

Information von öffentlichem Interesse
Medienrelevante Anfrage

Anfrage durch:
Medien

Thema:
Spekulationshäuser

Auskunftsstelle:
Magistratsdirektion
Büro des Magistratsdirektors
Geschäftsbereich Bauten und Technik

Monat der Auskunft:
März 2025

Im Folgenden ist die gegenständliche Frage – diese wird genauso zitiert, wie sie tatsächlich gestellt wurde – und die erteilte Auskunft übersichtlich aufgegliedert:

Frage	<p>Ich recherchiere zu zwei neuen bzw. öffentlich bisher unbekannten Problemhäusern. Es geht um das Haus in der Löwengasse 40, 1030 Wien – sowie um das Haus in der Buchengasse 4, 1100 Wien.</p> <p>Ich hätte gerne gewusst, ob bzw. welche Maßnahmen seitens Gruppe für Sofortmaßnahmen bzw. der MA 37 an diesen Adressen in den vergangenen 12 Monaten durchgeführt wurden.</p>
	<p>Seit Sommer 2024 gibt es intensive Bemühungen seitens der Stadt, den komplexen Sachverhalt - was tun, wenn sich ein*e Gebäudeeigentümer*in nicht an die gesetzlichen Vorgaben der Stadt hält, und (verwaltungs)strafrechtlich relevante Vorwürfe vorliegen - in Form von schwerpunktkoordinierten Maßnahmen und Aktionen in Angriff zu nehmen. Dabei werden rund 25 Fachbereiche koordiniert, die Spekulationshäuser lokalisieren, kontrollieren und im äußersten Fall mit Zwangsmaßnahmen belegen.</p> <p>Bei allen Verdachtsfällen, die bisher identifiziert wurden, sind aktuell 15 Gebäude im besonderen Fokus der Stadt – vor allem, weil hier nachweislich grobe baurechtliche und mietrechtliche Missstände anfallen. Die Eigentümer*innen zeigen konkrete Ausbeutungsabsicht und verzögerte Reaktionen bei Mängelbehebungsbedarf. Diese 15 Gebäude werden regelmäßig - mindestens x-tägig* - kontrolliert!</p>

Unter den Gebäuden im besonderen Fokus befinden sich auch die von Ihnen genannten beiden Objekte:

10, Buchengasse 4:

Ist seit Anfang 2025 im besonderen Fokus und engmaschiger Kontrolle!

Bauftrag aus 2023 (wurde nicht erfüllt), daher Ersatzvornahme** – d.h. die Stadt übernimmt Bauaufträge ersatzweise und stellt die Kosten danach der*dem Eigentümer*in in Rechnung - beantragt Anfang 2024.

Eine notstandspolizeiliche Maßnahme (Jänner 2025) führte zur sofortigen Sicherung der Hoffassade.

Am 27. Feber 2025 wurde nach Nichterfüllung der Aufträge seitens der Stadt ein Strafantrag gestellt.***

Eine Zwangsverwaltung, §6 MRG-Antrag, ist gerade in Vorbereitung. Die Zwangsverwaltung erfolgt nicht durch die Stadt, sondern durch einen (u.a. vom Gericht) eingesetzten Zwangsverwalter.

Das Bauwerksbuch – also Bestandsaufnahme/Pickerl von Gebäuden – ist ebenfalls gerade in Bearbeitung.

3, Löwengasse 40:

Seit Sommer 2024 ebenfalls im besonderen Fokus und engmaschiger Kontrolle!

Anfang März 2025, §6 MRG-Antrag (Zwangsverwaltung), durch Gemeinde bereits eingebracht.

Baufträge von der MA 37 (Baupolizei) aus 2024 sind bereits rechtskräftig, Ersatzvornahmen bereits beantragt.

Am 10. Juli 2024 wurde nach Nichterfüllung der Bau-Aufträge seitens der Stadt ein Strafantrag gestellt. ***

Seither laufend weitere Bauaufträge.

Von Juni 2024 – März 2025 wurden fünf notstandspolizeiliche Maßnahmen (Deckenunterstützung, schadhaftes Dach, Einfriedungsmauer gesichert...) gesetzt.

Das Bauwerksbuch wurde bereits vorgeschrieben, aber weiterhin nicht geführt und ist jetzt ebenfalls zur Ersatzvornahme vorgeschrieben.

Wie Sie aus den 2 der 3 Fußnoten* ablesen können, ist rasches Handeln und Durchgreifen oftmals aufgrund gesetzlicher Einspruchsfristen und Vorgaben nicht möglich – dennoch ist, seit diese Schwerpunktkoordination stattfindet, einiges weitergegangen und sollte positive Erwähnung finden.

* Bitte den x-tägigen Kontrollmechanismus nicht erwähnen, da sich sonst alle drauf einstellen, dass sie nach einer Kontrolle x Tage Zeit haben.

** Nicht immer kann die Stadt sofort reagieren, da solche Maßnahmen vom Eigentümer so gut wie immer beeinsprucht werden.

*** Hier werden für gewöhnlich Einsprüche von Eigentümer*innen erhoben, d.h. also Zeitverzögerung.