzung des Gebäudes in technischer Hinsicht darzustellen, zu kalkulieren und zu bewerten. Dabei hat die Berücksichtigung von Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, außer Betracht zu bleiben.

Die Grundlage der Kostenermittlung stellt in der Regel der letztgültige baubehördliche Konsens (rechtmäßiger Bestand) dar. Kosten für Rückbau- bzw. Umbaumaßnahmen, die dazu dienen, das Gebäude entsprechend dem letztgültig erteilten baubehördlichen Konsens anzupassen, sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen bzw. können gegebenenfalls nur im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Bei der Kalkulation der Instandsetzungskosten sind Gebrechen und sonstige Schäden zu berücksichtigen, die in technischer Hinsicht Anlass zur Vermutung geben, dass sie nicht auf eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind.

In Zusammenhang mit den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen gilt es daher, in technischer Hinsicht zu bewerten, ob die jeweiligen Schadensbilder des Gebäudes

- einem möglichen Baugebrechen i. S. d. § 129 BO Wien zugänglich wären,
- augenscheinlich über einen angemessenen Zeitraum ungehindert erkennbar gewesen wären und
- demnach einer allfälligen schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht aus technischer Sachverständigensicht zugänglich wären.

Die erforderlichen Kosten zur Beseitigung von Folgeschäden am Gebäude, bei denen in technischer Hinsicht anzunehmen ist, dass sie auf eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind, sind gemäß den Neuerungen in der Bauordnungsnovelle 2023 grundsätzlich nicht als Aufwendungen zur Instandsetzung anzusetzen, auch wenn die diesbezüglichen Maßnahmen technisch notwendig und einem Bauauftrag zur Instandsetzung i. S. d. § 129 BO Wien zugänglich wären. Die zu ermittelnden Aufwendungen zur Instandsetzung umfassen daher unter Umständen nicht sämtliche in technischer Hinsicht erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen. Solche Kosten können gegebenenfalls in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden.



3.4 Erzielbare Erträge – Ertragsoptimierungspotentiale

Neben den erforderlichen Aufwendungen zur Instandsetzung des Gebäudes spielen die durch die Instandsetzung erzielbaren Erträge eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife. Die erzielbaren Erträge sind in immobilienfachlicher Hinsicht separat für jedes Bestandsobjekt darzustellen, zu kalkulieren und zu bewerten.

Seit der Bauordnungsnovelle 2023 wird zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien zusätzlich die Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk gefordert. Im Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife sind daher die Ertragsoptimierungsmaßnahmen in technischer und immobilienfachlicher Hinsicht darzustellen, zu kalkulieren und zu bewerten.

Gemäß den Erläuterungen zur Bauordnungsnovelle 2023 sind darunter wirtschaftliche bzw. ertragssteigernde Änderungen und Optimierungen am Gebäude zu verstehen, die zwar einen wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, aber gleichzeitig langfristig zu einer Ertragssteigerung führen. Darunter fallen beispielsweise folgende Maßnahmen:

- Verbesserungen der Ausstattungskategorie (§ 15a Mietrechtsgesetz – MRG),
- Umnutzungen und
- geschoßflächenunwirksame Ausbauten (z. B. des vorhandenen Dachraums).

Bei der immobilienfachlichen Beurteilung, ob derartige Maßnahmen langfristig zu einer Ertragssteigerung führen können, ist auf bestehende Nutzungsrechte, Bestandsrechte etc. zu achten. Bei Mietobjekten, die zu einem niedrigen Hauptmietzins in guter Lage unbefristet in Bestand gegeben sind, zeigt die Praxis, dass diese im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG oft über mehrere Generationen nicht bestandsfrei werden. Hier ergeben sich zumeist keine gesicherten Möglichkeiten zur Anhebung des Mietzinses durch allfällige Ertragsoptimierungsmaßnahmen. Im Gegensatz dazu können insbesondere bei leerstehenden bzw. befristet vermieteten Objekten mit einem zeitnahen Befristungsende bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. zur Verbesserung der Ausstattungskategorie in Form einer Kategorieanhebung eine geeignete Möglichkeit zur Ertragsoptimierung darstellen.

Nicht davon umfasst sind gemäß den erläuternden Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle 2023

- größere Zubauten (z. B. ganzer Geschoße).

Die zu berücksichtigenden Ertragsoptimierungspotentiale umfassen daher in diesem Sinne unter Umständen nicht sämtliche Potentiale des Gebäudes.

Für die technische bzw. immobilienfachliche Bewertung können Bebauungsstudien in verschiedenen Varianten zur potentiellen Entwicklung des Gebäudes erstellt werden. Dabei ist insbesondere auf die baurechtliche Bewilligungsfähigkeit und die sonstige rechtliche Umsetzbarkeit der angedachten Baumaßnahmen Bedacht zu nehmen (z. B. in Bezug auf die gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, aufrechte Bestandsverhältnisse, Denkmalschutz etc.). Hinsichtlich der Frage der Bewilligungsfähigkeit bzw. der rechtlichen Umsetzbarkeit der projektierten



Ertragsoptimierungsmaßnahmen sind technische bzw. immobilienfachliche Analysen durchzuführen und die darauf aufbauenden Annahmen im Befund und Gutachten darzulegen. Werden Ertragsoptimierungsmaßnahmen, wie z. B. ein geschoßflächenunwirksamer Ausbau des Dachraums, im Rahmen der beantragten Abbruchbewilligung dargestellt, kann daraus kein Rechtsanspruch auf eine spätere Bewilligung zur Realisierung dieser Maßnahmen abgeleitet werden.

