

# ERSATZVORNAHME

## INFOBLATT



[www.wien.gv.at/wohnen/  
wohnbautechnik/  
ersatzmassnahmen](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ersatzmassnahmen)



### GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

EigentümerInnen einer Baulichkeit (z.B. jede Hausmitteigentümerin) haben gemäß Wiener Bauordnung dafür zu sorgen, dass ihr Bauwerk in **gutem, der Baubewilligung und dem Gesetz entsprechenden Zustand** erhalten wird. Diese Verpflichtung gilt unabhängig davon, durch wen oder durch welches Ereignis ein vorschriftswidriger Zustand herbeigeführt wurde.

### WAS IST EINE ERSATZVORNAHME?

Eine Ersatzvornahme ist ein Mittel zur Vollstreckung behördlicher oder gerichtlicher Anordnungen. Bei der Ersatzvornahme wird ein Dritter (privates Unternehmen) vom Vollstreckungsorgan beauftragt, die geschuldete Handlung, auf Kosten der Verpflichteten an deren Stelle vorzunehmen – zum Beispiel die Instandsetzung einer Fassade.

Die Technische Stadterneuerung (MA 25) trägt als **Vollstreckungsbehörde von technischen Ersatzmaßnahmen** dazu bei, den gesetzeskonformen Zustand herzustellen und für ein sicheres und geordnetes Wohnumfeld in Wien zu sorgen.

### VORGEHENSWEISE

- 1) **Androhung der Ersatzvornahme:** Die EigentümerInnen einer Baulichkeit erhalten schriftlich letztmalig eine angemessene Frist zur Erfüllung der beauftragten Leistung.
- 2) **Vollstreckungsverfügung:** Kommen die EigentümerInnen der Leistungsverpflichtung nicht nach, wird die zwangsweise Durchführung des behördlichen Auftrages von der Technischen Stadterneuerung (MA 25) durch Ersatzvornahme angeordnet.
- 3) **Vollstreckung der Ersatzvornahme:** Eine nicht erbrachte Leistung wird auf Gefahr und Kosten der EigentümerInnen durch Dritte erbracht.
- 4) **Kostenersatzbescheid:** Die entstandenen Kosten werden durch die Erlassung eines Bescheides den EigentümerInnen vorgeschrieben. Gegebenenfalls wird die Eintreibung der Kosten veranlasst.

**Nutzen Sie unverzüglich die Möglichkeit,  
Ihrer Verpflichtung noch selbstständig  
nachzukommen und kontaktieren Sie uns !**

# HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

## **Warum erhalte ich dieses Schreiben, obwohl die aufgetragenen Leistungen nicht meine Wohneinheit betreffen bzw. ich nicht VerursacherIn bin?**

Gemäß Bauordnung für Wien haften für allgemeine Teile eines Gebäudes (z.B. Dach, Fassaden, Fenster, Stiegenhaus, Wohnungseingangstüren, Teile von Split-Klimaanlagen) alle MiteigentümerInnen gegenüber der Behörde solidarisch – sie werden alle im Ersatzvornahmeverfahren zu „Verpflichteten“.

## **Was kann ich selbst tun, damit das Ersatzvornahmeverfahren eingestellt wird?**

Die verpflichteten EigentümerInnen können

- durch Erfüllung der vorgeschriebenen Leistungen oder
  - durch das Erwirken einer nachträglichen behördlichen Bewilligung bei der Baupolizei (MA 37) oder
  - durch Setzung von Maßnahmen, die einen bewilligungsfreien Zustand herstellen oder
  - durch Planung eines bewilligungsfähigen Zustandes und der Erwirkung einer behördlichen Bewilligung bei der Baupolizei (MA 37) und in weiterer Folge Setzung von Maßnahmen, die den bewilligten Zustand herstellen
- eine Einstellung des Verfahrens bewirken.

### Achtung:

Die Technische Stadterneuerung (MA 25) als Vollstreckungsbehörde hat nicht die Möglichkeit, zwischen den oben genannten Varianten zu wählen. Im Zuge einer Vollstreckung können lediglich die mittels Bescheid beauftragten Leistungen umgesetzt werden.

Nutzen Sie also Ihre Wahlmöglichkeit!

