RUDECK – SCHLAGER
RECHTSANWALTS KG

www.rudeck-schlager.at

RECHTSANWÄLTE
DR. PETER RUDECK em.
DR. GERHARD SCHLAGER
MAG. GERNOT TRESNAK*

PIARISTENGASSE 19
EINGANG ZELTGASSE 3
1080 WIEN

An den
Magistrat der Stadt Wien
MA 50 - Gruppe Schlichtungsstelle
Dezernat II
Muthgasse 62
1194 Wien

[redacted]

Antragsteller(in): [redacted]
1020 Wien

vertreten durch: Wiener Mieter Union
Handelskai 214/17/74
1020 Wien

diese vertreten durch: Dr. Felix Meller
Rechtsanwalt
Neubaugasse 66
1070 Wien

Antragsgegner(in): Stadt Wien
Wiener Wohnen
Rosa-Fischer-Gasse 2
1030 Wien

vertreten durch: RUDECK – SCHLAGER
RECHTSANWALTS KG
PIARISTENGASSE 19
1080 WIEN

Code P 111827 – unter Berufung
auf die erteilte Bevollmächtigung

wegen: § 37 MRG

Stellungnahme

1-fach
6 Beilagen

In umseits bezeichneter Rechtssache erstattet die Antragsgegnerin nachstehende

Stellungnahme:

Das gesamte Vorbringen der Antragstellerin wird – soweit es einer sachlichen Entgegnung zugänglich ist – bestritten, sofern es im Folgenden nicht außer Streit gestellt wird.

1. Richtig ist, dass die Antragstellerin Hauptmieterin der Wohnung [redacted] auf Stiege 15 der Wohnhausanlage der Antragsgegnerin 1020 Wien, Handelskai 214 ist.

2. Gegenstand des Verfahrens ist die Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG.

Die Erhaltungspflicht des Vermieters nach dieser Gesetzesstelle umfasst

- die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG), und

- die Arbeiten die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG).

Die übrigen Fälle des § 3 MRG kommen nach dem Antragsvorbringen nicht in Betracht.

3. Zu den einzelnen Anträgen wird wie folgt vorgebracht, wobei der Übersichtlichkeit halber die Bezeichnung und Chronologie gemäß der Verhandlungsniederschrift vom 2.10.2026 beibehalten wird:

3.1. Schimmel

3.1.1. Die in dem Gutachten der MA 25 vom 29.7.2026 angeführten Arbeiten

Badezimmer
- fachgerechte Entfernung des vorhandenen Schimmelbefalles bis auf den tragfähigen Betongrund
- Entfernung loser und geschädigter Betonteile
- Freilegen, Reinigen und Entrosten der sichtbar korrodierten Bewehrung
- Aufbringen eines geeigneten Korrosionsschutzes auf die freigelegte Bewehrung
- Wiederherstellung der geschädigten Betonbereiche mit einem geeigneten Instandsetzungsmörtel
- Instandsetzung der korrodierten Türzarge

werden von der Antragsgegnerin durchgeführt.

Die von der Antragsgegnerin beauftragte Grafbau GmbH hat mit der Antragstellerin bereits einen Termin zur Durchführung der Arbeiten für den 20.10.2026, 8:00 Uhr vereinbart.

3.1.2. Die in dem Gutachten angeführten Arbeiten

Badezimmer
Neuherstellung der mit schimmelbefallenen Fliesenverfugung im Badezimmer

Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Fachgerechte Entfernung der Schimmelbildungen an den Fensterflügel- und -rahmen sowie den Anschlussbereichen
- Austausch der mit schimmelbefallenen Dichtungen, Erneuern der angerosteten Jalousienhalterung

sind keine Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 MRG.

Die Schimmelbildung kann mit einfachen Maßnahmen beseitigt werden und fällt daher nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters (RIS-Justiz RS0102183 [T7], 5 Ob

2060/96v). Eine angerostete Jalousiehalterung zählt nicht zu den allgemeinen Teilen des Hauses und stellt auch keinen ernsten Schaden dar. Ihr Austausch ist daher nicht der Erhaltung zuzuordnen (5 Ob 152/92; 5 Ob 117/19v).

Die Antragsgegnerin ist jedoch, ohne hierzu verpflichtet zu sein, grundsätzlich bereit, diese Arbeiten anlässlich des in Punkt 2.1.1. angeführten Termins vorzunehmen, sofern den von ihr beauftragten Professionisten der Zutritt gewährt bzw dieser nicht von unzumutbaren Vorgaben abhängig gemacht wird und im Zuge der Arbeitsdurchführung nicht gegen den Willen der Arbeiter Video- oder Tonaufzeichnungen angefertigt werden.

3.1.3. Die in dem Gutachten weiters angeführten Arbeiten

Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Anschlussbereiche zwischen Fensterbrett und Fensterrahmen sind dauerelastisch abzudichten

sind nicht verfahrensgegenständlich, werden aber gemeinsam mit den Arbeiten gemäß Pkt. 3.1.1. durchgeführt werden.

3.2. Lüftung der antragsgegenständlichen Wohnung:

3.2.1. Die behaupteten Mängel im Lüftungssystem der Wohnung der Antragstellerin sind nicht gegeben. Ein ernster Schaden des Hauses liegt nicht vor. Der Einbau von Brandschutzklappen ist nicht erforderlich.

3.2.2. Die Antragsgegnerin beabsichtigt, ohne hierzu verpflichtet zu sein, am Dach der Wohnhausanlage an den einzelnen Lüftungssträngen zusätzliche Ventilatoren („Fans") anzubringen. Da auf Grund des Auftragsvolumens auch vergaberechtliche Bestimmungen einzuhalten sind, kann ein konkreter Arbeitstermin derzeit nicht bekanntgegeben werden.

3.3. Außenfassade:

Der Austausch der beschädigten Platten an der Außenfassade wird innerhalb der in dem Gutachten der MA 39 vom 9.4.2026 angeführten Ausführungsfrist vorgenommen.

Die Arbeiten werden von der Rudolf Jeschko GmbH ausgeführt. Um die Behauptung der Antragstellerin, dass dieses Unternehmen nicht über die erforderliche Berechtigung verfügt, nicht unwidersprochen zu lassen, werden unter einem Auszüge aus dem Gewerberegister sowie die Liste der ermächtigten Unternehmen gemäß § 26 Abs 1 Grenzwerteverordnung 2025 der Arbeitsinspektion vorgelegt.

3.4. Elektrik:

Zu den beantragten Erhaltungsarbeiten an der Elektrik der Wohnhausanlage wird eine Stellungnahme bis zum Vorliegen des Gutachtens der MA 25 vorbehalten.

3.5. Keller:

Eine Trocknung des Kellers ist nicht erforderlich. Ein ernster Schaden des Hauses liegt nicht vor.

4. Die Antragsgegnerin beantragt sohin, die Anträge der Antragstellerin zur Gänze abzuweisen.

Wien, am 16.10.2026 Stadt Wien Wiener Wohnen

[redacted]