Die mit den Ertragsoptimierungsmaßnahmen verbundenen Aufwendungen und die dadurch erzielbaren (höheren) Erträge sind zu kalkulieren und der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde zu legen. Es sind nur jene Verbesserungen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen, die als Ertragsoptimierungspotentiale i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien in immobilienfachlicher und wirtschaftlicher Betrachtungsweise über die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes üblicherweise zu einem positiven Saldo führen.

Allfällige Kosten für die Instandsetzung, die auf eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind, können gegebenenfalls in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden, wenn diese Kosten mit den projektierten Ertragsoptimierungsmaßnahmen aus technischer bzw. immobilienwirtschaftlicher Sicht einhergehen und gemeinsam mit den Ertragsoptimierungsmaßnahmen über die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem positiven Saldo führen.

Diesbezüglich sind fachliche Analysen und Bewertungen durchzuführen. Allfällige nützliche Verbesserungen, die über die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes zu keinem positiven Saldo führen, können nicht berücksichtigt werden.

3.5 Öffentliche Förderungen

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien sind öffentliche Förderungen zu berücksichtigen. Gemäß den Erläuterungen zur Bauordnungsnovelle 2023 sind hierbei Förderungen von öffentlichen Stellen (sowohl nicht rückzahlbare öffentliche Mittel als auch niedrig verzinsten Darlehen) zu verstehen, die in Anspruch genommen werden könnten. Diese sind zu kalkulieren und bei der Ermittlung der notwendigen Aufwendungen für die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) kostenmindernd in Abzug zu bringen.

Es sind facheinschlägige Analysen bezüglich der förderbaren Kosten der angedachten Baumaßnahmen durchzuführen und die diesbezüglichen Annahmen im Befund und Gutachten darzulegen. Mögliche Förderungen können sich beispielsweise auf Basis der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 ergeben. Ohne konkrete Förderungszusage kann bezüglich der im Gutachten getroffenen Annahmen keine Rechtssicherheit abgeleitet werden.

Eine mögliche Förderung auf Basis des Wiener Altstadterhaltungsfonds wird gemäß der Verwaltungspraxis der Stadt Wien erst nach Vorlage des Antrags auf Abbruchbewilligung, nach abgeschlossener inhaltlicher Prüfung der Antragsunterlagen und nach der behördlichen Feststellung der konkreten Höhe eines Deckungsfehlbetrags gegebenenfalls von der Stadt Wien abgewogen. Eine allfällige Förderung durch den Wiener Altstadterhaltungsfonds bzw. die mögliche Höhe einer solchen Förderung sind während der Erstellung von Befund und Gutachten über die



wirtschaftliche Abbruchreife daher zumeist nicht absehbar und können daher in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Sachverständigen in der Regel nicht einfließen.

3.6 Rücklagen (Mietzinsreserve)

Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife gemäß § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien sind im Sinne der Rechtsprechung (VwGH 15.3.1983, 81/05/0164) bei der Berechnung der Instandsetzungsmaßnahmen die vorhandene Mietzinsreserve bzw. die noch verrechenbaren Mietzinsabgänge bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand zu berücksichtigen. Auch das Merkblatt der Stadt Wien zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) sieht die Berücksichtigung von (fiktiven) Rücklagen vor.

Hierbei ist bei Objekten im Vollanwendungsbereich des MRG die Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres für die letzten zehn Jahre, also die sogenannte Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang gemäß § 20 Abs. 2 MRG, vorzulegen. Sofern diese Unterlage nicht vorliegt, genügt als Ersatz in der Regel die nachvollziehbare Rekonstruktion einer fiktiven Hauptmietzinsabrechnung der letzten zehn Jahre im Rahmen einer unverbindlichen Grobschätzung.

Eine allfällige Mietzinsreserve bzw. noch verrechenbare Mietzinsabgänge sind bei der Kalkulation der notwendigen Aufwendungen für die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) kostenmindernd zu berücksichtigen.

Sofern keine Vollanwendung des MRG besteht, ist auch keine fiktive Hauptmietzinsabrechnung zu berücksichtigen, da gemäß § 1 MRG eine Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG nur im Vollanwendungsbereich des MRG zur Anwendung kommt. Eine (fiktive) „Hauptmietzinsreserve“ ist mangels Anwendbarkeit des MRG (vgl. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG) nicht anzunehmen (VwG Wien 17.6.2025, VWG-111/069/9480/2023).

3.7 Baubehördlicher Konsens

In Zusammenhang mit der Bestandserhebung, den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, den erzielbaren Erträgen bei Instandsetzung des Gebäudes und den möglichen Ertragsoptimierungsmaßnahmen gilt es, zunächst den baubehördlichen Konsens zu ermitteln. Die konsensgemäße Bestandsbebauung stellt im Sinne der Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis der Stadt Wien grundsätzlich die Grundlage für sämtliche Analysen und Bewertungen dar.

Zur Ermittlung des baubehördlichen Konsenses (rechtmäßiger Bestand) erfolgt üblicherweise eine Einsichtnahme in die Planarchive der MA 37 – Baupolizei. Kann der rechtmäßige Bestand aufgrund fehlender Unterlagen nicht ermittelt werden, sind diesbezüglich im Befund und Gutachten begründete und nachvollziehbare Annahmen zu treffen.

