



Das Bezirksgericht Innere Stadt Wien fasst in der Rechtssache der Antragstellerin M.  
T. Prager Straße 1210 Wien, wider die Antragsgegnerin C.  
R. Laxenburgerstraße, 2331 Vösendorf, vertreten durch österreichischer  
Vermieterschutzverband, dieser vertreten durch Dipl. Bw. Günter Moser, Wasagasse 28, 2500  
Baden, wegen § 37 Abs 1 Ziffer 8 i.V.m. § 16 MRG bzw. § 22 Abs 1 Ziffer 6 WGG i.V.m. § 13  
Abs 4 bis 6 und § 14 WGG nachstehenden

## SACHBESCHLUSS

- 1) Der Antrag der Antragstellerin auf Überprüfung des Hauptmietzinses bzw. des Entgelts für die Wohnung 1110 Wien, Grillgasse 6/8 wird **abgewiesen**.
- 2) Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit Euro 638,64 bestimmten Verfahrenskosten (darin Euro 913,44 an Ust. und Euro 78,- an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu Händen des Antragsgegnervertreters zu bezahlen.

### Begründung:

Mit einem am 7.3.2016 beim Magistrat der Stadt Wien MA 50 Schlichtungsstelle zu GZ MA 50-Schli-I/193403-2016 eingebrachten Antrag beantragte die Antragstellerin die Überprüfung des Hauptmietzinses für die Wohnung Grillgasse 6/8 in 1100 Wien.

Sie brachte hierzu vor, dass sie seit Anfang April 2012 befristet auf 4 Jahre Hauptmieterin dieser Wohnung sei und einen Mietzins von Euro 460,- monatlich bezahlt habe. Der bezahlte Mietzins erscheine überhöht. Im Badezimmer befinde sich keine Lüftung und auch kein Fenster. Die Antragsgegnerin sei Eigentümerin dieser Wohnung.

Die Antragsgegnerin bestritt das Antragsvorbringen, beantragte Antragsabweisung und brachte vor, dass der Mietgegenstand im Wohnungseigentum stehe und in einem in den 1970er Jahren neu errichteten Gebäude liege. Das Mietverhältnis falle daher gemäß § 1 Abs 4 Ziffer 3 MRG nur in den Teilanwendungsbereich des MRG. Eine Überprüfung des

Mietzinses finde daher nicht statt.

Im gerichtlichen Verfahren brachte die Antragsgegnerin unter anderem ergänzend vor, dass für das gegenständliche Objekt eine freie Mietzinsbildung zulässig sei. Aus den vorgelegten Urkunden ergebe sich, dass sich die Eigentumswohnung der Antragsgegnerin in einem Gebäude befinde, das in den Jahren 1974 bis 1977 neu errichtet worden sei und somit nicht dem Richtwertmietzins und auch dem angemessenen Mietzins unterliege. Es sei die Eigentumswohnung der Antragsgegnerin auch ohne öffentliche Förderungen erworben worden.

Nachdem im Gerichtsverfahren mit den Parteien erörtert wurde, dass nach dem Inhalt der vorgelegten Urkunden aus dem Bauakt davon auszugehen sei, dass das gegenständliche Gebäude von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurde, sodass die Bestimmungen des MRG nur nach Maßgabe des § 20 WGG gelten und nach Erörterung des Ausnahmetatbestands des § 20 Abs 1 Ziffer 2a WGG wurde von der Antragsgegnerin ergänzend vorgebracht, dass die Voraussetzungen für diesen Ausnahmetatbestand des § 20 Abs 1 Ziffer 2a des WGG vorliegen würden, weil zugunsten der vormaligen Mieter/Nutzer der gegenständlichen Wohnung nach den Bestimmungen der § 15b bis 15e WGG Wohnungseigentum begründet worden sei.

Die Antragstellerin bestritt, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmebestimmung des § 20 Abs 1 Ziffer 2a WGG vorliegen würden.

