



Magistrat der Stadt Wien
MA 50 | Schlichtungsstelle Dezernat I
Muthgasse 62, 1. Stock, Riegel G
1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74488
Fax +43 1 4000 99 74488
ks@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA50-Schli-I-1008600-2026
1110 Wien, Hadatschgasse 9
Verfahren gemäß § 2 Abs. 3 Mietrechtsgesetz – MRG

Wien, 17.07.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte intergeschlechtliche Menschen,

es wurde ein Antrag zum oben angeführten Schlichtungsverfahren eingebracht.

Dieser wird Ihnen zur Kenntnis gebracht und die gütliche Beilegung des Streites im Sinne des § 39 Abs. 3 Mietrechtsgesetz – MRG vorgeschlagen.

Gleichzeitig wird Ihnen Gelegenheit geboten, sich zu diesem Antrag innerhalb einer Frist von **drei Wochen** ab Zustellung dieses Schreibens schriftlich zu äußern und allenfalls entsprechende Unterlagen (Beweismittel) anzuschließen.

Sie werden aufgefordert, binnen gleicher Frist folgende Angaben zu machen bzw. Unterlagen vorzulegen:

- Hausverwaltungsvollmacht (sofern vertreten)
- Vorlage des Hauptmietvertrags
- Vorlage einer Mieterliste
- Umstände, die gegen die Annahme eines Umgehungsgeschäfts sprechen

Sollte bei der Magistratsabteilung 50 (MA 50) – Gruppe Schlichtungsstelle innerhalb dieser Frist keine schriftliche Äußerung einlangen, wird eine mündliche Verhandlung ausgeschrieben bzw. ergeht eine schriftliche Entscheidung, sofern es der Verfahrensstand zulässt.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bürgermeister:

(elektronisch gefertigt)

Mag. Ramharter

Beilage:

Antrag samt Beilagen

Ergeht an:

1. Mag. Paul Berger, Rechtsanwalt
Stubenring 18
1010 Wien
2. Dr. Erwin Senoner, Rechtsanwalt
Mariahilfer Straße 88A
1070 Wien



Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs

1100 Wien, Antonsplatz 22
Tel. 602 25 31, Fax DW 20
E-mail office@mig.a

Bankverbindung: AT681400004010600516, BIC: BAWAATWW

Magistratsabteilung 50

Eing. 16. Juli 2026

Zahl:
phap

Wien, am 14.07.2026

Stadt Wien –
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten

Muthgasse 62
1190 Wien

Betrifft: 11, Hadatschgasse 9

Antragsteller

Ibrahim ALMIZNAZI Mieter top 4

vertreten durch:

Dr. Romana Aron
Mieter-Interessens-Gemeinschaft Ö
Antonsplatz 22
1100 Wien

Antragsgegner:

1. Mag. Paul Berger, RA
Stubenring 18
1010 Wien
als Insolvenzverwalter für Mi-Ka Bau und
HandelsGmbH

2. Dr. Erwin Senoner
Mariahilferstraße 88a
1070 Wien
als Masseverwalter für Asaria GmbH

wegen:

Anerkennung als Hauptmieter

ANTRAG

gemäß § 2 Abs.3 MRG in Verbindung mit § 37 MRG

1-fach
1 VO
1 MV
1GBA

Ich, Antragsteller, bin Mieter der Wohnung top 4 in 1110 Wien, Hadatschgasse 9. Die Asaria GmbH ist Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft.

Beweis: beiliegender Grundbuchsauszug, Mietvertrag, PV

Mietbeginn war der 1.1.2025. Der Mietvertrag wurde befristet auf 3 Jahre abgeschlossen.

Von Mietbeginn bis Oktober 25 betrug der Untermietzins EUR 650.- inkl. Strom und Gas.

Seit 11/2025 wird von mir ein Untermietzins von EUR 500,-- verlangt. Strom und Gas zahle ich jetzt direkt an ein Energieversorgungsunternehmen.

Das Mietobjekt ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 35 m². Es gibt kein Vorzimmer, das Bad ist nicht zeitgemäß, da keine Heizmöglichkeit besteht.

