



Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von

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

BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN ABBRUCHREIFE DES GEBÄUDES

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung wird der Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung mit dem notwendigen Kostenaufwand der Instandsetzung unter Berücksichtigung von erhöhten Miet- oder Pachtzinse, Rücklagen, allfälliger Förderungsmittel, Zinsen, laufender Bewirtschaftungskosten etc. gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung ergibt den sogenannten Deckungsfehlbetrag zum Bewertungsstichtag. Durch die Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Sanierung des Bauwerkes mit dem ermittelten Ertragswertes der Liegenschaft nach der Sanierung wird somit eine allfällige wirtschaftliche Abbruchreife festgestellt.

NOTWENDIGE UNTERLAGEN

- Baupläne (Darstellung des Konsens)
- Bestandserhebung (Ingenieurbefund) des IST- Zustandes des Gebäudes mit dem Kenntnisstand der Stufe 3 lt. OIB-Richtlinie 1 (OIB-Leitfaden)
- Planunterlagen in Einreichplanqualität über die notwendigen Sanierungsarbeiten, welche die Basis für das Gutachten bilden
- Gewerksweise, eindeutig objektsbezogen zuordenbare Leistungsverzeichnisse, jeweils in nachvollziehbarer Form beschrieben, aufgegliedert in Ausmaß und Einheitspreis für alle am Objekt erforderlichen Erhaltungsarbeiten
- Angabe des Bruttorauminhalts, der Bruttogrundfläche und der Nettogrundfläche
- Mieterliste bzw. tabellarische Aufstellung der einzelnen Mietgegenstände mit Angaben über die Nutzflächen und Ausstattungskategorien
- 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 Förderungsmittel, Zinsen etc).

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:

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

Falls das Bestandsgebäude vom letztgültigen baubehördlichen Konsens abweicht:

Kosten für Rückbau- bzw. Umbaumaßnahmen, die dazu dienen, das Gebäude entsprechend dem letztgültig erteilten baubehördlichen Konsens anzupassen, können nicht berücksichtigt werden!

ERTRAGSKRITERIEN

Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Berücksichtigung des Bodenwertes unter der Annahme, dass das gegenständliche Gebäude bereits saniert wurde.

Grundlage bildet die konsensgemäße Bestandsbebauung ohne Berücksichtigung eines etwaigen verlorenen Bauaufwandes.

Hinweis:

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

Im Zuge der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen sind nichtrückzahlbare öffentliche Mittel (z.B. nichtrückzahlbarer Zuschüsse oder Annuitäten) zu berücksichtigen, die in Anspruch genommen werden könnten.

KONTAKT

Stadt Wien
Technische Stadterneuerung
Maria-Restituta-Platz 1/6. Stock, 1200 Wien
Tel.: +43 1 4000-8025
post@ma25.wien.gv.at
www.wien.gv.at