4 Einreichunterlagen

In der Bauordnung für Wien werden die für das Bewilligungsverfahren erforderlichen Einreichunterlagen zum Nachweis einer wirtschaftlichen Abbruchreife i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien nicht normiert. Nach § 63 Abs. 2 BO Wien sind den



Einreichunterlagen jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u. Ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

4.1 Aufstellung der Unterlagen

Sofern ein Abbruchansuchen zur Erlangung einer Abbruchbewilligung auf der wirtschaftlichen Abbruchreife i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien basiert, können zum nachvollziehbaren Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzungsaufwendungen folgende Einreichunterlagen erforderlich sein:

- 1) Baupläne (Darstellung des Konsenses)
- 2) Bestandserhebung in einer ausreichenden Stufe gemäß Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1
- 3) Nachweise über getätigte Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen (Rechnungen, Befunde)
- 4) Nachweise und Erläuterungen, warum Gebrechen und sonstige Schäden nicht zeitgerecht hätten erkannt werden können und nicht hätten behoben werden können
- 5) Maßnahmenbeschreibung zu erforderlichen (nicht durch schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht notwendig gewordenen) Instandsetzungsarbeiten und allfällig bestehenden wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen sowie gegebenenfalls darüber hinausgehenden Verbesserungen und Kosten, die in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden
- 6) Statische Unterlagen zu erforderlichen (nicht durch schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht notwendig gewordenen) Instandsetzungsarbeiten und allfällig bestehenden wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen sowie gegebenenfalls darüber hinausgehenden Verbesserungen und Kosten, die in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden, wie z. B. statische Nachweise (Erdbebennachweis)
- 7) Eindeutig objektbezogene, nachvollziehbare Darlegung der Kosten und deren Zuordnung zu erforderlichen (nicht durch schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht notwendig gewordenen) Instandsetzungsarbeiten und allfällig bestehenden wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen sowie gegebenenfalls darüber hinausgehenden Verbesserungen, die in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden
- 8) Aufstellung der Kennzahlen (Nutzflächen, Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalt) vor/nach den Instandsetzungs- und Ertragsoptimierungsarbeiten
- 9) Mieterliste bzw. tabellarische Aufstellung der Mietgegenstände vor/nach den Instandsetzungs- und Ertragsoptimierungsarbeiten mit Angaben zu Nutzflächen und Ausstattungskategorien
- 10) Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG (für die letzten zehn Kalenderjahre)



- 11) Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan, Dachdraufsicht etc.) zu erforderlichen (nicht durch schuldhafte Vernachlässigung der Erhaltungspflicht notwendig gewordenen) Instandsetzungs- und allfällig bestehenden wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen
- 12) Ertragsoptimierungsarbeiten sowie gegebenenfalls darüber hinausgehenden Verbesserungen
- 13) Abbruchplan
- 14) Förderungsberechnungen
- 15) Wirtschaftlichkeitsberechnungen – Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien

Abgesehen von den o. g. Einreichunterlagen können weitere Unterlagen und Belege i. S. d. § 63 BO Wien erforderlich sein, um im Einzelfall eine ausreichende Beurteilung des Abbruchartrags zu ermöglichen. Insbesondere erforderlich sind z. B. das Ansuchen um Abbruch des Gebäudes, die Unterschrift von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten, der die Baupläne verfasst hat, und die Zustimmung (Unterschrift) des Eigentümers oder aller Miteigentümer, wenn der Abbruchwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist.

Im Sinne der Übersichtlichkeit wird empfohlen, sämtliche Gebrechen und sonstigen Schäden aufzulisten und anschließend eine Einteilung in technischer Hinsicht in Bezug auf die Rechtsfrage der schuldhaften Vernachlässigung der Erhaltungspflicht vorzunehmen und zu begründen.

4.2 Prüfung laut Merkblatt der Stadt Wien (MA 37, Juni 2024)

Gemäß dem Merkblatt der Stadt Wien zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) erfolgt eine abgestufte Prüfung, in deren Rahmen im ersten Schritt zu beurteilen ist,

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

Das Merkblatt hält weiters fest:

„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.“

Im Hinblick auf die behördlichen Richtlinien wird empfohlen, die Thematiken „Verschulden/Sanierungsrückstau“ und „Ertragsoptimierungspotentiale“ für die Behörde nachvollziehbar separat aufzuarbeiten und die aus technischer Sicht getroffenen Annahmen mittels entsprechender Unterlagen und technischer Erläuterungen schlüssig und nachvollziehbar zu begründen.



4.3 Qualifikation der Ersteller

In der Bauordnung für Wien wird nicht normiert, welche Personen dazu befugt sind, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum Nachweis der wirtschaftlichen Abbruchreife zu erstellen. Das aktuelle Merkblatt der Stadt Wien zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) enthält diesbezüglich keine Angaben. Es ist in Analogie zu § 63 Abs. 1 lit. a BO Wien davon auszugehen, dass die Belege zum Ansuchen auf Abbruch von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfasst und unterfertigt sein müssen. Das vorhergehende Merkblatt der Stadt Wien zum Gesamtabbruch von Bauwerken (MA 37, September 2019) und der Leitfaden der Stadt Wien zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 25, Februar 2020) sehen hierzu ein Gutachten eines Ziviltechnikers bzw. eines zertifizierten Sachverständigen des einschlägigen Fachgebiets über die wirtschaftliche Abbruchreife vor.

