

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die notwendige Erhaltung bleibt aus: Einen Antrag nach § 6 MRG gezielt vorbereiten

Nach erfolglosen Meldungen soll eine konkrete Erhaltungsarbeit durchgesetzt werden. Zuständigkeit, Antragsberechtigung und bestimmtes Arbeitsziel im österreichischen MRG-Rahmen prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche konkrete Arbeit und Unterlagen braucht eine gerichtliche Durchsetzung von Erhaltung?

Der Mangel ist mehrfach gemeldet, eine notwendige Arbeit wird trotzdem nicht durchgeführt. Du möchtest nun über weitere Erinnerungen hinauskommen. Ein Antrag nach § 6 MRG ist kein allgemeiner Beschwerdebrief über schlechte Betreuung. Er richtet sich auf einen konkreten, rechtlich zu begründenden Arbeitsauftrag.

Was soll tatsächlich aufgetragen werden?

Beginne mit einem bestimmten Zustand und einer zu prüfenden Erhaltungsarbeit. Etwa: Ein allgemeiner Gebäudeteil ist beschädigt und die erforderliche Behebung bleibt aus. Beschreibe Beobachtungen, betroffenen Bereich und Verlauf. Eine technische Ausführung musst du nicht ohne Fachkenntnis selbst erfinden.

§ 3 MRG beschreibt Erhaltungspflichten und verschiedene Arbeitskategorien. § 6 knüpft daran an und unterscheidet, wer welche Arbeiten beantragen darf. Bei bestimmten Erhaltungsarbeiten kann jeder Hauptmieter des Hauses antragsberechtigt sein; für andere Bereiche und nützliche Verbesserungen enthält die Norm Mehrheitsvoraussetzungen. [\[MRG3\]](#) [\[MRG6\]](#)

Der Wunsch nach einer bequemeren Ausstattung ist daher nicht automatisch ein individuell durchsetzbarer Erhaltungsauftrag. Auch der MRG-Anwendungsbereich muss passen. [\[MRG1\]](#)

Welche Unterlagen erklären die bisherige Untätigkeit?

Unsere redaktionelle Empfehlung: Ordne erste Meldung, Zustell- oder Zugangsnachweis, Antworten, Besichtigungen und versprochene Arbeiten chronologisch. Ergänze konkrete Fotos, vorhandene Befunde und Informationen, die die Vermietung bereits erhalten hat. Kennzeichne, welche Ursache nur vermutet wird.

Halte bereits erfolgte Teilmaßnahmen fest. Wurde nur eine Stelle angesehen oder eine Reparatur versucht, ist das etwas anderes als eine vollständig behobene Ursache. Ein wiederkehrender Zustand braucht den Zusammenhang mit dem früheren Vorgang, nicht jedes Mal eine neue unverbundene Nachricht.

Welche Stelle und welcher Antrag?

§ 6 nennt Gericht beziehungsweise Gemeinde. § 39 sieht in den entsprechend betrauten Gemeinden eine vorgeschaltete Befassung der Gemeinde vor. [\[MRG6\]](#) [\[MRG39\]](#) Kläre deshalb die tatsächliche örtliche und sachliche Zuständigkeit, statt denselben Text wahllos an mehrere Stellen zu schicken.

Eine Beratung kann aus der Sachverhaltsakte einen passenden bestimmten Antrag entwickeln und die Antragsberechtigung prüfen. Der Beitrag stellt kein amtliches Formular bereit und reicht nichts für dich ein. Bei zeitlich dringenden Gesundheits- oder Sicherheitsfragen ist außerdem ein darauf abgestimmter weiterer Weg erforderlich; der gewöhnliche Antrag ersetzt keine akute Hilfe.

Ein fiktiver Übergang von Meldung zu Antrag

In einem Haus tritt wiederholt Wasser an einem allgemeinen Bauteil ein. Mia hat Meldungen und Besuchsberichte, aber keine bestätigte endgültige Behebung. Sie sammelt den Verlauf und lässt prüfen, ob eine konkret zu bezeichnende Erhaltungsarbeit nach dem MRG durchgesetzt werden kann.

Sie beantragt nicht pauschal, die gesamte Hausverwaltung möge besser arbeiten. Die Fachprüfung ordnet vielmehr Arbeitspflicht, tatsächlichen Zustand und erforderlichen Auftrag zu. Das Beispiel bestätigt keinen realen Gebäudeschaden oder Anspruch.

Ein Auftrag ist noch keine ausgeführte Arbeit

§ 6 sieht einen Auftrag mit angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist vor; besondere Arbeiten sind vorrangig zu behandeln. Diese Höchstgrenze bedeutet nicht, jeder dringende Mangel dürfe ein Jahr warten. Für den erfolglosen Ablauf eines rechtskräftigen Auftrags regelt Absatz 2 weitere Durchsetzungsschritte. [\[MRG6\]](#)

Bewahre deshalb auch nach einer Entscheidung die tatsächliche Erledigung und offene Punkte auf. Dieser Artikel empfiehlt weder eigene Bauaufträge auf fremde Rechnung noch einen pauschalen Mietabzug. Er führt von der belegten unterlassenen Arbeit zu einem passenden rechtlichen Prüfauftrag.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffener Bauteil

Welcher Teil des Hauses oder der Wohnung ist beschädigt? Beschreibe Ort, Zustand und Auswirkung.

02 / Gewünschte Erhaltungsarbeit

Welche konkrete Behebung soll erfolgen? Was davon ist gesichert, was nur vermutet?

03 / Erste Meldung

Datum, Weg und Empfänger deiner ersten Mängelmeldung, dazu ein Zugangsnachweis, falls vorhanden.

04 / Bisherige Reaktionen

Antworten, Besichtigungen, Teilreparaturen und Zusagen mit Datum – chronologisch aufgelistet.

05 / Fotos und Befunde

Welche Fotos, Gutachten oder Berichte hast du? Mit Datum und Hinweis, wer sie erstellt hat.

06 / Weitere Hauptmieter

Sind andere Haushalte betroffen oder bereit, sich anzuschließen? Namen und Kontakt nur mit deren Einverständnis.

07 / Zuständige Stelle

Welche Stelle ist für deinen Antrag zuständig? Name, Adresse und wie du das geklärt hast.

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du den Antrag formulieren, und wann ist der Termin?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MRG6\] MRG § 6 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG3\] MRG § 3 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG39\] MRG § 39 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[MRG1\] MRG § 1 – Fassung 17.10.2026](#)

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.