

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer | Bernhard Woschnagg
Christian Zenz

Immobilien und Steuern

Erstmalige Einräumung eines Baurechts

Gebührenrechtliche Dauer von Bestandverträgen

Der aktuelle Fall

Baurecht und Grunderwerbsteuer

Immobilien und Recht

Treuhandschaften in der Wohnungsgemeinnützigkeit

Wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden

Das erschwerende Hindernis in der Einbruchsdiebstahlversicherung

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Marktbericht: Krisenprofiteur Zinshaus

Rechtsprechung von BFG, VwGH und OGH samt Anmerkungen

handschaften werden Einfluss auf die geschäftliche Zuverlässigkeit von Organwaltern und die Eignung von Eigentümern haben. Zunächst ist festzuhalten, dass der Corporate-Governance-Bericht gemäß § 2b GRVO durch die Geschäftsführung bzw den Vorstand der GBV zu erstellen und durch deren Aufsichtsrat zu genehmigen ist. Falsche Angaben können folglich jedenfalls zu deren Unzuverlässigkeit sowie allenfalls jener beteiligter Prokuristen bzw Handlungsbevollmächtigter führen.²⁸ Auf allfällige strafrechtliche Konsequenzen wurde bereits oben hingewiesen.

²⁸ Prader/Pittl, WGG, 489.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Das WGG und die nachgelagerte GRVO normieren implizit und explizit weitreichende Offenlegungspflichten von Treuhandschaften. Aus einer WGG-rechtlichen Betrachtung sind daher ua Optionsverträge auf Anteile an GBV bzw Holdinggesellschaften, Syndikatsverträge und Abtretungsanbote der Landesregierung und dem Revisionsverband anzuzeigen. Verstöße können die Entscheidung eines Regierungskommissärs rechtfertigen und sprechen gegen die Zuverlässigkeit von Organwaltern und Eigentümern.

Wirtschaftliche Abbruchreife von Gebäuden

Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Aufwendungen in die Instandsetzung

Julia Neurührer / Roland Popp



Dipl.-Ing. Julia Neurührer ist Architektin und Teamleiterin im Gerichtssachverständigenbüro Popp.



Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp ist Architekt und allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden erfolgt insbesondere in zwei Anwendungsfällen: einerseits in mietrechtlichen Verfahren als Nachweis für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes aufgrund der Unwirtschaftlichkeit der ordnungsgemäßen Erhaltung des Miethauses¹ und andererseits in verwaltungsbehördlichen Verfahren als Beweismittel für die wirtschaftlich unzumutbaren Aufwendungen in die Instandsetzung² zur Erlangung einer baubehördlichen Abbruchbewilligung. In beiden Verfahren ist die gutachterliche Zugangsweise im Detail eine andere und ist auf die jeweilige Judikatur dieser unterschiedlichen Verfahren besonderes Augenmerk zu legen. In der Praxis dominieren die verwaltungsbehördlichen Verfahren in Wien zur Erlangung einer Abbruchbewilligung. Diesem Thema widmet sich auch der gegenständliche Beitrag.

1. Rechtliche Grundlagen für einen Abbruchbescheid

Gemäß der Bauordnungsnovelle 2018³ darf entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung für Wien für Bauwerke in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie bei Gebäuden, die vor dem 1. 1. 1945 errichtet wurden, die 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 nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.⁴

Da historische Gebäude für das örtliche Stadtbild zumeist prägend sind, stellt die zuständige Fachabteilung der Stadt Wien, die Magistratsabteilung 19 für Architektur und Stadtgestaltung, vielfach ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Gebäude im Rahmen eines Abbruchbewilligungsverfahrens fest. Auch ein im Rah-

men des Ansuchens um Abbruchbewilligung eines Bauwerks eingebrachtes Privatgutachten aus dem Fachbereich des Stadt- und Ortsbildes wird in der Regel dazu führen, dass die bescheid-erlassende Behörde den gutachterlichen Schlüssen der Fachabteilung der Stadt Wien folgt.

Die Antragsteller erhalten sodann von der Baubehörde, der Magistratsabteilung 37 (Bau-polizei), die Aufforderung, einen allfälligen Nachweis zu erbringen, dass der Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich sei oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden könne,⁵ ansonsten müsste der Antrag auf Abbruchbewilligung zurückgewiesen⁶ werden. Falls der Antragsteller diesen Mangel in seinem Antrag auf Abbruchbewilligung nicht beheben sollte, wird er einen abweisenden Bescheid durch die Behörde erster Instanz erhalten, den er mit dem Rechtsmittel der Beschwerde⁷ bekämpfen könnte, sofern er davon ausgeht, dass das Verwaltungsgericht in zweiter Instanz unter allfälliger Beiziehung eines vom Gericht bestell-

¹ § 30 Abs 1 Z 14 MRG.

² § 60 Abs 1 lit d BO für Wien.

³ Wr LGBl 2018/37, Wr LGBl 2018/69.

