

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen, Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, www.popp.at

Bewertung der wirtschaftlichen Abbruchreife

Nachweis für Unwirtschaftlichkeit. Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden werden in mietrechtlichen Kündigungsverfahren als Nachweis für die Unwirtschaftlichkeit der ordentlichen Erhaltung des Miethauses¹ und in verwaltungsbehördlichen Verfahren als Nachweis für die wirtschaftlich unzumutbaren Aufwendungen in die Instandsetzung² zur Erlangung einer Abbruchbewilligung erstattet.

Besonders in Wien hat die Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife stark an Bedeutung gewonnen. Seit der Bauordnungsnovelle 2018³ darf für Bauwerke in Schutz-zonen und Gebäude, die vor dem 1. 1. 1945 errichtet wurden, die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.⁴

Zur technischen Unmöglichkeit hat der Verwaltungsgerichtshof erkannt, dass diese vorliegt, wenn nahezu alle wesentlichen Bauteile bereits durch zB Einsturz, Durchfeuchtung, Vermorschung oder Verwitterung geschädigt und in ihrer Substanz erneuert werden müssten.⁵ Gemäß einem Leitfaden der Stadt Wien soll die technische Unmöglichkeit der Instandsetzung dann gegeben sein, wenn der Schädigungsgrad (bewertete Fläche durch Gesamtbezugsfläche) mehr als 95% beträgt.⁶ Da die Beurteilung der technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung in der Praxis wenig Relevanz hat und im Grunde einen Extremfall der wirtschaftlichen Abbruchreife darstellt, konzentriert sich die Gutachtenpraxis auf die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Instandsetzungsarbeiten.

Leitfaden der Stadt Wien

Entsprechend eines von der Stadt Wien herausgegebenen Leitfadens⁷ soll die wirtschaftliche Abbruchreife durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung – unter Berücksichtigung von Rückla-

gen, allfälligen Förderungsmitteln, Zinsen etc – ermittelt werden. Ergibt die Gegenüberstellung einen negativen Betrag (Deckungsfehlbetrag), also übersteigen die Instandsetzungsaufwendungen den Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung, sei grundsätzlich eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzungsaufwendungen gemäß diesem Leitfaden nachgewiesen. Bei dieser Methodik stellt somit der Bodenwert einen wesentlichen Faktor bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Instandsetzungskosten dar.

Rechtsprechung des VwGH

Im Gegensatz zu der Methodik des Leitfadens der Stadt Wien zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen zeigen die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs eine etwas andere und in fachlicher Hinsicht überzeugendere Betrachtungsweise dieses Themas.

Gegenüberstellung der Verkehrswerte

So kann nach der Rechtsprechung dem Eigentümer eines Gebäudes eine qualifizierte Instandsetzungs- oder Herstellungsmaßnahme dann aufgetragen werden, wenn sich daraus eine Erhöhung des Verkehrswertes oder des Ertragswertes seines Eigentums ergibt, in welcher die Kosten der Maßnahme Deckung finden.⁸ Hierbei ist gegebenenfalls auch eine mögliche Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 und 19 MRG zu berücksichtigen.⁹

In Sinne dieser Judikatur wird zur Beurteilung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bzw. Zumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen die Werterhöhung durch die Instandsetzung dem Kostenaufwand der Instandsetzung gegenübergestellt,

anstatt gemäß der Methodik im Leitfaden der Stadt Wien den gesamten Ertragswert der Liegenschaft dem Kostenaufwand der Instandsetzung gegenüberzustellen. Die Werterhöhung durch die Instandsetzung kann bewertungstechnisch durch Gegenüberstellung des Verkehrs- bzw. Ertragswertes der Liegenschaft ohne Durchführung der Instandsetzung mit dem Verkehrs- bzw. Ertragswert der Liegenschaft nach Durchführung einer Instandsetzung ermittelt werden.

Dieser rechtlich nachvollziehbaren Betrachtungsweise des VwGH kann immobilienfachlich gefolgt werden, da sie bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Instandsetzung den Wert bzw. die Werterhöhung der instandzusetzenden baulichen Anlagen, also des im § 60 Abs 1 lit d BO für Wien genannten Bauwerkes, wertmäßig in den Mittelpunkt stellt und dadurch nicht den Bodenwert als wesentlichen Wertmaßstab bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Instandsetzung unangemessen miteinbezieht.

Amortisation der Instandsetzungskosten

In der ergänzenden Entscheidung des VwGH¹⁰ wurde festgestellt, dass eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzungsmaßnahmen gegeben ist, wenn die Kosten dieser Maßnahmen so hoch sind, dass die Vermietung von Mietgegenständen des Hauses – auch unter Berücksichtigung nichtrückzahlbarer öffentlicher Mittel – um den zur Finanzierung erforderlichen, nach den §§ 18 und 19 des MRG 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.

Auch dieser Betrachtungsweise des VwGH kann gefolgt werden, da hier zusätzlich zur Wertsteigerung durch Instandsetzungsmaßnahmen in Anlehnung an das MRG¹¹ auch die finanziellen Zu- und Abflüsse über einen angemessenen Zeitraum wirklichkeitsnah betrachtet werden.

ZLB 2020/30

¹ § 30 Abs 1 lit 14 MRG. ² § 60 Abs 1 lit d BO für Wien. ³ LGBl 2018/37; LGBl 2018/69. ⁴ § 60 Abs 1 lit d BO für Wien. ⁵ VwGH 4. 5. 1970, 1378/68; VwGH 31. 7. 2006, 2005/05/0370. ⁶ Stadt Wien, MA 37, Beurteilung der technischen Unmöglichkeit von Instandsetzungen, September 2019. ⁷ Stadt Wien, MA 25, Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife, Februar 2020. ⁸ VwGH 24. 5. 1976, 0797/74. ⁹ VwGH 15. 3. 1983, 81/05/0164. ¹⁰ VwGH 15. 3. 1983, 81/05/0164. ¹¹ Vgl § 30 Abs 2 lit 14 MRG.