

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat II
Muthgasse 62, 1. Stock, Riegel E
A-1194 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle
Fax: (+43 1) 40 00-99-Nebenstelle
E-Mail: schli06@ma50.wien.gv.at
www.wien.at

Wien, :

ENTSCHEIDUNG

der Gemeinde gemäß § 39 Mietrechtsgesetz (MRG),
BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung,
in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 4 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG)
BGBl. Nr. 139/1979 in der geltenden Fassung

Baulichkeit:

1. Antragstellerin:

2. Antragsteller:

beide
vertreten durch:

Antragsgegnerin: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Süd-Ost
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
1100 Wien, Laaer Berg-Straße 166

vertreten durch:

Gegenstand des Verfahrens: § 22 Abs. 1 Z 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 4 bis
6 und § 14 WGG –
Überprüfung der Angemessenheit des
vereinbarten oder begehrten Entgelts

SPRUCH

Der Antrag vom 2.1.2013 auf Feststellung, in welchem Ausmaß die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung der Entgeltkomponente „Bauzins Gemeinde Wien“ per 1.1.2013 das gesetzlich zulässige Entgelt nach § 14 WGG überschritten hat, wird **abgewiesen**.

BEGRÜNDUNG

Mit am 4.1.2013 bei der MA 50 – Gruppe Schlichtungsstelle eingelangtem Antrag beantragten die Erstantragstellerin und der Zweitantragsteller die Feststellung, in welchem Ausmaß die Antragsgegnerin durch die aus der Beilage ./C ersichtliche Vorschreibung „Bauzins Gemeinde Wien“ das gesetzlich zulässige Entgelt nach § 14 WGG überschritten habe sowie die Antragsgegnerin zur Rückzahlung der festgestellten Überschreibungsbeträge zu verpflichten.

Dazu wurde im Wesentlichen die Überwälzung des auf Grund des neu abgeschlossenen Baurechtsvertrages höheren Bauzinses per 1.1.2013 auf die Mieterinnen und Mieter, insbesondere auf die Altmieterrinnen und Altmietern, bestritten. Die rechtliche Situation sei nicht abschließend geklärt, wobei die Verrechnung des höheren Bauzinses gegenüber den Altmieterrinnen und Altmietern nicht generell unzulässig sei, jedoch einer vertraglichen Grundlage bedürfe. Eine entsprechende Vereinbarung sei mit der Antragstellerin und dem Antragsteller nicht getroffen worden und erfolge daher die Verrechnung des höheren Bauzinses ohne deren Zustimmung. Überdies werde die Verteilung des Baurechtszinses bestritten, da diese nach Wohnnutzfläche erfolge und nicht nach den tatsächlich zur Verfügung gestellten Haus- und Gartennutzungsflächen. Der Verteilungsschlüssel sei nicht nachvollziehbar.

Die Antragsgegnerin brachte dazu vor, dass das der Antragstellerin und dem Antragsteller vorgeschriebene Entgelt den gesetzlichen Bestimmungen des WGG, insbesondere den §§ 13 und 14 WGG entspreche. Die Antragsgegnerin unterliege als gemeinnützige Genossenschaft dem WGG und dessen Entgeltbestimmungen. Dem Antragsteller werde der Bauzins entsprechend § 14 Abs. 1 Z 4 WGG weiterverrechnet. Die Antragstellerin und der Antragsteller haben den Beitritt zur Genossenschaft und zur Anerkennung der Satzung erklärt und ergebe sich daraus, dass die Bestimmungen des WGG anwendbar seien. Ebenso könne auf Grund der jahrzehntelangen Entrichtung des vorgeschriebenen Entgelts bzw. der Weiterverrechnung des Bauzinses kein Zweifel an der Vereinbarung über die Anwendungen der Bestimmungen des § 14 Abs. 1 Z 4 WGG bestehen. Der Baurechtszins sei angemessen, dazu werde eine Bewertung durch die Reithofer Immobilienbewertung GmbH vorgelegt.