⁴ § 60 Abs 1 lit d BO für Wien.

⁵ Vgl § 60 Abs 1 lit d BO für Wien.

⁶ Zurückweisung gemäß § 13 Abs 3 AVG.

⁷ § 136 Abs 1 BO für Wien.

ten, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Hinblick auf die Bedeutung des Gebäudes für das Stadtbild zu einer anderen Feststellung kommt.

In der Praxis wird dieser Instanzenzug gering wahrgenommen, da dieser einerseits mit einer langen Verfahrensdauer einhergehen kann und es andererseits für Antragsteller aufgrund vieler subjektiver Aspekte nur schwer objektivierbar ist, ob die Wirkung eines Gebäudes auf das örtliche Stadtbild aus Sachverständigen-sicht ausreichend bedeutsam ist oder nicht. Antragsteller bzw. Rechtsmittelwerber können das Ergebnis eines Verfahrens in stadtbildgestalterischer Hinsicht somit kaum abschätzen.

Aus diesem Grund werden vermehrt bautechnische und immobilienfachliche Befunde und Gutachten als Beweismittel⁸ im Sinne der gesetzlichen Vorgaben der Verwaltungsbehörde beigebracht, die zwar sehr arbeitsaufwendig in der Befundung, Dokumentation und Begutachtung sind, aber technisch und wirtschaftlich objektivierbarer sind als baukünstlerische und stadtbildgestalterische Aspekte und somit das Ergebnis eines Abbruchbewilligungsverfahrens für den Antragsteller besser abschätzen lassen.

2. Technische Unmöglichkeit der Instandsetzung

Technische Unmöglichkeit liegt laut VwGH vor, wenn nahezu alle wesentlichen (insbesondere raumbildenden) Bauteile bereits durch zB Einsturz, Durchfeuchtung, Vermorschung oder Verwitterung geschädigt sind und in ihrer Substanz erneuert werden müssten bzw. eine völlige Substanzveränderung erforderlich wäre, die einer Erneuerung des Gebäudes gleichgehalten werden kann.⁹

Der Nachweis, ob die technische Unmöglichkeit der Instandsetzung eines Gebäudes gegeben ist, kann durch eine befugte sachverständige Person im Rahmen einer Erstellung von Befund und Gutachten erbracht werden. Laut 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.¹⁰

Da die technische Unmöglichkeit in der Praxis einen Extremfall der wirtschaftlichen Abbruchreife darstellt, konzentriert sich die Bewertungspraxis auf die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Instandsetzungsarbeiten.¹¹

3. Wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Aufwendungen in die Instandset-

zung, umgangssprachlich „wirtschaftliche Abbruchreife“ genannt, ist ein Gutachten eines Ziviltechnikers bzw. eines zertifizierten Sachverständigen des einschlägigen Fachgebiets erforderlich, wenn darauf basierend eine Abbruchbewilligung gestützt werden soll.¹²

Der Begriff der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen wird im Gesetz nicht näher bestimmt.¹³ Im Zuge der Erstellung eines Gutachtens über die „wirtschaftliche Abbruchreife“ iSd § 60 BO für Wien obliegt es somit dem Sachverständigen, die wirtschaftliche Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit nachvollziehbar und schlüssig zu ermitteln. Hinsichtlich der Frage, wie die wirtschaftliche Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen methodisch korrekt zu ermitteln ist, liegen jedoch in der Verwaltungspraxis des Magistrats der Stadt Wien und der Judikatur des VwGH teilweise unterschiedliche Ansichten vor, die in der Folge erläutert werden.

4. Leitfaden der Stadt Wien, MA 25 (Februar 2020)

In Wien ist die Magistratsabteilung 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, Gruppe Technische Stadterneuerung, als Fachabteilung der Stadt Wien für die Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen zuständig. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife wurde seitens der Stadt Wien durch die Magistratsabteilung 25 ein Leitfaden¹⁴ herausgegeben. In diesem Leitfaden werden die notwendigen Einreichunterlagen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife des Gebäudes, sofern die Abbruchbewilligung darauf gestützt werden soll, aufgelistet. Darunter findet sich neben einer vollständigen Bestandserhebung (Ingenieurbefund) Stufe 3 laut Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1 und Planunterlagen über die notwendigen Instandsetzungsarbeiten auch das sogenannte „Gutachten über die wirtschaftliche Abbruchreife“.

Inhalt dieses Gutachtens über die wirtschaftliche Abbruchreife ist entsprechend dieses Leitfadens eine Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung, zuzüglich Rücklagen, allfälliger Förderungsmittel, Zinsen etc. Die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten sind sowohl in Form von Planunterlagen in Einreichqualität als auch in Form eines gewerksweise eindeutig objektbezogenen zuordenbaren Leistungsverzeichnisses, jeweils aufgegliedert in Ausmaß und Einheitspreis

⁸ § 46 AVG.

⁹ VwGH 4. 5. 1970, 1378/68; 31. 7. 2006, 2005/05/0370.

