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

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 11 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 6.10.2026 beibehalten wird:

3.1. Schimmel und Verputzschäden

3.1.1. Die in dem Gutachten der MA 25 vom 13.8.2026 angeführten Arbeiten

Schlafzimmer & Kinderzimmer:
- Fachgerechte Entfernung der Schimmelbildungen an Fensterflügel und -rahmen samt Glasleisten in Anschlussbereichen
- Abschlagen des schadhaften Wandverputzes. Die Verputzfehlstellen sind zu ergänzen und die Beschichtung ist an den Bestand anzugleichen, inkl aller Vorarbeiten.

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). Die Ausbesserung kleinflächiger Verputzschäden, wie dies hier der Fall ist, fällt nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters (5 Ob 2060/96v). Schäden, die durch Übermalen bzw Ausmalen behoben werden können, fallen ebenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters (1 Ob 183/00v).

Die Antragsgegnerin hat, ohne hierzu verpflichtet zu sein, der Antragstellerin die Durchführung der eingangs angeführten Arbeiten angeboten. Die Durchführung der Arbeiten wurde zunächst in der Verhandlung vom 6.10.2026 mit der Begründung abgelehnt, dass es sich um bloße kosmetische Arbeiten handle und – nachgetragen mit Eingabe vom selben Tag - dass diese Arbeiten eine Gefahrstoff-Fachunterweisung voraussetzen. Infolge dieser Weigerung ist das Angebot gegenstandslos.

Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass die Antragsgegnerin für die jeweiligen Arbeiten ausschließlich dazu befugte Unternehmen einsetzt, welche erforderlichenfalls auch die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen treffen.

3.2. Lüftung der Wohnung der Antragstellerin:

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

3.3. Lüftung der Stiege 11:

3.3.1. Ein Mangel an dem Lüftungssystem der gegenständlichen Stiege liegt nicht vor. Der Einbau von Brandschutzklappen ist nicht erforderlich.

3.3.2. 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.

3.4. Fassade (beschädigte Platte am Balkon):

Der von der Antragsgegnerin angebotene Austausch der beschädigten Platte am Balkon wurde von der Antragstellerin mit der Begründung verweigert, dass die damit beauftragte Rudolf Jeschko GmbH nicht über ein ausreichend qualifiziertes Personal verfüge.

Um diese unrichtige Behauptung der Antragstellerin 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.

3.5. Fenster:

Die in dem Gutachten der MA 25 vom 13.8.2026 angeführten Arbeiten

Schlafzimmer & Kinderzimmer:
- Anschlussbereiche zwischen Fensterbrett und Fensterrahmen sind dauerelastisch abzudichten

wurden von der Antragsgegnerin beauftragt.

3.6. Keller:

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

3.7. Elektrik:

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

4.

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

Wien, am 16.10.2026 [redacted] Stadt Wien Wiener Wohnen