Dazu brachten die Antragstellerin und der Antragsteller ergänzend vor, dass durch die Antragsgegnerin angegeben worden sei, dass die Verteilung nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu erfolgen habe, da die Liegenschaft vor Inkrafttreten des WGG 1979 erstmals bezogen worden sei. Es werde daher auch die Überprüfung des Verteilungsschlüssels unter Hinweis auf die allenfalls zur Anwendung kommende Vorschrift begehrt. Der Neuabschluss eines Baurechtsvertrages verbunden mit einem höheren Bauzins stelle einen erheblichen Eingriff in die rechtliche Position der

Mieterinnen und Mieter dar. Die Weiterverrechnung bedürfe einer vertraglichen Vereinbarung. Sofern es jedoch zulässig sei, einen neuen Bauzins anteilig an die Mieterinnen und Mieter weiter zu verrechnen, werde ausdrücklich die Überprüfung der Angemessenheit des verrechneten Betrages unter Berücksichtigung der Ausführungen von Prader und Pittl in Immolex 2012, 302ff sowie nach § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG beantragt. Überdies sei zu prüfen, ob die Erhöhung des Bauzinses und die Vorgehensweise der Genossenschaft in diesem Zusammenhang sittenwidrig bzw. gröblich benachteiligend nach § 879 Abs. 1 und § 879 Abs. 3 ABGB sei. Nur durch den Beitritt zur Satzung, bzw. durch die jahrzehntelange Entrichtung des vorgeschriebenen Entgelts lasse sich weder ausdrücklich noch konkludent eine Unterwerfung unter die Entgeltbestimmungen des WGG ableiten. Dies ergebe sich auch nicht aus dem Umstand, dass die Antragstellerin und der Antragsteller die Verrechnung des alten Bauzinses akzeptierten bzw. akzeptieren mussten, da es sich nicht um eine Erhöhung auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung, sondern auf Grund eines neu ausverhandelten Baurechtsvertrages handle.

In der mündlichen Verhandlung vom 7.3.2013 brachte der Antragstellervertreter ergänzend vor, dass die Verteilung des neuen Bauzinses nicht nach den tatsächlich zur Verfügung gestellten Flächen bestehend aus Haus und Gartennutzungsflächen erfolge.

Der Antragsgegnervertreter brachte dazu vor, dass dies den grundsätzlichen Verteilungsbestimmungen des WGG widerspreche. Die Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses ergebe sich aus dem Baurechtsvertrag, die formale Vorschreibung der Stadt Wien sei bisher noch nicht erfolgt. Die Antragsgegnerin bezahle vierteljährlich den jeweiligen Anteil von 185.488,50 Euro. Der Erstbezug des Nutzungsobjektes durch die Antragstellerin sei vor Geltung (Inkrafttreten) des WGG 1979 erfolgt (Beil. .IA). Zu diesem Zeitpunkt sei im Übrigen keine wie jetzt von der Literatur geforderte Vereinbarung des Nutzungsentgeltes iSd §§ 13 und 14 WGG getroffen worden. Durch die jahrzehntelange Zahlung auch des Bauzinses durch die Antragstellerin ergeben sich keine Zweifel für die Antragsgegnerin, dass dieser Entgeltbestandteil konkludent vereinbart wurde. Die Zulässigkeit der Verrechnung des Bauzinses sei daher unabhängig von der Frage eines alten oder neuen Baurechtsvertrages zu sehen. Bei der Verrechnung des Bauzinses iSd § 14 Abs. 1 Z 4 WGG handle es sich um einen Durchlaufposten, welcher nicht für die Verrechnung gesondert vereinbart werden müsse.

Zum Zustandekommen des Nutzungsverhältnisses brachte der Antragsgegnervertreter vor, dass die Antragsgegnerin sich schriftlich an die Stadt Wien gewendet und bekannt gegeben habe, wer Interesse an einem Siedlungshaus habe. Die Stadt Wien habe daraufhin schriftlich die Zustimmung zur Übertragung der Siedlerrechte erteilt. Die erste Miete werde üblicherweise samt Gebühren in bar bei Übernahme des Siedlungshauses bezahlt, danach erfolgten monatliche Vorschreibungen. Es habe damals einen Zustimmungsvorbehalt der Stadt Wien gegeben.