¹⁰ Stadt Wien/Baupolizei, Beurteilung der technischen Unmöglichkeit von Instandsetzungen (September 2019).

¹¹ Popp, Bewertung der wirtschaftlichen Abbruchreife, ZLB 2020, 65.

¹² Stadt Wien/Baupolizei, Gesamtabbruch von Bauwerken (September 2019).

¹³ VwGH 15. 10. 1981, 81/06/0068.

¹⁴ Stadt Wien/Technische Stadterneuerung, Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden in der Schutzzone, Gebäuden in Gebieten mit Bausperren, Gebäuden die vor 1945 errichtet wurden (Februar 2020).

für alle am Objekt erforderlichen Erhaltungsarbeiten, auszuweisen; diese Unterlagen bilden die grundlegende Basis des immobilienfachlichen Gutachtens. Im Befund sollen sowohl allgemeine Angaben zum Gebäude, in Form von Angaben über den Bruttorauminhalt, die Bruttogrundfläche und die Nettogrundfläche, als auch Detailangaben zu den vorhandenen Mietobjekten in Form von Mieterlisten bzw einer tabellarischen Aufstellung hinsichtlich der einzelnen Mietgegenstände mit Angaben über die Nutzflächen und Ausstattungskategorien enthalten sein.

4.1. Grundlage: baubehördlicher Konsens

Die Beurteilung einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen beruht entsprechend des genannten Leitfadens (MA 25) auf dem letztgültigen baubehördlichen Konsens. Eine ähnliche Ansicht hat der VwGH bereits in seiner Entscheidung vom 2. 10. 1967 vertreten, wo in Bezug auf § 129 BO für Wien entschieden wurde, dass bei Beurteilung der Frage, ob eine Instandsetzung aufgetragen und damit vollstreckbar gemacht werden soll, von dem konsensmäßigen Zustand und nicht von einem wesentlich modernisierten Zustand als dem Ergebnis der Instandsetzung ausgegangen werden kann.¹⁵ Bei der Ermittlung und anschließenden Gegenüberstellung der Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung ist somit iSd genannten Leitfadens (MA 25) jeweils vom letztgültigen baubehördlichen Konsens auszugehen.

Hinsichtlich des Kostenaufwands der Instandsetzung sind deshalb jene Kosten zu ermitteln, die anfallen würden, um das Gebäude entsprechend des letztgültigen baubehördlichen Konsenses instandzusetzen. Sollte der Gebäudebestand vom letztgültigen baubehördlichen Konsens abweichen, sind jene Kosten, die für die Rückführung oder die Beseitigung von vorschriftswidrig durchgeführten Baumaßnahmen anfallen, nicht bei der Kostenaufstellung zu berücksichtigen.

Beim Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung ist deshalb ebenso vom letztgültigen baubehördlichen Konsens auszugehen. Sollte das Gebäude vom letztgültigen baubehördlichen Konsens abweichen, ist somit bei der Ermittlung des Ertragswertes von einem dem baubehördlichen Konsens entsprechenden „fiktiven“ Gebäudezustand auszugehen. Bei Wohngebäuden bleiben somit zB nachträglich eingebaute Toiletten und Badezimmer, die nicht dem baubehördlichen Ausstattungskategorie der Wohnungen, der daraus resultierenden Höhe der erzielbaren Mieterträge und in der Folge des Ertragswertes der baulichen Anlagen, außer Betracht.

¹⁵ VwGH 2. 10. 1967, 0941/66, RS 8.

4.2. Ermittlung des Kostenaufwands der Instandsetzung

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen sind zunächst die Kosten der Instandsetzung zu ermitteln. Im Leitfaden der Stadt Wien (MA 25) werden entsprechende Kostenkriterien angeführt, die Angaben darüber enthalten, welche Kosten bei der Kostenaufstellung zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit zu berücksichtigen sind:

- „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 Berücksichtigung auf den erteilten Baukonsens in einen vermietbaren Zustand zu versetzen;
- c) die Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung bis zu 10 % 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 zehn Jahren verbundenen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen.“

Nahezu die gleichen Kostenkriterien hat der VwGH in seiner Entscheidung vom 15. 3. 1983 in Bezug auf § 60 BO für Wien dargelegt, wo bis auf die Prozentzahl der Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung (5 % statt 10 %) die gleichen Kostenkriterien angeführt wurden.¹⁶

Liegt im Vollenwendungsbereich des MRG eine Mietzinsreserve gemäß § 20 Abs 2 MRG vor, ist diese gemäß der oben angeführten lit d zu berücksichtigen und wird dadurch der anrechenbare Kostenaufwand der Instandsetzung verringert. Ein allfälliger Mietzinsabgang erhöht rechnerisch den Kostenaufwand der Instandsetzung. Der zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung herangezogene Kostenaufwand stellt in diesen Fällen somit eine fiktive Rechengröße dar, die vom tatsächlichen Kostenaufwand der Instandsetzung abweicht.