Aufgrund der fachlichen Vielseitigkeit der erforderlichen Einreichunterlagen als Belege für das Bewilligungsverfahren zur Beurteilung einer wirtschaftlichen Abbruchreife ist für ihre Erstellung die Sachkunde aus mehreren Fachbereichen, wie z. B. Bauwesen, Statik, Hochbau, Architektur und Immobilienbewertung, erforderlich. In der Praxis werden die zu erbringenden Leistungsbilder oft durch mehrere sachverständige Personen abgedeckt. Infrage kommen jedenfalls allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige aus den entsprechenden Fachgebieten und staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker mit den entsprechenden Befugnissen.

4.4 Qualität der Planunterlagen

Planunterlagen sind insbesondere zur Darstellung des Konsenses, der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen und der kalkulierten Ertragsoptimierungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls der darüber hinausgehenden Verbesserungen und Kosten, die in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden, erforderlich.

- Darstellung des Konsenses

Das Merkblatt der Stadt Wien zum Gesamtabbruch von Bauwerken (MA 37, September 2019) sieht Einreichpläne zur Darstellung des Konsenses nach den Vorschriften der Bauordnung für Wien vor (Geschoßpläne im Maßstab 1:100, Lageplan im Maßstab 1:200 oder 1:500, Pläne in dreifacher Ausfertigung).

- Darstellung der Instandsetzungsmaßnahmen

Das Merkblatt der Stadt Wien zum Gesamtabbruch von Bauwerken (MA 37, September 2019) und der Leitfaden der Stadt Wien zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 25, Februar 2020) fordern eine Planunterlage in Einreichplanqualität über die notwendigen Sanierungsarbeiten, welche die Basis für das Gutachten bilden. Obwohl diese älteren Richtlinien die Rechtslage nach der Bauordnungsnovelle 2023 nicht widerspiegeln, ist davon auszugehen, dass zur ausreichenden Beurteilung der kalkulierten Instandsetzungsmaßnahmen weiterhin Planunterlagen in Einreichplanqualität herzustellen sind. Das aktuelle Merkblatt der Stadt Wien



zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) enthält diesbezüglich keine Angaben.

- Darstellung der Ertragsoptimierungsmaßnahmen

Auch die kalkulierten Ertragsoptimierungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls die darüber hinausgehenden Verbesserungen und Kosten, die in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden, sind im Allgemeinen für die Behörde nachvollziehbar darzustellen. Nach der Fachliteratur zum Wiener Baurecht sollten in Bezug auf die nach aktueller Gesetzeslage darzulegenden Ertragsoptimierungspotentiale Bebauungsstudien mit verschiedenen Varianten erstellt werden, wenngleich das Gesetz solche Bebauungsstudien nicht ausdrücklich vorsieht. Nach Geuder/Fuchs, BauR Wien (2025), S. 303 wird zur Darstellung der Ertragsoptimierungsmaßnahmen jedenfalls nicht ein Detaillierungsgrad einer Einreichplanung erforderlich sein. Das aktuelle Merkblatt der Stadt Wien zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) enthält diesbezüglich keine Angaben.

5 Bestandserhebung, bautechnische Analysen, statische Nachweise

5.1 Allgemeines

Grundsätzlich hat die Bestandserhebung alle für die Erstellung des Gutachtens der wirtschaftlichen Abbruchreife relevanten Tatsachen in einer ausreichenden und geeigneten Tiefe zu ermitteln.

Relevante Erhebungen können betreffen:

- den baulich-konstruktiven Zustand des Gebäudes bzw. seiner tragwerksrelevanten Bauteile, wie Fundierung, Mauerwerk, Decken, Dachstuhl, Aussteifungssituation etc.,
- den Zustand der Ausbauteile, wie Fassaden, Dach, Fenster und Türen, Treppenhäuser inklusive Handläufe, Kanal etc., und
- den Zustand der Ver- und Entsorgungsleitungen, der – wenn vorhanden – zentralen Heizsysteme, der elektrischen Versorgung etc.

Für die tragwerksrelevanten Bauteile gilt grundsätzlich der Vertrauensgrundsatz der ÖNORM B 4008-1, der besagt, dass genutzte Bestandsbauwerke unter langjähriger Erprobung gestanden sind. Beim Fehlen von Bauschäden und konstruktiven Mängeln kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Tragsysteme bewährt haben. Bei Vorliegen von Bauschäden lassen aber diese auch Rückschlüsse auf konstruktive Mängel oder schadhafte Bauteile zu. Sofern sich aus Bauwerksüberprüfungen, Ortsaugenscheinen oder anderen Quellen (beispielsweise Archive) Hinweise auf Abweichungen ergeben, darf der Vertrauensgrundsatz nicht ohne weiteres angenommen werden.

Für die sonstigen Ausbauteile und die relevanten Teile der haustechnischen Versorgung wird der für die tragwerksrelevanten Bauteile gültige Vertrauensgrundsatz nur bedingt gelten, da diese Bauteile einem plan- und



erfahrungsgemäß größeren Verschleiß unterliegen. Die für solche Bauteile angemessenen Prüfintervalle können sowohl der ÖNORM B 1300 bzw. der ÖNORM B 1301 als auch dem Leitfaden Erläuterungen zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien entnommen werden.