Beweis wurde erhoben durch:

Parteienvorbringen, Durchführung einer Verhandlung sowie Einsicht in folgende Urkunden und Unterlagen:

- aktueller Grundbuchsauszug
- Entgeltvorschreibungen

- Übernahmebestätigungen des Siedlungshauses
- mündliche Verhandlung vom
- Baurechtsvertrag vom
- Vorschriften von

Sachverhalt:

Die Erstantragstellerin war mit Erstbezug der Liegenschaft im Jahr 1979 Nutzungsberechtigte des gegenständlichen Reihenhauses. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden die Nutzungsrechte an ihren Sohn abgetreten. Im Jahr 2002 trat die Erstantragstellerin wieder in die Rechte und Pflichten ein. Der Zweitantragsteller ist der Ehemann der Erstantragstellerin und ist im Jahr 2012 in die Mietrechte eingetreten. Ein schriftlicher Miet- bzw. Nutzungsvertrag wurde nicht geschlossen. Eigentümerin der gegenständliche Liegenschaft mit der EZ 829 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01105 Oberlaa Stadt ist die Stadt Wien. Auf der Liegenschaft war vom 1.1.1963 bis 31.12.2012 ein Baurecht begründet. Nunmehr wurde mit Baurechtsvertrag vom 27.6.2012 ein weiteres Baurecht vereinbart. Die Antragsgegnerin ist die Baurechtsnehmerin. Es liegt ein sogenannter Kettenbaurechtsvertrag vor.

Im Baurechtsvertrag wurde unter Punkt 2. ein jährlicher Bauzins in Höhe von 556.465,52 Euro, das sind 8,38 Euro/m² bei einem Baurechtsgrund von 66.404 m², vereinbart.

Auf Grund einer Sondervereinbarung verzichtet die Grundstückseigentümerin bei allen am 1.1.2013 aufrechten Nutzungsverhältnissen (sogenannte „Altmieterrinnen“ und „Altmietler“) auf 2/3 des Bauzinses, somit auch im gegenständlichen Fall. Für die „Altmieterrinnen und Altmietler“ wird der Antragsgegnerin ein jährlicher Bauzins in Höhe von 185.488,50 Euro durch die Eigentümerin vorgeschrieben.

Bis zur Verbücherung des Baurechtes ist die Antragsgegnerin gemäß Punkt 2. des Baurechtsvertrages verpflichtet, diesen Betrag als Benützungsentgelt zu leisten.

Seit dem Zinstermin 1/2013 wird der Antragstellerin und dem Antragsteller als Bauzins folgendes vorgeschrieben:

Bauzins GemWien

2/3 Verzicht GemWien

Es wird daher ein Betrag von _____ an Bauzins vorgeschrieben.

Das gegenständliche Reihenhaus hat eine Nutzfläche von _____ m². Die gesamte Wohnfläche der Anlage beträgt _____ m².

Rechtlich folgt daraus:

Gemäß § 13 Abs. 1 WGG hat die Gemeinnützige Bauvereinigung für die Überlassung einer Wohnung aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren, dass nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Rücklagenbildung erforderlich ist.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. sind der Berechnung des Entgelts gemäß Abs. 1 die gesamten Herstellungskosten zu Grunde zu legen.

§ 14 Abs. 1 WGG besagt:

Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. **Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen - insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes - sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben.** Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln,
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;
4. **im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;**
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d;
6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 4 sowie von 2 vH des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß Z 5, diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach § 14d Abs. 2 Z 3, und
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Die Zulässigkeit der Vorschreibung des erhöhten Baurechtszinses wurde im Wesentlichen mit folgenden Argumenten bestritten:

- Die Weiterverrechnung eines höheren Bauzinses bedürfe einer vertraglichen Vereinbarung und sei mit der Antragstellerin und dem Antragsteller keine diesbezügliche Vereinbarung getroffen worden.
- Auch wenn sich die Zulässigkeit der gegenständlichen Erhöhung ergeben sollte, sei die von der Antragsgegnerin gewählte Vorgehensweise sittenwidrig bzw. gröblich benachteiligend nach § 879 Abs. 1 und § 879 Abs. 3 ABGB bzw. nicht mit den Vorgaben des KSchG vereinbart.
- Sollte die Vorschreibung dem Grunde nach zulässig sein, wird die Angemessenheit des vorgeschriebenen Betrages bestritten.
- Die Verteilung der Kosten wurde bestritten.