4.3. Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft nach Instandsetzung

Im Sinne des Leitfadens der Stadt Wien (MA 25) ist zur Ermittlung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen der Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung zu ermitteln. Diesbezüglich werden im Leitfaden folgende Ertragskriterien angeführt:

¹⁶ VwGH 15. 3. 1983, 81/05/0164.

- „a) Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft laut 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.“

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft nach Instandsetzung werden entsprechend der im Leitfaden der Stadt Wien vorgeschlagenen Berechnungsweise einerseits die erzielbaren Mieterträge bei Vermietung der gemäß dem baubehördlichen Konsens fiktiv bereits instandgesetzten Mietobjekte, unter Berücksichtigung von gegebenenfalls erhöhten Mieten gemäß §§ 18, 19 MRG, und andererseits auch Erträge aus möglichen Förderungen berücksichtigt.

Der Begründung des VwGH zur Entscheidung vom 3. 4. 1984 ist zu entnehmen, dass Förderungen, also nichtrückzahlbare öffentliche Mittel (zB nichtrückzahlbare Zuschüsse oder Annuitäten), die der Abbruchwerber in Anspruch nehmen könnte, bei der Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit jedenfalls anzurechnen sind, auch wenn er sich dagegen entscheiden sollte.¹⁷ Diesbezüglich ist insbesondere auf die Sanierungsverordnung 2008¹⁸ und das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhausanierungsgesetz (WWFSG 1989) zu verweisen, das zB die Förderung von Erhaltungsarbeiten (die nicht an der thermischen Gebäudehülle durchgeführt werden – mit maximal 5 % Verbesserungsanteil) an Wohnhäusern regelt, wenn Kategorie C- und D-Wohnungen überwiegen.¹⁹

Der zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung herangezogene Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung stellt somit eine fiktive Größe dar, die von einer Vermietung eines fiktiv instandgesetzten Gebäudes entsprechend dem baubehördlichen Konsens ausgeht. Unter diesen besonderen Annahmen²⁰ wird dieser Ertragswert der Liegenschaft nicht das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial der Liegenschaft widerspiegeln.

Der unter diesen besonderen Annahmen ermittelte Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung entspricht daher nicht dem tatsächlichen Verkehrswert gemäß LBG²¹ bzw dem Verkehrswert/Marktwert iSd der ÖNORM B 1802-1, sondern einem Verkehrswert unter besonderen Annahmen. Auf diese

besonderen Annahmen bei der Verkehrswertermittlung ist iZm Wertbegriffen hinzuweisen.²²

Insbesondere bleiben aufgrund dieser besonderen Annahmen die Wertsteigerungsmöglichkeiten durch Verbesserungsmaßnahmen und Adaptierungen des Gebäudes, zB das von Marktteilnehmern regelmäßig in Anspruch genommene Potenzial bei mietrechtlichen Altbauten, die konsensgemäßen Wohnungen der Ausstattungskategorie D zu Wohnungen der Ausstattungskategorie A zu verbessern, unberücksichtigt.

Auch die Option des Abbruchs der bestehenden Gebäude und die anschließende Möglichkeit zur Errichtung eines Neubaus an seiner Stelle bleibt unter diesen besonderen Annahmen bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft außer Betracht. Diese Vorgangsweise wird zwar nicht den tatsächlichen Realitätenmarkt objektiv abbilden, aber kann im Verwaltungsverfahren als plausibel erachtet werden, da schließlich die wirtschaftliche Zumutbarkeit bzw Unzumutbarkeit einer Instandsetzung auf Basis einer gesetzlichen Regelung ermittelt wird und nicht eine allfällige Wertänderung durch die Möglichkeit eines Abbruchs der Baulichkeiten, wobei von der Erlangung einer Abbruchbewilligung nicht im Vorhinein ausgegangen werden kann.

Diesbezüglich hat auch der VwGH in seiner Begründung zur Entscheidung vom 24. 5. 1976 angemerkt, dass für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Instandsetzung die Gegenüberstellung der Reparaturkosten mit den Kosten eines Neubaus kein tauglicher Maßstab sei, weil daraus lediglich die objektive Wirtschaftlichkeit abgeleitet werden könnte.²³

4.4. Gegenüberstellung: Instandsetzungskosten vs Ertragswert nach Instandsetzung

Entsprechend dem genannten Leitfaden (MA 25) soll durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung, zuzüglich Rücklagen, allfälliger Förderungsmittel, Zinsen etc, die wirtschaftliche Zumutbarkeit bzw Unzumutbarkeit der Instandsetzung iSd Bauordnung für Wien ermittelt werden.

Ergibt die Gegenüberstellung einen negativen Betrag (Deckungsfehlbetrag), übersteigen also die Instandsetzungsaufwendungen den Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung, ist grundsätzlich eine „wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzungsaufwendungen“ iSd § 60 BO für Wien gemäß Leitfaden der MA 25 nachgewiesen. Eine allfällige Förderung durch die Stadt Wien, etwa im Zuge des Wiener Altstadterhaltungsfonds, wird gegebenenfalls seitens der Stadt Wien in einem nächsten Schritt

¹⁷ VwGH 3. 4. 1984, 84/05/0007.