5.2 Richtlinien und Regelwerke zur Bestandserhebung

Richtlinien, die bei der Bestandserhebung zu beachten sind:

- Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1, Mai 2023
- Erläuterungen zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien, Mai 2025
- ÖNORM B 1300:2018 – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten
- ÖNORM B 1301:2016 – Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten
- ÖNORM B 4008-1:2018 – Bewertung der Tragfähigkeit bestehender Tragwerke – Teil 1: Hochbau

Der Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1 gibt Hinweise auf die erforderliche Tiefe der Bestandserhebung der tragwerksrelevanten Bauteile. Insbesondere zu beachten ist der im Punkt 2.1 formulierte Leitsatz: *„Für die Befundung des Bestandes gibt es folgende drei Niveaus, wobei der jeweilige Untersuchungsaufwand vom Umfang der geplanten Bauführung abhängt.“*

Im Zusammenhang mit dem in der ÖNORM B 4008-1 formulierten Vertrauensgrundsatz ergibt sich, dass für die Erstellung der Tragwerksbefunde zur wirtschaftlichen Abbruchreife jedenfalls die augenscheinliche Begehung und der Vergleich mit dem baulichen Konsens notwendig ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen sind aber nur dann erforderlich, wenn dem Anschein nach der Vertrauensgrundsatz aufgehoben ist.

Aus den Erläuterungen zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien lassen sich angemessene Methoden (Anhang A) und Prüfintervalle (Anhang B) für die Überprüfung der Hauptelemente eines Gebäudes – Fassaden, Dach, Decken und Treppen, Wände und Sonderbauteile – ableiten. Dies kann Hinweise auf angemessene Prüfintervalle im Sinne der Beurteilung, ob eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht vorliegt, geben.

Die ÖNORMEN B 1300 bzw. B 1301 geben detailliert aufgeschlüsselt zu prüfende Elemente und ein empfohlenes Prüfungsintervall vor. Die Prüfmethode beschränkt sich hier ausschließlich auf den Augenschein.

5.3 Statische Nachweise

Die aus den Befunden der tragwerksrelevanten Bauteile hervorgekommenen Mängel sind statisch zu beurteilen und gegebenenfalls zu sanieren bzw. – je nach Beurteilung, ob eine Vernachlässigung der Erhaltungspflicht vorliegt oder nicht – in den Aufwendungen zur Instandsetzung zu berücksichtigen.

Generell ist die Nutzungsdauer der tragenden Bauteile für Gebäude und andere gewöhnliche Tragwerke gemäß Eurocode mit 50 Jahren zu veranschlagen. Das heißt



aber auch, dass dies aus technisch-konstruktiver Sicht der normgemäße Abschreibungszeitraum der diesbezüglichen Investitionskosten wäre, und im Umkehrschluss, dass bei im Durchschnitt mehr als 100 Jahre alten Gebäuden Sanierungen tragwerksrelevanter Bauteile *planmäßig* zu erwarten sind.

Bei der Beurteilung der Tragwerkszuverlässigkeit hinsichtlich der Grundkombinationen (Eigengewichte, Ausbaulasten, Nutzlasten, Wind- und Scheelasten) sind keine Unterschreitungen des erforderlichen Zuverlässigkeitsniveaus gemäß OIB-Richtlinie 1 zulässig.

Bei der Beurteilung der Tragwerkszuverlässigkeit hinsichtlich Erdbeben und außergewöhnlicher Beanspruchungen ist eine reduzierte Tragwerkszuverlässigkeit gemäß OIB-Richtlinie 1 (geregelt in der ÖNORM B 1998-3) möglich.

Inwieweit – vor allem bei wesentlichen Aufwendungen für die Instandsetzung eines Gebäudes – eine reduzierte Zuverlässigkeit bezüglich Erdbeben in Kauf genommen werden soll, ist mit dem Eigentümer bzw. Bauherrn abzuklären. Diesbezüglich ist auf den entsprechenden Absatz in der ÖNORM B 1998-3, Anhang A.1 zu verweisen:

„Wenn eine Nachrechnung nach ÖNORM EN 1998-3 kein ausreichendes Zuverlässigkeitsniveau nach ÖNORM EN 1990 und ÖNORM EN 1998-1 ergibt, darf für Bestandsgebäude bei Erdbeben eine Unterschreitung des nach aktuellem Normenstand geforderten Zuverlässigkeitsniveaus unter folgenden Voraussetzungen akzeptiert werden:

- *Es werden die Versagenswahrscheinlichkeiten gemäß Tabelle A.1 nicht überschritten.*
- *Behörde und Bauherr stimmen der objektspezifischen Festlegung des Zuverlässigkeitsniveaus bei Erdbeben zu.“*

6 Ermittlung der wirtschaftlichen Abbruchreife

Die Methode zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit bzw. Unwirtschaftlichkeit der erforderlichen Instandsetzungsaufwendungen ist in der Bauordnung für Wien nicht normiert. Hinsichtlich der konkreten Vorgangsweise liegen in der Verwaltungspraxis der Stadt Wien und der Judikatur der Höchstgerichte teilweise unterschiedliche Zugänge zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife vor.