Wird von Ihrer Seite ein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung an die Baupolizei (MA 37) gerichtet, so werden Sie ersucht, die Technische Stadterneuerung (MA 25) darüber zu informieren.

## **Wer kann mir helfen / Wer kann mich beraten?**

Für fachliche Beratung können Sie – falls erforderlich – ausführende Fachfirmen bzw. ZivilingenieurInnen, ArchitektInnen oder BaumeisterInnen Ihrer Wahl kontaktieren.

Bei komplexeren Vorhaben wird empfohlen, im Vorfeld die geplanten Maßnahmen mit der Technischen Stadterneuerung (MA 25) bzw. mit der Baupolizei (MA 37) abzustimmen.

## **Was passiert, wenn die Leistungen nicht innerhalb der vorgeschriebenen Frist erledigt werden?**

Mit der „Androhung der Ersatzvornahme“ bekommen Sie letztmalig eine Frist zur Leistungserbringung. Kommen Sie dieser Aufforderung nicht nach, wird von der Technischen Stadterneuerung (MA 25) die sogenannte Vollstreckungsverfügung mittels Bescheid erlassen.

Ist die Vollstreckungsverfügung rechtskräftig, kann eine zwangsweise Vollstreckung des behördlichen Auftrages durch die Technische Stadterneuerung (MA 25) erfolgen. Hierzu werden von der Technischen Stadterneuerung (MA 25) Fachfirmen beauftragt.

Zur zwangsweisen Vollstreckung gelangen alle beauftragten Leistungen, die nicht ordnungsgemäß erledigt wurden.

## **Wie würde sich ein Verkauf des gegenständlichen Bauwerks auf das Ersatzvornahmeverfahren auswirken?**

Eine Veräußerung hat keine Auswirkung auf die zu erbringenden Leistungen und behördlichen Fristen im Rahmen des Ersatzvornahmeverfahrens.

## **Wer trägt die Kosten, wenn die Maßnahmen von der Technischen Stadterneuerung (MA 25) zwangsweise vollstreckt werden?**

Die Kosten werden von der Behörde aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen allen Verpflichteten zur ungeteilten Hand vorgeschrieben. Eine Zuordnung der Kosten nach dem „Verursacherprinzip“ oder nach Miteigentumsanteilen ist nicht Aufgabe der Behörde und muss gegebenenfalls zivilrechtlich geklärt werden.

### Achtung:

Bei Durchführung der Maßnahmen durch die Technische Stadterneuerung (MA 25) wird zusätzlich ein Beitrag zum Personal- und Sachaufwand der Vollstreckungsbehörde verrechnet.

## **Gibt es finanzielle Hilfestellung der Stadt Wien für die Herstellung eines Kanalanschlusses?**

Für die (gesetzlich vorgeschriebene) Herstellung eines Kanalanschlusses kann bei der Abteilung für Finanzwesen (MA 5) um ein Kanaldarlehen angesucht werden.

Erkundigen Sie sich direkt unter der Telefonnummer 01 4000 86562 bzw. im Internet unter <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/finanzwesen/darlehen/kanal.html>

## **Von mir wurde bereits eine Baustrafe bezahlt, hat dies Auswirkungen auf das Ersatzvornahmeverfahren?**

Nein. Baustrafen werden von der Abteilung für Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht (MA 64) vorgeschrieben und haben keinen Einfluss auf das gegenständliche Ersatzvornahmeverfahren.

## **Kann ein Bauauftrag/ eine Ersatzvornahme verjähren?**

Nein.

## **Warum darf die Behörde Ersatzvornahmeverfahren durchführen?**

Gesetzliche Grundlage für Ersatzvornahmeverfahren bildet das Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG).

## **Weitere Fragen?**

Kontaktieren Sie bitte die zuständigen SachbearbeiterInnen der Technischen Stadterneuerung (MA 25) - Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen:

**Telefon:** Name und Telefonnummer der zuständigen Sachbearbeiterin/ des zuständigen Sachbearbeiters finden Sie am Ende des Schreibens, dem dieses Informationsblatt beiliegt.

**E Mail:** [tem@ma25.wien.gv.at](mailto:tem@ma25.wien.gv.at)



[www.wien.gv.at/wohnen/  
wohnbautechnik/  
ersatzmassnahmen](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ersatzmassnahmen)