¹⁸ Sanierungsverordnung 2008, Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Förderungen im Rahmen des II. Hauptstückes WWFSG 1989.

¹⁹ § 38 Abs 1 WWFSG; *Wohnfonds Wien*, Erhaltungsarbeiten, Merkblatt vom 8. 4. 2019.

²⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.2.

²¹ § 2 Abs 2 LBG.

²² ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.2. letzter Satz.

²³ VwGH 24. 5. 1976, 0797/74.

abgewogen. Zuständige Magistratsabteilung für den Wiener Altstadterhaltungsfonds ist die Kulturabteilung der Stadt Wien (MA 7).

Durch diese Methodik der Gegenüberstellung der Instandsetzungsaufwendungen mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Durchführung der Instandsetzung sollte nach dem Leitfadens der Stadt Wien festgestellt werden, ob dem Eigentümer Kosten entstehen, für die kein Gegenwert durch die Liegenschaft vorliegt.²⁴

Doch stellt diese von der Stadt Wien empfohlene Methodik die rechtlich und fachlich zutreffende Vorgangsweise dar, um eine wirtschaftliche Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit von Aufwendungen zur Instandsetzung iSd § 60 BO für Wien zu ermitteln?

4.5. Problematik Bodenwert

Gemäß der ÖNORM B 1802-1 für Liegenschaftsbewertung ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft grundsätzlich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.²⁵ Hinsichtlich der Methodik zur Feststellung einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit der Instandsetzung eines Gebäudes stellt sich die grundsätzliche Frage, welche Rolle der Bodenwert der Liegenschaft, auf der sich das Gebäude befindet, spielen soll. Im Sinne der Methodik des Leitfadens der MA 25 wird dem Kostenaufwand der Instandsetzung des Gebäudes der Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung, also sowohl der Ertragswert der baulichen Anlagen als auch insbesondere der gesamte Bodenwert, gegenübergestellt.

Bei dieser Betrachtungsweise würde somit der Bodenwert, der neben dem Gebäudewert eines unsanierten Bauwerks einen sehr maßgeblichen Bestandteil des Ertragswertes der Liegenschaft bildet, einen ganz wesentlichen Wertfaktor bei der Beurteilung der „wirtschaftlichen Abbruchreife“ des Gebäudes darstellen. Insbesondere die Lage, die Größe und die bauliche Ausnutzbarkeit von Grund und Boden fließen in den Bodenwert ein und stellen daher die Lage, die Größe und die bauliche Ausnutzbarkeit des Bodens bei dieser von der MA 25 gemäß der Verwaltungspraxis empfohlenen Ermittlungsmethode einen ganz wesentlichen, teilweise sogar den entscheidenden Wertmaßstab dar, ob Instandsetzungsaufwendungen in das Gebäude als wirtschaftlich zumutbar oder unzumutbar betrachtet werden.

Diese Vorgangsweise führt dazu, dass bei Liegenschaften mit einem geringen Bodenwert eher eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung der vorhandenen Gebäude iSd Leitfadens gegeben ist als bei Liegenschaften mit einem hohen Bodenwert. Dadurch wird bei Gebäuden, die sich entweder auf Liegenschaften in mäßiger Lage, mit geringerer Grundstücksfläche

bzw. geringerer baulicher Ausnutzbarkeit befinden, eher eine „wirtschaftliche Abbruchreife“ iSd Leitfadens der Stadt Wien gegeben sein als bei Gebäuden, die sich auf Liegenschaften in guter Lage, mit einer größeren Grundstücksfläche bzw. besseren baulichen Ausnutzbarkeit befinden.

Demgemäß würde bei Anwendung der Richtlinie der MA 25 unter Beiziehung des Bodenwertes ein unsaniertes kleines Bauwerk, das auf einem großen Bauplatz situiert ist, in der Regel aufgrund des hohen Bodenwertes zu wirtschaftlich zumutbaren Instandsetzungskosten führen, wenngleich das idente unsanierte Bauwerk auf einem kleinen Bauplatz in der Regel aufgrund des niedrigeren Bodenwertes zu wirtschaftlich unzumutbaren Instandsetzungskosten führen würde. Ebenso würde bei Anwendung der Richtlinie der MA 25 unter Beiziehung des Bodenwertes ein unsaniertes Bauwerk, das auf einem Bauplatz in mäßiger Lage situiert ist, in der Regel aufgrund des niedrigen Bodenwertes zu wirtschaftlich zumutbaren Instandsetzungskosten führen, wenngleich das idente unsanierte Bauwerk auf einem Bauplatz in guter Lage aufgrund des höheren Bodenwertes in der Regel zu wirtschaftlich unzumutbaren Instandsetzungskosten führen würde.