**Beweis wurde erhoben durch:**

Verlesung des Aktes der Schlichtungsstelle zu **GZ MA 50 Schli I/193403-2016** samt sämtlicher darin erliegenden Urkunden, sowie Einsicht in die seitens der Antragsgegnerin mit Schriftsatz ON 9 vorgelegten Urkunden, nämlich eine Kopie aus einem Einreichplan für die gegenständliche Liegenschaft Grundriss von Juni 1974 **Beilage .J1**, eine Kopie aus dem Einreichplan für die gegenständliche Liegenschaft, Lageplan Schnittansichten von Juni 1974, **Beilage .J2**, eine Kopie aus dem Auswechslungsplan betreffend die gegenständliche Liegenschaft von März 1977 **Beilage .J3**, eine Kopie eines Bestandsplans in Bezug auf die gegenständliche Liegenschaft von November 1978, **Beilage .J4**, eine Bescheinigung betreffend die in der gegenständlichen Liegenschaft bestehenden Räumlichkeiten vom 16.5.1982 **Beilage .J5**, eine Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle der MA 50 vom 20.2.1986 **Beilage .J6**, einen Bescheid der MA 37 vom 30.9.1977, **Beilage .J7**, einen Auszug/Teil eines Bescheides betreffend die erteilte Benutzungsbewilligung, **Beilage .J8**, ein Konvolut aus nicht zuordenbare Kopien aus dem Bauakt **Beilage .J9**, den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag **Beilage .J10** sowie durch Einsicht in die von der Antragsgegnerin mit Schriftsatz ON 12 vorgelegten Urkunden, nämlich in einen Bescheid der MA 37 vom

25.7.1975, **Beilage .11**, einen **Bescheid** der MA 37 vom 30.9.1977, **Beilage .12**, einen Grundbuchsauszug betreffend die gegenständliche Liegenschaft zum Stichtag 7.4.2016 **Beilage .13**, den Kaufvertrag vom 1.2.1994 samt angeschlossenen Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24.3.1994, **Beilage .14**, in den Grundbuchsauszug per Stichtag 17.5.2010, **Beilage .15** sowie durch Einsicht in die von der Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 16.2.2018 ON 14 vorgelegten Urkunden nämlich den Eigentumsanerkennungs- und Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrag **Beilage .16** sowie den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag samt Beilagen, **Beilage .17**.

Diese Urkunden wurden der Antragstellerin jeweils zur Kenntnis gebracht und eine Äußerung zu den Beweisergebnissen durch diese Urkunden freigestellt.

Weiters erfolgte auch eine Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen in Bezug auf die gegenständliche Liegenschaft EZ 436 KG Simmering deren Erhebungsergebnisse ebenfalls den Parteien zur Kenntnis gebracht wurden.

**Es steht folgender Sachverhalt fest:**

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin von 32/3341stel Anteilen (Anteil B-LNR.102) der Liegenschaft EZ 436, KG 01107 Simmering mit der Grundstücksadresse Grillgasse 6 mit welchem Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr.8 untrennbar verbunden ist. (Grundbuchsauszug Seite 9ff des Schlichtungsstellenaktes)

Am 6.4.2012 schlossen die Antragsgegnerin als Vermieterin und die Antragstellerin als Mieterin einen schriftlichen Mietvertrag über die gegenständliche Wohnung 1110 Wien, Grillgasse 6, top Nr.8 ab. Der Mietvertrag wurde befristet abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 1.4.2012 und endet am 31.3.2016.

In Bezug auf den Mietzins wurde vereinbart, dass der monatliche Mietzins (inklusive Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben) pauschal Euro 460,- beträgt und als Pauschalmietzins verrechnet wird. (Mietvertrag Seite 2ff des Schlichtungsstellenaktes)

Das Gebäude, das auf der gegenständlichen Liegenschaft Grillgasse 6 errichtet ist, wurde von der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, einer gemeinnützigen Bauvereinigung im Sinn des WGG, im eigenen Namen errichtet.

