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

Schl

wegen: § 37 MRG

Stellungnahme

1-fach

In umseits bezeichneter Rechtssache erstattet die Antragsgegnerin nachstehende

Stellungnahme:

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

1. Richtig ist, dass der Antragsteller Hauptmieter 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 und Verputzschäden

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

Kinderzimmer:
- Fachgerechte Entfernung der Schimmelbildungen an Fensterflügel und -rahmen samt Glasleisten im Anschlussbereichen
- Verputz ist wiederherzustellen, die Beschichtung ist angeglichen an den Bestand herzustellen.

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 ist jedoch, ohne hierzu verpflichtet zu sein, grundsätzlich bereit, die vorstehend angeführten Arbeiten 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.

3.2. Keller:

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

3.3. Lüftung der antragsgegenständlichen Wohnung:

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

3.4. Lüftung der Stiege 15:

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

3.4.2. 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.

3.6. Fassade:

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

3.7. Elektrik:

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

3.8. Wasser

Eine Instandsetzung sämtlicher Wasserleitungen in der gegenständlichen Wohnausanlage ist nicht erforderlich. Die Wasserleitungen befinden sich in einem ordnungsgenmäßen Zustand. Eine bräunliche Konsistenz des Wassers in der Früh, wie dies vom Antragssteller vorgebracht wird, kann auf Ablagerungen im Bereich eines Ventils zurückzuführen sein. Die Antragsgegnerin wird dies überprüfen und gegebenenfalls den Schaden beheben.

3.9. Fliesen:

Die Behebung von Rissen in der Verfliesung und die Entfernung von Schimmel aus den Fugen ist keine Erhaltungsarbeit (1 Ob 183/00v; 1 Ob 228/00m).

3.10. Fenster:

Die in dem Gutachten der MA 25 vom 13.8.2026 angeführten Arbeiten

Kinderzimmer:
- Anschlussbereich zwischen Fensterbrett und Fensterrahmen ist dauerelastisch abzudichten

wurden von der Antragsgegnerin beauftragt.

4.

Die Antragsgegnerin beantragt sohin, die Anträge des Antragstellers zur Gänze abzuweisen.

Wien, am 16.10.2026 [redacted] Stadt Wien Wiener Wohnen