6.1 Methodik gemäß dem Merkblatt der Stadt Wien (MA 37, Juni 2024)

Gemäß dem Merkblatt der Stadt Wien zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) erfolgt zur Ermittlung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung eine Gegenüberstellung des Verkehrswerts der Liegenschaft nach Instandsetzung und des notwendigen Kostenaufwands für die Instandsetzung unter Berücksichtigung von (fiktiven) Rücklagen, öffentlichen Förderungen und wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk. Diese Gegenüberstellung ergibt den sogenannten Deckungsfehlbetrag zum Bewertungstichtag.

Problematik Bodenwert:

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft nach Instandsetzung ist nach der anzuzweifelnden Interpretation der Stadt Wien in ihren aktuellen und früheren



Merkblättern bzw. Leitfäden grundsätzlich auch der Bodenwert zu berücksichtigen und der Verkehrswert inklusive Bodenwert dem notwendigen Kostenaufwand für die Instandsetzung des Gebäudes gegenüberzustellen. Der Bodenwert kann – je nach Lage, Größe und baulicher Ausnutzbarkeit der Liegenschaft – einen wesentlichen Wertfaktor der Liegenschaft darstellen. Da bei dieser Bewertungsmethode die notwendigen Instandsetzungsaufwendungen für das Gebäude den Verkehrswert der Liegenschaft (somit inklusive Bodenwert) übersteigen müssten, damit sich folglich eine wirtschaftliche Abbruchreife ergibt, würde dem Bodenwert eine ganz wesentliche, teilweise sogar entscheidende Bedeutung zukommen, ob die Instandsetzungsaufwendungen als wirtschaftlich zumutbar oder unzumutbar betrachtet werden können. Der von der Stadt Wien empfohlene Bewertungsansatz der Beiziehung des Bodenwerts zur Beurteilung der Abbruchreife eines Gebäudes ist fachlich zusammenhanglos und daher zu hinterfragen, da für eine Bezugnahme von Instandsetzungskosten auf einen Bodenwert keine rechtliche Grundlage erkennbar ist. Weder die Bauordnung für Wien noch die Gesetzesmaterialien nehmen bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife Bezug auf den Bodenwert, da sie das Gebäude in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen stellen.

Das Verwaltungsgericht Wien hat in einer jüngeren, rechtskräftigen Entscheidung erkannt, dass sich der Bodenwert durch die Instandsetzung nicht verändert und somit im Wert vor Instandsetzung gleichermaßen enthalten ist wie im Wert nach Instandsetzung, sodass er für die Ermittlung einer Werterhöhung durch die Instandsetzung jedenfalls ohne Relevanz ist (VwG Wien 17.6.2025, VGW-111/069/9480/2023).

Der gefestigten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ist die Betrachtungsweise gemäß dem Merkblatt der Stadt Wien zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen jedenfalls nicht zu entnehmen. Der VwGH sieht andere Methoden vor, bei denen dem Bodenwert keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle zukommt.

6.2 Methoden im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs

Im Sinne der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage nach der Bauordnungsnovelle 2023 insbesondere folgende Methoden als fachlich geeignet angesehen, um die wirtschaftliche Abbruchreife eines Gebäudes in technischer bzw. immobilienfachlicher Hinsicht zu beurteilen:

- Methode 1: Werterhöhung: Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) des Gebäudes und der Werterhöhung der Liegenschaft durch die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung). Diese Gegenüberstellung ergibt den sogenannten Deckungsfehlbetrag zum Bewertungsstichtag.
- Methode 2: Mieteinnahmen innerhalb der Amortisationszeit: Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) des Gebäudes und der erzielbaren Mieteinnahmen bei Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) innerhalb eines angemessenen Amortisationszeitraums. Diese



Gegenüberstellung ergibt den sogenannten Deckungsfehlbetrag zum Bewertungsstichtag.

Bei beiden Methoden sind allfällige (fiktive) Rücklagen, Förderungsmittel, Zinsen etc. zu berücksichtigen und ist auf den baubehördlichen Konsens Bedacht zu nehmen.

Auf Basis der o. g. Methode 1 wird in immobilienfachlicher Hinsicht festgestellt, ob die notwendigen Aufwendungen für die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) zu einer Erhöhung des Verkehrswerts bzw. des Ertragswerts zumindest im gleichen Ausmaß führen, d. h., ob dem Eigentümer der Liegenschaft Kosten hinsichtlich der Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) des Gebäudes entstehen, für die kein Gegenwert durch eine entsprechende Werterhöhung des Gebäudes vorliegt. Als Ergebnis der Methode 1 kann sich herausstellen, dass die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen (trotz Ertragsoptimierungsmaßnahmen, Förderungen etc.) in fachlicher Hinsicht als unwirtschaftlich zu bezeichnen sind und daher unzumutbare Aufwendungen i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien darstellen.

Auf Basis der o. g. Methode 2 wird in immobilienfachlicher Hinsicht festgestellt, ob dem Eigentümer des Gebäudes Kosten hinsichtlich der Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) des Gebäudes entstehen, die innerhalb eines angemessenen Zeitraums nicht durch Mieteinnahmen, Förderungen etc. gedeckt sind. Als Ergebnis der Methode 2 kann sich herausstellen, dass die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen (trotz Ertragsoptimierungsmaßnahmen, Förderungen etc.) in fachlicher Hinsicht als unwirtschaftlich zu bezeichnen sind und daher unzumutbare Aufwendungen i. S. d. § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien darstellen.

Zum Nachweis der Unwirtschaftlichkeit der Instandsetzungsaufwendungen wird für die Praxis empfohlen, beide der o. g. Methoden im Gutachten darzulegen.