Sollen diese wertbestimmenden Merkmale von Grund und Boden, wie insbesondere die Lage, die Größe der Grundstücksfläche, die bauliche Ausnutzbarkeit etc., tatsächlich bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung eines Bauwerks ausschlaggebend sein? Oder sollte der Bodenwert bei der Beurteilung der Frage, ob die Instandsetzung eines Bauwerks wirtschaftlich zumutbar bzw. unzumutbar ist, unberücksichtigt bleiben?

5. Gesetzesmaterialien zur Bauordnungsnovelle 2018

Das Gesetzgebungsverfahren zur Bauordnungsnovelle 2018,²⁶ in der § 60 Abs 1 lit d BO für Wien geändert wurde, fußt auf einem Initiativantrag²⁷ gemäß § 125 Abs 2 Wiener Stadtverfassung. Gemäß diesem Initiativantrag soll die Bauordnung für Wien dahingehend geändert werden, dass für Bauwerke in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie bei Gebäuden, die vor dem 1. 1. 1945 errichtet wurden, die Abbruchbewilligung nur erteilt werden darf, 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 nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Diesem Initiativantrag ist der in der Folge im Wiener Landtag beschlossene Gesetzeswortlaut völlig ident zu entnehmen. Diesem Initiativantrag ist gleichzeitig auch in seiner Begründung

²⁴ Tschismasia, MA 25, Die Bewertung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit, Vortragsunterlage vom 2. 10. 2018, 6.

²⁵ ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.5, A.4.

²⁶ Wr LGBl 2018/37.

²⁷ LG-470697-2018-LAT vom 4. 6. 2018.

zu entnehmen, dass „die von der Judikatur der Höchstgerichte vorgegebene Möglichkeit einer ‚wirtschaftlichen Abbruchreife‘ künftig ausdrücklich im Gesetz vorgesehen wird“. Diesem Initiativantrag wurde in der 26. Sitzung vom 28. 6. 2018 durch den Wiener Landtag mehrheitlich zugestimmt und dadurch der Gesetzesentwurf im genannten Initiativantrag unverändert beschlossen, der in der Folge mit dem LGBI 2018/71 ausgegeben wurde.

Es ist daher nach den Gesetzesmaterialien davon auszugehen, dass es die Intention des Gesetzgebers zur „wirtschaftlichen Abbruchreife“ bei Beschluss des Gesetzes im Wiener Landtag war, dass weiterhin eine Abbruchbewilligung erteilt werden kann, wenn die wirtschaftliche Abbruchreife nach Maßgabe der vorgegebenen Möglichkeit der Judikatur der Höchstgerichte gegeben ist. Die methodische Betrachtungsweise der wirtschaftlichen Abbruchreife gemäß dem Leitfaden der MA 25 ist im Detail weder dem Gesetz noch den Gesetzesmaterialien zu entnehmen, da auch dem Initiativantrag die in der Richtlinie der MA 25 vorgesehene Methode zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife nicht zu entnehmen ist. Insbesondere nehmen weder das Gesetz noch die Gesetzesmaterialien Bezug auf den Bodenwert bei der Beurteilung einer „wirtschaftlichen Abbruchreife“.

Die Intention des Gesetzgebers bei der Gesetzesfindung war in diesem Zusammenhang offensichtlich allein, dass „die von der Judikatur der Höchstgerichte vorgegebene Möglichkeit einer ‚wirtschaftlichen Abbruchreife‘ künftig ausdrücklich im Gesetz vorgesehen wird“. Aus diesem Grund ist es wesentlich, die Judikatur der Höchstgerichte zu betrachten, um den Willen des Gesetzgebers in seinem Gesetzesbeschluss zu erkennen.

6. Erkenntnisse des VwGH

Im Vergleich zu der im Leitfaden der MA 25²⁸ vorgeschlagenen Methodik der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Instandsetzungsmaßnahmen zeigen die Entscheidungen des VwGH teilweise eine etwas andere und fachlich überzeugendere Betrachtungsweise dieses Themas. In der Folge wird daher zur Darstellung gesetzeskonformer Möglichkeiten zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife die höchstgerichtliche Judikatur dargestellt.

6.1. Gegenüberstellung der Verkehrswerte vor und nach einer Instandsetzung

Eine intensive Auseinandersetzung mit den Grundsätzen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bzw. Zumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen erfolgte seitens des VwGH im Zuge seiner Entscheidung vom 24. 5. 1976,²⁹ die in den diversen nachfolgenden

Entscheidungen bis in das Jahr 2010 wiederholt herangezogen wurde.³⁰ Der Begründung zur Entscheidung des VwGH vom 24. 5. 1976 ist zu entnehmen, dass für die wirtschaftliche Zumutbarkeit verschiedene Gesichtspunkte maßgeblich sein können:

„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 mitberücksichtigt 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 Sinne dieser gefestigten 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 laut Leitfaden der Stadt Wien (MA 25) den gesamten Ertragswert der Liegenschaft dem Kostenaufwand der Instandsetzung gegenüberzustellen. Die Werterhöhung durch die Instandsetzung kann durch Gegenüberstellung des Verkehrs- bzw. Ertragswertes der Liegenschaft im tatsächlichen (unsanierten) Zu-

²⁸ Stadt Wien/Technische Stadterneuerung, Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife.