Der Baubewilligungsbescheid betreffend das gegenständliche Gebäude wurde am 25.7.1975 zu GZ MA 37/11-Grillgasse 6/1/74 erteilt. (Baubewilligungsbescheid auf Seite 38 bis 44 des Schlichtungsstellenaktes in Zusammenhalt mit dem Bescheid Beilage .17 des Gerichtsaktes, in dem das -in der Kopie des vor der Schlichtungsstelle vorgelegten Baubewilligungsbescheid nicht lesbare - Datum des Baubewilligungsbescheides mit 25.7.1975

angeführt ist.)

Nach Fertigstellung des gegenständlichen Gebäudes wurde in Bezug auf die gegenständliche Wohnung top Nr.8 zwischen der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und Frau [Name] und Herrn Fr. [Name] S. [Name] zunächst ein Nutzungsvertrag abgeschlossen.

Auf Basis eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 19.6.1987 erwarben M. [Name] S. [Name] und F. [Name] S. [Name] je 32/6482stel Anteile an dieser Liegenschaft, mit welchem Wohnungseigentum mit der Wohnung top Nr. 8 untrennbar verbunden wurde.

Das Eigentumsrecht von [Name] und Fr. [Name] S. [Name] sowie das Wohnungseigentum wurden zu TZ 6254/1987 im Grundbuch einverleibt.

In der Folge verkauften [Name] und F. [Name] S. [Name] ihre Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an Top 8 an K. [Name] und J. [Name] Fr. [Name]. Diese wiederum verkauften diese Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Top 8 mit Kaufvertrag vom 1.2.1994 an N. [Name] R. [Name] und P. [Name] R. [Name], die Großeltern der Antragsgegnerin. (Beilage ./14).

Mit Schenkungsvertrag vom 20.4.2010 wurde das Eigentum an der gegenständlichen Eigentumswohnung der Antragsgegnerin übertragen. Ihr Eigentumsrecht wurde zu TZ 5939/2010 im Grundbuch einverleibt. (Beilage ./13)

Bei der Errichtung der gegenständlichen Liegenschaft durch die gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden reg.Genossenschaft mbH wurden Förderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 in Anspruch genommen. (Stellungnahme der Jaqueline Botic Seite 73 des Schlichtungsstellenaktes)

### **Beweiswürdigung:**

Sofern sich die Feststellungen auf unbedenkliche Urkunden gründen, sind diese im Sachverhalt jeweils in Klammer angeführt.

Die Feststellung, dass die gegenständliche Liegenschaft von der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in eigenem Namen errichtet wurde, gründet sich auf den Inhalt der Einreichpläne Beilagen ./1 und ./2 aus dem Bauakt, des Auswechslungsplans und des Bestandsplans Beilagen ./3 und ./4 aus dem Bauakt, in denen eben jeweils als Bauweber und Grundeigentümer diese Genossenschaft aufscheint. Auch in dem Bescheid Beilage ./7 scheint diese Genossenschaft als Bauwerberin und Grundstückseigentümerin auf.

Die Feststellung, dass zwischen der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Frieden registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und Mieter S. und F. über die gegenständliche Wohnung top Nr. 8 zunächst ein Nutzungsvertrag abgeschlossen wurde, ergibt sich aus den vorgelegten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Beilage ./17, in dem darauf verwiesen wird, dass sämtliche Käufer bereits im Haus 1110 Wien, Grillgasse 6 wohnen und in dessen Punkt V. festgehalten ist, dass mit dem Tag der Unterfertigung des Vertrages die bisher zwischen der Genossenschaft/Verkäuferin und den Käufern bestehenden Nutzungsverhältnisse enden. Als Käufer bzw. bisherige Nutzer in Bezug auf diese top 8 waren im Anhang zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag Beilage ./17 Mieter S. und F. Steuer angeführt.