Gegebenenfalls können auch andere Methoden fachlich geeignet sein, um die wirtschaftliche Abbruchreife eines Gebäudes schlüssig und nachvollziehbar in technischer bzw. immobilienfachlicher Hinsicht zu begründen. Je nach gewählter Methodik sind die Einflussfaktoren zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit bzw. Unwirtschaftlichkeit der Instandsetzungsaufwendungen und der Ertragsoptimierungsmaßnahmen innerhalb des Bewertungsverfahrens angemessen zu berücksichtigen. Neben dem Kostenaufwand für die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) können hierbei wirtschaftliche Überlegungen einfließen, wie beispielsweise zur Nutzungsdauer, zur Abschreibung, zu Projektrisiken (z. B. im Zusammenhang mit Förderungen, der Dauer von Bauverfahren oder der Bewilligungsfähigkeit von Baumaßnahmen) etc.

Kostenkriterien:

In der Bauordnung für Wien werden die Kostenkriterien bzw. die konkreten Kostenpositionen, die bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife zu berücksichtigen sind, nur ansatzweise, jedoch nicht im Detail normiert.

Im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. d BO Wien fließen vorrangig folgende Kosten bei der Ermittlung des Kostenaufwands für die Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife ein:



- Angemessene Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen (zur Beseitigung von Gebrechen, die einem Bauauftrag zur Instandsetzung i. S. d. § 129 BO Wien zugänglich wären, bzw. zur Beseitigung sonstiger Schäden), bei denen in technischer Hinsicht anzunehmen ist, dass sie nicht auf eine schuldhafte (vorsätzliche und fahrlässige) Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind
- Angemessene Kosten für Ertragsoptimierungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls darüber hinausgehende Verbesserungen, die in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden, wenn diese Ertragsoptimierungsmaßnahmen und Verbesserungen über die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem positiven Saldo führen

Dabei könnten beispielsweise folgende Nebenkosten Berücksichtigung finden:

- Baunebenkosten (Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung)
- Kosten für Ersatzquartier, Übersiedlung, Spesen etc.
- Geldbeschaffungskosten
- Kosten eines aufzunehmenden Darlehens

Bei der Ermittlung des notwendigen Kostenaufwands sind gegebenenfalls kostenmindernd zu berücksichtigen:

- (Fiktive) Rücklagen
- Öffentliche Förderungen (z. B. nicht rückzahlbare öffentliche Mittel oder niedrig verzinsten Darlehen)

Die Grundlage der Kostenermittlung stellt in der Regel der letztgültige baubehördliche Konsens (rechtmäßiger Bestand) dar. Kosten für Rückbau- bzw. Umbaumaßnahmen, die dazu dienen, das Gebäude entsprechend dem letztgültig erteilten baubehördlichen Konsens anzupassen, können gegebenenfalls nur im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die notwendigen und angemessenen Kosten zur Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) des bewertungsgegenständlichen Gebäudes sind je nach konkretem Einzelfall sachverständig zu beurteilen.

Ertragskriterien:

In der Bauordnung für Wien werden die Ertragskriterien bzw. die in diesem Zusammenhang erforderlichen Annahmen, die der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife zugrunde zu legen sind, nur ansatzweise normiert.

Die Ermittlung des Ertragswerts bzw. der (fiktiv) erzielbaren Mieteinnahmen nach Durchführung der Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) erfolgt in der Regel auf Basis folgender besonderer Annahmen:

- Grundlage der Ertragsermittlung stellt grundsätzlich der letztgültige baubehördliche Konsens (rechtmäßiger Bestand) dar. Allfällige Konsenswidrigkeiten können gegebenenfalls nur im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.



- Es wird angenommen, dass die kalkulierten Maßnahmen zur Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) bereits baulich umgesetzt wurden und das Gebäude in diesem (verbesserten) Zustand vermietet wird.
- Allfällige Schäden am Gebäude, bei denen in technischer Hinsicht anzunehmen ist, dass sie auf eine schuldhafte (vorsätzliche und fahrlässige) Vernachlässigung der Erhaltungspflicht zurückzuführen sind, bleiben außer Betracht. Darüber hinausgehende Verbesserungen und Kosten können gegebenenfalls in die Wirtschaftlichkeitsprüfung im Zusammenhang mit Ertragsoptimierungspotentialen Eingang finden.
- Die allfällige Option von geschoßflächenwirksamen Ausbauten, wie größere Zubauten (z.B. ganzer Geschoße oder mehrerer Dachgeschoße), bleibt außer Betracht.
- Die allfällige Option des Abbruchs des Gebäudes und der nachfolgenden Errichtung eines Neubaus bleibt außer Betracht.

Hinweis: Aufgrund der diversen durch die Gesetzesmaterialien zur Bauordnungsnovelle 2023 bedingten besonderen Annahmen bei der Wertermittlung entspricht der zu ermittelnde Ertragswert nach Durchführung der Instandsetzung und Verbesserung (Ertragsoptimierung) nicht dem tatsächlichen Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) bzw. dem Verkehrswert/Marktwert i. S. d. der ÖNORM B 1802-1:2022, sondern einem Ertragswert/Verkehrswert unter besonderen Annahmen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts bzw. der erzielbaren Mieteinnahmen sind (ertragsmindernd) die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen. Dadurch fließen im Sinne der Judikatur auch die laufenden Erhaltungskosten während der Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. während des angemessenen Amortisationszeitraums in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung ein.

