© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 MRG

An
die Schlichtungsstelle
Muthgasse 62
1190 Wien

Antragsteller:	…
Vertreten durch:	…
Antragsgegner:	… [alle Liegenschaftseigentümer]
Wegen:	§ 37 Abs 2 Z 2 MRG (§ 3 MRG)

Antrag auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten

1. Der Antragsteller ist Hauptmieter der Wohnung (des Geschäftslokales) in …

   Beweis: Hauptmietvertrag vom …
   PV

2. Der Antragsgegner ist Eigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse …

   Beweis: Offenes Grundbuch

3. Das Hoffenster im Abstellraum der vom Antragsteller gemieteten Wohnung (des vom Antragsteller gemieteten Geschäftsraumes) besteht aus Holz. Dieses Holz ist im Bereich des Außenfensters derart vermorscht, dass sich das Außenfenster im Abstellraum des Objektes des Antragstellers nicht mehr schließen lässt. Der Antragsgegner weigert sich trotz einer Aufforderung des Antragstellers, das zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehörige Außenfenster des Abstellraums im Objekt des Antragstellers so reparieren bzw erneuern zu lassen, dass die Funktionsfähigkeit hergestellt ist.

   Beweis: PV

Es wird daher der

Antrag

gestellt:

Der Antragsgegner ist verpflichtet, binnen angemessener Frist das hofseitige Holzaußenfenster des Abstellraumes in der Wohnung (im Geschäftslokal) des Antragstellers Top Nr … in … erneuern zu lassen.

Für den Fall, dass sich herausstellen sollte, dass die Reparatur des Außenfensters (statt einer gänzlichen

Erneuerung) technisch möglich ist, wird der

Eventualantrag

gestellt:

Der Antragsgegner ist schuldig, das hofseitige Holzaußenfenster im Abstellraum der Wohnung (des Geschäftslokales) des Antragstellers Top Nr …, in …, binnen angemessener Frist durch ordnungsgemäße Reparatur funktionsfähig zu machen.

…, am …

…
[Der Antragsteller]

Anmerkungen:

1 Der vom Vermieter dem Mieter im Rahmen der §§ 3 Abs 1 und Abs 2 MRG zu ersetzende Aufwand für Vor- und Nacharbeiten umfasst auch das nach Art und Umfang der aufgetragenen Erhaltungsarbeiten notwendige Entfernen der Fahrnisse aus dem Objekt und deren nachfolgende Wiedereinbringung (RIS-Justiz RS0126512).

Dem Vermieter kann die Durchführung von Erhaltungsarbeiten aufgetragen werden, wenn er die Vornahme dieser Arbeiten unterlassen hat. Das Gericht bzw die Gemeinde muss dem Vermieter dann die Durchführung der Arbeiten innerhalb angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist auftragen. Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung kann dem Vermieter nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt. Bei vorweg durchzuführenden Arbeiten muss dem Antrag unabhängig von finanziellen Auswirkungen stattgegeben werden. Der rechtskräftige Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten ist ein Exekutionstitel. Kommt der Vermieter dem rechtskräftigen Auftrag der Entscheidung gem § 6 Abs 1 MRG nicht fristgerecht nach, so haben alle Mieter des Hauses das Recht, für die Durchführung der Arbeiten die Bestellung von Zwangsverwaltern gem § 6 Abs 2 MRG zu begehren.

2 Im Antrag muss erkennbar sein, welche Erhaltungsarbeiten erforderlich sind, um Mängel bzw Schäden zu beseitigen. Liegt eine Gesundheitsgefährdung vor, so muss diese glaubhaft dargelegt werden. Als Beilage für den Antrag dient der Mietvertrag.