²⁹ VwGH 24. 5. 1976, 0797/74.

³⁰ VwGH 15. 10. 1981, 81/06/0068; 3. 4. 1984, 84/05/0007; 15. 3. 1983, 81/05/0164; 25. 2. 2010, 2006/06/0083.

stand, dh vor Durchführung der Instandsetzung, mit dem Verkehrs- bzw Ertragswert der Liegenschaft unter der besonderen Annahme,³¹ dass die Instandsetzung bereits durchgeführt wurde, ermittelt werden.³² Durch diese immobilienfachlich nachvollziehbare Betrachtungsweise des VwGH werden bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife zutreffend die Instandsetzungsaufwendungen in das Bauwerk in den Mittelpunkt gerückt.

In Anlehnung an die Judikatur wäre die Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bzw Zumutbarkeit der Instandsetzung eines Gebäudes durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung eines Bauwerks mit dessen Werterhöhung durch die Instandsetzung eine sachgerechte und immobilienfachlich geeignete Methodik.

6.2. Amortisation der Instandsetzungskosten durch Vermietung

Im Zuge der Entscheidung des VwGH vom 15. 3. 1983³³ wurde hinsichtlich der Auslegung des Begriffs „wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung“ seitens des VwGH festgehalten, dass dieser an den oben genannten Grundsätzen³⁴ festhält, jedoch auch jene Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind, die nach dem „neuen Mietrechtsgesetz“, BGBl 1981/520, insbesondere bei einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18 und 19 MRG, maßgeblich sind. Unter Berücksichtigung des „neuen Mietrechtsgesetzes“ wurde im Spruch zur Entscheidung vom 15. 3. 1983 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 (zB 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 vH 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.“*

Diese Auflistung der Kosten stimmt nahezu vollständig mit den Kostenkriterien des Leitfadens der Stadt Wien³⁵ überein. Allerdings wird auch entsprechend dieser Judikatur die Werterhöhung durch die Instandsetzung dem Kostenaufwand der Instandsetzung gemäß der ständigen Rechtsprechung³⁶ gegenübergestellt, anstatt gemäß der Methodik des Leitfadens der Stadt Wien den gesamten Ertragswert der Liegenschaft dem Kostenaufwand der Instandsetzung gegenüberzustellen.

Die Ableitung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bzw Zumutbarkeit der Instandsetzung dadurch, ob die Kosten auf gegebenenfalls nach §§ 18 und 19 MRG erhöhte Mietzinse innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwands nötigen Darlehens überwältigt werden können, zeigt die inhaltliche Nähe der Betrachtungsweise zur Beurteilung einer „wirtschaftlichen Abbruchreife“ iSd MRG.³⁷

In Bezug auf § 30 Abs 2 Z 14 MRG wurde durch den OGH in seiner Entscheidung vom 24. 1. 2019 folgender Rechtssatz erkannt:

„Wirtschaftliche Abbruchreife ist gegeben, wenn der voraussichtliche Erhaltungsaufwand der nächsten zehn Jahre für das Miethaus durch die zu erzielenden Mietzinse unter Berücksichtigung einer Mietzinsanhebung gemäß §§ 18, 19 MRG nicht gedeckt werden kann.“³⁸

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die „wirtschaftliche Abbruchreife“ im Sinne des MRG und nicht um die „wirtschaftliche Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen“ iSd BO für Wien handelt.

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzungsaufwendungen ist im Sinne der oben zitierten Entscheidung des VwGH vom 15. 3. 1983³⁹ auch zu berücksichti-

³¹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.2.

³² Vgl Popp, ZLB 2020, 65.

³³ VwGH 15. 3. 1983, 81/05/0164.

³⁴ VwGH 24. 5. 1976, 0797/74.

³⁵ Stadt Wien/Technische Stadterneuerung, Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife, 3.

³⁶ VwGH 15. 10. 1981, 81/06/0068; 3. 4. 1984, 84/05/0007; 15. 3. 1983, 81/05/0164; 25. 2. 2010, 2006/06/0083.

³⁷ § 30 Abs 1 Z 14 MRG.

³⁸ RIS-Justiz RS0132488; OGH 24. 1. 2019, 6 Ob 199/18k.

³⁹ VwGH 15. 3. 1983, 81/05/0164.

gen, ob zur finanziellen Deckung der Kosten der Instandsetzung öffentliche Mittel herangezogen werden können und ob eine Werterhöhung zumindest im Ausmaß der Instandsetzungskosten gegeben wäre.