Das im WGG verankerte Kostendeckungsprinzip verpflichtet die Vermieterseite, das laufende Entgelt entsprechend den Änderungen der diesem zugrundeliegenden Berechnungsparameter anzupassen und somit bei Bedarf auch zu erhöhen, unter der Berücksichtigung, dass weder ein Gewinn noch ein Verlust entsteht. Im Sinn des § 14 Abs. 1 2. Satz WGG verändert sich das Entgelt entsprechend den zugrunde liegenden Beträgen.

Es handelt sich bei der gegenständlichen Baulichkeit um eine, die vor Inkrafttreten des WGG 1979 (am 1.1.1980) erstmals bezogen wurde.

Überdies ist gemäß § 39 Abs. 1 WGG der § 14 Abs. 1 Z 4 WGG auch dann anzuwenden, wenn der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten der Baurechtsgesetznovelle (am 1.7.1990) abgeschlossen wurde, wie im gegenständlichen Fall (1963).

Der Bauzins stellt jedenfalls einen gesetzlichen Entgeltbestandteil dar. Dennoch müssen zumindest die Entgeltbestimmungen des WGG bzw. die Veränderlichkeit des Entgelts in irgendeiner Art und Weise zwischen der Vermieterin und den Nutzungsberechtigten vereinbart worden sein, wobei dies auch konkludent im Sinn des § 863 ABGB erfolgen konnte (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² (2009) § 14 Rz 2, Vonkilch, Fragen der Entgeltbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträge durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198). Vonkilch führt dazu aus, dass der jeweilige Nutzungsvertrag zumindest mittelbar auf die Entgeltbildungsgrundsätze des WGG Bezug nehmen müsse.

Im gegenständlichen Fall liegen zwar keine schriftlichen Nutzungsverträge bzw. schriftliche Entgeltvereinbarungen vor, auf Grund der seit 1979 und somit langjährigen, dem Grunde nach unbestritten gebliebenen Vorschreibung eines Entgelts, basierend auf den Entgeltbestimmungen des WGG bzw. eines ausdrücklichen Anteils am Bauzins, ist davon auszugehen, dass die Entgeltbestimmungen des WGG zumindest konkludent zwischen den Parteien vereinbart wurden.

Im Hinblick auf die aufgeworfene Problematik im Zusammenhang mit dem KSchG ist unter Berücksichtigung der Ausführungen von Vonkilch, wobl 2010, 198 als auch Pittl und Prader (Raimund Pittl, Christian Prader, Zur Verrechnung des Bauzinses im gemeinnützigen Wohnbau bei Verlängerung nach Ablauf des Baurechtsvertrages, immolex 2012, 302) auszuführen, dass die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen des WGG als ausreichend für die Entgeltanpassung angesehen wird. In diesem Zusammenhang gibt § 14 Abs. 1 WGG vor, dass die maßgeblichen Grundlagen für die Änderung des Entgelts den Mieterinnen und Mietern bei der nächsten Entgeltvorschreibung schriftlich bekannt zu geben sind. Im gegenständlichen Fall wurde mit Vorschreibung vom 28.11.2012 auf die Veränderungen per 1.1.2013 auf Grund des neuen Baurechtsvertrages hingewiesen.

Die Antragstellerin und der Antragsteller bestritten die Angemessenheit des vorgeschriebenen Bauzinses. § 14 Abs. 1 Z 4 WGG besagt, dass im Fall der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins dem Entgelt angerechnet werden darf.

Aus dieser Bestimmung ergibt sich im Vergleich zu anderen Entgeltbestandteilen, wie etwa § 14 Abs. 1 Z 1 und 2 bzw. 7 iVm § 21 Abs. 1 MRG, dass eben nicht ein angemessener Bauzins vorgeschriebener werden darf, sondern der jeweils zu entrichtende weiterverrechnet werden darf. Der Baurechtsvertrag wurde zwischen Liegenschaftseigentümerin und Vermieterin geschlossen und stellt somit keine einer Angemessenheitsprüfung zugängliche Entgeltkomponente auf Basis einer Vereinbarung zwischen Vermieterin und der Antragstellerin und dem Antragsteller dar. Anhaltspunkte dafür, dass die gegenständliche Bauzinsvereinbarung gegen zwingendes Recht verstoße, wie etwa gegen die Vorgaben des Baurechtsgesetzes, im Sinn der Entscheidung des OGH vom 1.2.1994, 5 Ob 6/94 (5 Ob 7/94), haben sich im gegenständlichen Verfahren nicht ergeben.

