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): 1. [redacted]
1020 Wien
2. [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

In umseits bezeichneter Rechtssache erstattet die Antragsgegnerin nachstehende

Stellungnahme:

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

1. Richtig ist, dass die Antragsteller Hauptmieter der Wohnung [redacted] auf Stiege 4 der Wohnhausanlage der Antragsgegnerin 1020 Wien, Engerthstraße 195 sind.

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 7.8.2026 angeführten Arbeiten

Badezimmer:
- Fachgerechtes Entfernen des vorhandenen Schimmelpilzbefalls an der Fliesenverfugung bzw. in den Anschlussbereichen der Badewanne
- Wiederherstellung der Beschichtung bzw. Erneuerung der Abdichtung, angepasst an den Bestand einschließlich aller erforderlichen Vorarbeiten

2 Kinderzimmer:
- Fachgerechte Entfernung der Schimmelbildungen an den Fensterrahmen und Anschlussbereichen

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). 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, den Antragstellern die Durchführung der eingangs angeführten Arbeiten angeboten, was von den Antragstellern jedoch abgelehnt wurde. Das Angebot ist daher gegenstandslos.

3.2. Lüftung der antragsgegenständlichen Wohnung:

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

3.3. Lüftung der Stiege 4:

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. 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.

3.6. Fliesen:

Der Austausch und die Instandsetzung von durch die Luftfeuchtigkeit lose gewordenen Fliesen und die Reinigung der Fugen ist keine Erhaltungsarbeit (1 Ob 228/00m).

Die Antragsgegnerin ist jedoch, ohne hierzu verpflichtet zu sein, grundsätzlich bereit, die unmittelbar betroffenen Fliesen - nicht jedoch die gesamte Verfliesung - auszutauschen und die Fugen zu reinigen, 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.

3.7. Fenster:

In dem Gutachten der MA 25 vom 7.8.2026 findet sich kein Hinweis auf die von den Antragstellern behaupteten Undichtigkeiten der Fenster und Fensterbänke.

3.8. Küche:

Zu den behaupteten Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an den Wandflächen hinter den Unterschränken trifft das Gutachten der MA 25 vom 7.8.2026 keine Feststellungen. Die Antragsgegnerin behält sich daher eine Stellungnahme bis zum Vorliegen einer allfälligen Gutachtensergänzung vor.

4.

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

Wien, am 16.10.2026 [redacted] Stadt Wien Wiener Wohnen