Der (mittlerweile überholte) Leitfaden der Stadt Wien zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 25, Februar 2020) sieht zutreffend eine Bewertung auf Basis des LBG vor. Das aktuelle Merkblatt der Stadt Wien zur wirtschaftlichen Abbruchreife (MA 37, Juni 2024) gibt kein Regelwerk für die Immobilienbewertung vor. Im Sinne des § 2 Abs. 2 LBG sind die Regelungen des LBG auch für diese Art von Verwaltungsverfahren anzuwenden, da Verfahren beim Magistrat den gerichtlichen Entscheidungen im Rahmen der sogenannten sukzessiven Kompetenz vorgelagert sind. Es erscheint sinnvoll, für solche Verwaltungsverfahren, denen aufgrund der Anordnung einer sukzessiven Zuständigkeit ein gerichtliches Verfahren mit identischem Verfahrensgegenstand nachfolgen kann, dieselben Wertermittlungsvorschriften zu normieren wie für das allfällig nachfolgende gerichtliche Verfahren. In diesem Sinne sind für die Erstellung von Befund und Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dieser wird durch den aktuellen Erkenntnisstand der Bewertungslehre abgebildet, der sich ausgehend von den Grundlagen des LBG und den ÖNORMEN der Serie B 1802 im facheinschlägigen Schrifttum wiederfindet.



7 Informationsquellen (Auszug)

Gesetze, Gesetzesmaterialien, Verordnungen

- Bauordnung für Wien (zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 37/2023)
- Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. Nr. 37/2023)
- Beilage Nr. 21/2023 zur Wiener Bauordnungsnovelle 2023 (Gesetzesentwurf, Vorblatt, erläuternde Bemerkungen, Textgegenüberstellung)
www.wien.gv.at/ma08/hist-gesetzesentwurf/2023/beilage-21-23.pdf
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl. Nr. 150/1992)
- Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 (LGBl. Nr. 15/2024)

Judikatur

- Diverse Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs und des Verwaltungsgerichts Wien, u. a.:
 - VwGH 2.10.1967, 0941/66
 - VwGH 24.5.1976, 0797/74
 - VwGH 15.10.1981, 81/06/0068
 - VwGH 3.4.1984, 84/05/0007
 - VwGH 15.3.1983, 81/05/0164
 - VwGH 25.2.2010, 2006/06/0083
 - VwGH 31.1.2023, 2022/06/0263
 - VwG Wien 21.12.2020, VGW-111/093/3455/2020
 - VwG Wien 12.11.2024, VGW-111/V/077/12585/2024
 - VwG Wien 21.5.2025, VGW-111/077/5036/2024
 - VwG Wien 17.6.2025, VGW-111/069/9480/2023www.ris.bka.gv.at/Vwgh
www.ris.bka.gv.at/Lvwg

Erläuterungen der Stadt Wien u. a.

- Stadt Wien – MA 37, Merkblatt: Wirtschaftliche Abbruchreife. Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden gemäß § 60 Abs. 1 lit. d Wiener Bauordnung (BO) für Bauwerke in der Schutzzone und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, Juni 2024
www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-abbruchreife.pdf
- Stadt Wien – MA 37, Merkblatt: Gesamtabbruch von Bauwerken, September 2019
www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-abbruch-bauwerke.pdf
- Stadt Wien – MA 25, Leitfaden: Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden in der Schutzzone, Gebäuden in Gebieten mit Bausperren, Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, Februar 2020



- Stadt Wien – MA 25, Leitfaden: Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden in der Schutzzone, Gebäuden in Gebieten mit Bausperren, Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, August 2018
- Erläuterungen zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien, Mai 2025
www.wien.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure_wnb/D_Service/D_13_Technisches%20Service/Bauwerksbuch_Erlaeuterungen/250611_erlaeuterungen-bauwerksbuch.pdf

Richtlinien und Normen

- OIB-Richtlinie 1:2023 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
- Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1:2023, Mai 2023
- ÖNORM B 1300:2018 – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten
- ÖNORM B 1301:2016 – Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten
- ÖNORM B 1802-1:2022 – Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ÖNORM B 4008-1:2018 – Bewertung der Tragfähigkeit bestehender Tragwerke – Teil 1: Hochbau

Fachliteratur

- Cech/Pallitsch/Moritz, BauO Wien, 7. Auflage, 2024, Anmerkungen zu § 60 BO Wien
- Fuchs, Abbruchbewilligungen aufgrund wirtschaftlicher Abbruchreife gemäß § 60 Abs. 1 lit. d Bauordnung i. d. F. Wiener Bauordnungsnovelle 2023, derPlan Nr. 61, Mai 2024, S. 15.
- Fuchs, Die Abbruchbewilligung wegen wirtschaftlicher Abbruchreife nach der Wiener Bauordnungsnovelle 2023, bau aktuell 2, März 2024, S. 65 ff.
- Geuder/Fuchs, BauR Wien. Wiener Baurecht. Kommentar, 9. Auflage, 2025, Anmerkungen zu § 60 BO Wien
- Popp, Bewertung der wirtschaftlichen Abbruchreife, ZLB 4/2020, S. 65
- Popp/Neurührer, Gutachten zur wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden, SV 3/2025, S. 139 ff.
- Popp/Neurührer, Wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden, immoaktuell 5, Oktober 2020, S. 256 ff.
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), 2. Auflage, 2005