Auf die Frage, ob zwischen „Alt- und Neumieterinnen und –mietern“ unterschieden werden darf, ist nicht näher einzugehen, da lediglich zu prüfen ist, ob der durch die Vermieterin zu entrichtende, weil dieser durch die Eigentümerin vorgeschriebene, Bauzins gesetzmäßig der Antragstellerin und dem Antragsteller weiterverrechnet wurde. Dies ist nach obigen Ausführungen zu bejahen.

Die Verteilung des Entgeltbestandteils „Bauzins“ hat nach denselben Grundsätzen zu erfolgen, wie die Verteilung der übrigen Entgeltbestimmungen.

Unstrittig ist, dass der Erstbezug der Baulichkeit vor Inkrafttreten des WGG 1979 erfolgte. § 16 Abs. 1 WGG 1979 kommt daher gemäß § 39 Abs. 8 Z 1 WGG nicht zur Anwendung. Das bedeutet, dass die Verteilung nach dem Verhältnis der jeweiligen „Wohnflächen“ der einzelnen Mietgegenstände zu erfolgen hat (Prader, WGG (2008), § 16, E1). Es ist demnach der Begriff der Wohnfläche des WGG 1940 iVm § 10 WGGDV heranzuziehen.

§ 10 WGGDV besagt:

Als Wohnfläche gilt die gesamte Grundfläche der abgeschlossenen Wohnung, abzüglich der Stärke der verputzten Wände. Hinzuzurechnen ist die Grundfläche voll ausgebauter Räume in Dach- oder Untergeschossen, die nach ihrer Zweckbestimmung in der Regel zu einer abgeschlossenen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gehören. Die Grundfläche der Treppen ist nicht in Ansatz zu bringen, auch dann nicht, wenn die Treppe in einen Wohnraum oder in die Küche eingebaut ist.

Aus dem Gesetzestext ergibt sich, dass Gartenflächen bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht heranzuziehen sind. Der gemäß dem Baurechtsvertrag vereinbarte Bauzins basiert auf der Gesamtfläche der Liegenschaft. Die Verteilung dieser Kosten auf die einzelnen Nutzungsberechtigten hat jedoch nach den Grundsätzen des WGG zu erfolgen und sind somit bei der Verteilung des Bauzinses auf die einzelnen Nutzungsberechtigten die Gartenflächen nicht zu berücksichtigen.

Die gesamte Wohnfläche wurde nicht bestritten, ebenso nicht der konkrete Anteil des gegenständlichen Mietgegenstandes im Ausmaß von 2.100 m^2 , sodass diese Flächen der Berechnung zu Grunde zu legen waren. Der Anteil des Nutzungsobjektes der Antragstellerin bzw. des Antragstellers beträgt daher 1.050 m^2 von 2.100 m^2 . Mit Wirkung für die Altmieterinnen und Altmieter wird der

Vermieterin durch die Eigentümerin als Bauzins ein Betrag von 185.488,50 Euro pro Jahr vorgeschrieben.

Der Antragstellerin und dem Antragsteller wurde zum Zinstermin 1/2013 ein Betrag von Euro vorgeschrieben.

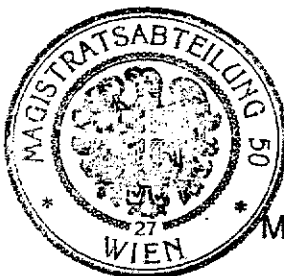
Auf Grund des Anteils an den Gesamtkosten ergibt sich, dass ein Betrag von Euro monatlich zulässig wäre.

Es ergibt sich demnach keine Überschreitung.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich nicht mit ihr zufrieden gibt, kann jedoch innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragstellung **beim Bezirksgericht Favoriten** dessen Entscheidung begehren (§§ 39 Abs. 4 und 40 Abs. 1 MRG). Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Sachbearbeiterin:
Mag. Christine Lohinger
Tel.: + 43 1 4000/74473



Für den Abteilungsleiter:

Mag. Karina Gantsidis Broschek

Ergeht an:

1) Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger
Rechtsanwälte - Partnerschaft

Gonzagagasse 14
1010 Wien

2) Herrn Rechtsanwalt
 Mag. Thomas Reisch

Dominikanerbastei 17/7
1010 Wien

3) Akt