### **Rechtlich folgt:**

Nach dem nach den Feststellungen die gegenständliche Liegenschaft von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) errichtet wurde, gelten gemäß § 1 Abs 3 MRG die Bestimmungen des MRG nur nach Maßgabe des § 20 des WGG.

Gemäß § 20 Abs 1 Ziffer 2a WGG gelten im Fall, wenn zugunsten des bisherigen Mieters der Wohnung gemäß den §§ 15b bis 15e WGG Wohnungseigentum begründet wurde (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert wurde) die Bestimmungen des WGG nicht und jene des MRG nach Maßgabe dessen § 1 Abs 1, 2 und 4.

Im gegenständlichen Fall wurde nach den Feststellungen zu Gunsten der bisherigen Nutzer Mieter S. und F. Steuer zu TZ 6254/1987 Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnung top Nr.8 begründet, weshalb der Ausnahmetatbestand des § 20 Abs 1 Ziffer 2a WGG erfüllt ist und sohin die Bestimmungen des MRG nach Maßgabe des § 1 Abs 1, 2 und 4 MRG zur Anwendung gelangen.

Gemäß § 1 Abs 4 Ziffer 3 MRG gelten die § 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des ersten und zweiten Hauptstücks des MRG, für Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern ein Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Die gegenständliche Wohnung top Nr. 8 steht nach den Feststellungen im Wohnungseigentum und ist in einem Haus gelegen, das aufgrund einer am 25.7.1974, sohin nach dem 8.5.1945, erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Demgemäß fällt daher die gegenständliche Wohnung nur in den Teilanwendungsbereich des MRG.

Es sind sohin die Mietzinsbildungsvorschriften des MRG auf das gegenständliche Bestandverhältnis nicht anzuwenden und es kommt aus diesem Grund auch eine

Überprüfung des Mietzinses im außerstreitigen Verfahren nicht in Betracht.

Auch der Umstand, dass bei der Errichtung des gegenständlichen Gebäudes nach den Feststellungen Förderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 in Anspruch genommen wurde, schadet in diesem Zusammenhang nicht.

§ 32 Abs 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 sieht nämlich vor, dass selbst im Fall der Vermietung einer mit Förderungsmitteln errichteten Wohnung die Bestimmungen des MG bzw. MRG dann keine Anwendung finden, wenn der Vermieter eine gemeinnützigen Bauvereinigung ist. Es ist sohin davon auszugehen, dass auch im Fall einer nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 geforderten Wohnung die einschlägigen Bestimmungen des WGG vorgehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs. 3 Ziffer 17 MRG bzw. i.V.m. § 22 Abs 4 WGG.

Die Antragstellerin ist mit ihrem Antrag nicht durchgedrungen und ist sohin im Verfahren unterlegen. Anhaltspunkte, die aus Billigkeitsgründen ein Abweichen vom Obsiegensprinzip erforderlich machen würden, haben sich nicht ergeben. Es entspricht daher der Billigkeit die Antragstellerin zum Kostenersatz gegenüber der Antragsgegnerin zu verpflichten.

Die Höhe der Vertretungskosten ergeben sich ebenfalls aus der Bestimmung des § 37 Abs 3 Ziffer 17 MRG in dem vorgesehen ist, dass für den Fall, dass eine durch eine Interessensvertretung vertretene Partei Anspruch auf Kostenersatz hat, dieser Kostenersatz Euro 400,- für das Verfahren erster Instanz beträgt.

Zusätzlich standen der Antragsgegnerin noch die entstandenen Barauslagen (Pauschalgebühren) für die Anrufung des Gerichtes sowie Kopierkosten für die vorgelegten Urkunden zu.

**Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Abteilung 58**  
Mag. ( ) RichterIn  
Wien, am 14.6.2018

Elektronische Ausfertigung  
gemäß § 79 GOG