7. Zusammenfassung

Die Bewertung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Aufwendungen in die Instandsetzung, umgangssprachlich „wirtschaftliche Abbruchreife“ genannt, erfolgt in Wien mittels eines bautechnischen und immobilienfachlichen Befunds und Gutachtens. Dieses dient als Beweismittel in Verfahren zur Bewilligung des Abbruchs von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1. 1. 1945 errichtet wurden, dass die Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

Das Studium der einschlägigen Judikatur der Höchstgerichte zeigt, dass der VwGH teilweise andere Betrachtungsweisen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife erkannt hat, die von dem von der Stadt Wien herausgegebenen Leitfaden zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife⁴⁰ abweichen.

Die Stadt Wien sieht in ihrer derzeitigen Verwaltungspraxis vor, dass die Instandsetzungsaufwendungen in das Gebäude den Ertragswert der Liegenschaft nach Durchführung der Instandsetzung übersteigen müssen, um eine wirtschaftliche Abbruchreife darzustellen. Bei dieser Methodik zur Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife kommt dem Bodenwert einer Liegenschaft eine ganz maßgebliche Bedeutung zu, die weder dem Gesetz oder den Gesetzesmaterialien noch der Judikatur der Höchstgerichte zu entnehmen ist. Der Gesetzesentstehung ist zu entnehmen, dass die von der Judikatur der Höchstgerichte vorgegebene Möglichkeit einer „wirtschaftlichen Abbruchreife“ im Gesetz vorgesehen ist.

Die gefestigte Judikatur⁴¹ sieht zur Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Instandsetzungsaufwendungen vor, die Werterhöhung durch die Instandsetzung dem Kostenaufwand der Instandsetzung gegenüberzustellen. Die Werterhöhung durch die Instandsetzung kann durch Gegenüberstellung des Verkehrs- bzw. Ertragswertes der Liegenschaft ohne Durchführung der Instandsetzung mit dem Verkehrs- bzw. Ertragswertes der Liegenschaft nach Durchführung einer Instandsetzung ermittelt werden. Durch diese Betrachtungsweise des VwGH werden bei der Beurteilung der wirt-

schaftlichen Abbruchreife nachvollziehbar die Instandsetzungsaufwendungen in das Bauwerk in den Mittelpunkt gerückt. Zusätzlich hat der VwGH erkannt, dass die Ableitung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bzw. Zumutbarkeit der Instandsetzung dadurch festgestellt werden kann, ob die Kosten unter Berücksichtigung allfällig zur Verfügung stehender öffentlicher Mittel auf gegebenenfalls nach §§ 18 und 19 MRG erhöhte Mietzinse innerhalb der Amortisationszeit eines zur Deckung des finanziellen Aufwands nötigen Darlehens überwältigt werden können.⁴²

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzungsaufwendungen, also die umgangssprachlich „wirtschaftliche Abbruchreife“, kann im Sinne der Verwaltungspraxis der Stadt Wien nach folgender Methode ermittelt werden, wenngleich diese Berechnungsweise von der gefestigten Judikatur der Höchstgerichte abweicht:

- **Methode gemäß dem Leitfaden der Stadt Wien (MA 25):** Direkte Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes mit dem Ertragswert der Liegenschaft nach Instandsetzung, zuzüglich Rücklagen, allfälliger Förderungsmittel, Zinsen etc.

Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzungsaufwendungen, also die „wirtschaftliche Abbruchreife“, kann im Sinne der Judikatur des VwGH nach den folgenden fachlich geeigneten Methoden sachgerecht ermittelt werden:

- **Methode gemäß VwGH-Judikatur – Mieteinnahmen innerhalb der Amortisationszeit:** Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes mit den erzielbaren, gegebenenfalls nach §§ 18 und 19 MRG erhöhten, Mieteinnahmen bei Instandsetzung des Gebäudes innerhalb eines anzusetzenden Amortisationszeitraums unter Berücksichtigung des laufenden Bewirtschaftungsaufwands, Rücklagen, allfälliger Förderungsmittel, Zinsen etc.
- **Methode gemäß VwGH-Judikatur – Werterhöhung der Liegenschaft:** Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung des Bauwerks mit der Werterhöhung der Liegenschaft durch die Instandsetzung.
- **Methode in Anlehnung an die VwGH-Judikatur – Werterhöhung des Gebäudes:** Gegenüberstellung der ermittelten Kosten für die Instandsetzung des Bauwerks mit der Werterhöhung des Bauwerks durch die Instandsetzung.

⁴⁰ Stadt Wien/Technische Stadterneuerung, Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife von Gebäuden in Schutzzonen, Gebäuden in Gebieten mit Bausperren, Gebäuden die vor 1945 errichtet wurden (August 2018 und Februar 2020).

⁴¹ VwGH 24. 5. 1976, 0797/74; 15. 10. 1981, 81/06/0068; 3. 4. 1984, 84/05/0007; 15. 3. 1983, 81/05/0164; 25. 2. 2010, 2006/06/0083.

⁴² VwGH 15. 3. 1983, 81/05/0164.