Im „Untermietvertrag“ scheint als Untervermieter die Mi-Ka Bau und Handels GmbH auf.

Im gegenständlichen Haus sind zumindest 4 Wohnungen auf dieselbe Weise untervermietet, die gegenständliche Wohnung top 4 sowie top 2, 1a, 7, glaublich jedoch noch weitere Wohnungen im Haus, sodass offensichtlich zwischen der Untervermieterin und der Hausinhabung ein Naheverhältnis bzw. eine Geschäftsbeziehung besteht.

Hingewiesen wird auf die Strohmännfunktion des angeblichen Hauptmieters für den Hauseigentümer, die hohe Miete, die Befristung des Vertrages und die gänzliche Untervermietung dieser und einer Vielzahl von anderen Wohnungen im Haus.

Ebenso zeigt sich dies darin, daß eine Räumungsklage gegen die Untervermieterin angekündigt wurde, welche im Erfolgsfall auch zum Verlust der Wohnung für den Antragsteller führen würde. Eine Räumungsaufforderung an die Untermieter ist schon ergangen..

Auch daraus zeigt sich die Umgehungsabsicht, um den „Untermietern“ die Rechte eines Hauptmieters vorzuenthalten.

Beweis: Mietvertrag, PV, w.B.v.

Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, dass ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Untermieter begehren, als Hauptmieter anerkannt zu werden. Durch diese Bestimmung des § 2/3 MRG soll dem Schutzbedürfnis des (nominellen) Untermieters durch die spezifische Erfassung des durch die Einschaltung eines Angehörigen oder Strohmannes verborgenen Vermietungsablaufes nach seiner wahren Beschaffenheit gesichert werden.

Aufgrund der Untervermietung von zumindest 4 Wohnungen im gegenständlichen Haus liegt der Anschein für das Vorliegen einer Umgehung vor.

Ich stelle daher durch meine ausgewiesene Vertreterin den

ANTRAG

die Schlichtungsstelle möge entscheiden, dass bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund besteht, daran zu zweifeln, dass der o.a. Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der mir nach dem MRG zustehenden Rechte geschlossen worden ist, und dass ich als Hauptmieter des gegenständlichen Mietobjektes mit allen sich aus dem MRG ergebenden Rechten und Pflichten anzuerkennen bin.

Für den Antragsteller



UNTERMietVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Mi-Ka Bau und Handels GmbH
Linzerstraße 72/G1
1140 Wien
FN 513480 v

als Vermieter einerseits

und *Almiznazi Ibrahim*
01/06/1991

als Mieter andererseits

wie folgt:

I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Hauptmieter der Wohnung Top Nr. 4 im Hause in 1110 Wien, Hadatschgasse 9. Der Vermieter vermietet und übergibt und der Mieter mietet und übernimmt die in diesem Haus befindliche Wohnung.

II. Verwendungszweck

Der in Punkt I. angeführte Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich als Wohnung verwendet werden.

III. Zustand der Wohnung

Die gemietete Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und wird vom Mieter so wie besichtigt übernommen. Die Wohnung ist voll möbliert.
Der Mieter ist nicht berechtigt Veränderungen des Mietgegenstandes ohne vorherige Genehmigung des Vermieters durchzuführen.

IV. Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt € 500.— inklusive Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer. Darin sind Abschläge entsprechend berücksichtigt.

Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gehören jedenfalls jene Positionen, die gem. den §§ 21 – 24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwälzt werden können. Darunter fallen auch die anteiligen Prämien einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster der Häuser, Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes der Leitungswasserschadenversicherung.

Strom, Gas, Heizung und Telefon werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils bis 05. eines Monates, auf das Konto des des Vermieters bei der der Erste Bank IBAN AT13 2011 1846 1744 650 zu bezahlen. Bei Verzug werden 5% Verzugszinsen vereinbart. Bei Verzug verzichtet der Vermieter auf die Inanspruchnahme eines Inkassobüros. Sollte ein solches vom Vermieter dennoch beauftragt werden, ist der Mieter nicht zum Ersatz der dafür dem Vermieter entstehenden Kosten verpflichtet.

V. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1/1/25 und wird auf die Dauer von 3 Jahren befristet abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet daher am 30/12/27 ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat das Recht diesen Mietvertrag nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.

VI. Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österreichisches Statistisches Zentralamt) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitung wird jedoch die gesamte Änderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen.

VII. Untervermietrecht

Der Mieter ist nicht berechtigt die gemietete Wohnung ganz oder teilweise unterzuvermieten.

VIII. Haushaltsversicherung

Der Mieter verpflichtet sich, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen.

IX. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandobjekt pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln. Die für den Mietgegenstand bestimmte Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären und technischen Anlagen und Geräte) hat der Mieter regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu warten.

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere notwendig werdende Ausbesserungen, sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel, sowie Schönheitsreparaturen (Malerei, Bodenbeläge) vom Vermieter zu fordern.

Der Mieter verzichtet aus kurzfristigen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch des Mieters auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen, um Schäden an der Bausubstanz zu verhindern.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

X. Rückgabe des Bestandobjektes

Nach Beendigung des Bestandverhältnisses ist das Mietobjekt, so wie es liegt und steht, gereinigt und geräumt von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung an den Vermieter zu übergeben. Der Mieter ist nicht verpflichtet, von ihm vorgenommene Umbauten rückzubauen. Dem Mieter steht keine Ablöse der von ihm in den Wohnungen vorgenommenen Investitionen und Verbesserungen zu.

XI. Datenschutz

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt daher ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert und verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben. Der Mieter stimmt zu, dass seine Kontaktdaten an berechnigte Dritte (z.B. Nachverwaltung oder neuer Eigentümer) weitergegeben werden. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender

Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechtigte Personen, insbesondere zu Werbungszwecken ist dem Vermieter ausdrücklich untersagt. Der Vermieter ist verpflichtet, sämtliche verarbeitete Daten des Mieters sofort nach Beendigung des Mietverhältnisses unaufgefordert zu löschen.

XII. Allgemeines

Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichtet, wovon der Vermieter und der Mieter eines erhält.

Wien, am **MILKA** Bau und Handels GmbH
 Linzerstraße 72/G1, 1140 Wien.
 Tel.: +43 1 264 69 57
 E-mail: mikabaugmbh@gmail.com
 ATU 74736305

.....
 Vermieter



.....
 Mieter

SPEZIALVOLLMACHT

Ich (Wir) bevollmächtige(n) Herrn/Frau.....**Dr. Romana Aron**.....

Funktionär(in) der Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs (MIG),

1100 Wien, Antonsplatz 22, mich (uns) in Angelegenheiten

.....*11, Hadatschgasse 9*.....

vor der Schlichtungsstelle, dem Gericht, den Behörden, Hausverwaltungen, Eigentümern etc. in Belangen des Wohn- und Mietrechts zu vertreten, Vergleiche zu schließen und Geld- und Geldeswert für mich (uns) in Empfang zu nehmen.

Ich (Wir) bestimmen obangeführte(n) Funktionär(in)/Sekretär(in) als Zustellbevollmächtigte(n) gemäß § 37 Abs 3 Z 6 MRG.

Datum...*24.6.26*.....

Top Nr.	Name (in Blockschrift):	Unterschrift:
<i>4</i>	<i>Ibrahim Al Miznazi</i>	<i>[Signature]</i>

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 809

Letzte TZ 9429/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.666	GST-Fläche	279	
	Bauf.(10)	218	
	Gärten(10)	61	Hadatschgasse 9

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3172/1980 Sicherheitszone Gst .666 für Flughafen Wien-Schwechat

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Asaria GmbH (FN 489365f)

ADR: Taborstraße 33/9, Wien 1020

a 954/2022 IM RANG 12314/2021 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht

b 6301/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 22.07.2024

(2 S 154/24w- HG Wien)

***** C *****

1 a 911/1911

REALLAST zur Vornahme von Gebäudeadaptierungen, Hebung des
Hofraumes und Trottoirs und zur Verzichtleistung auf jeden
Schadenersatzanspruch für Gemeinde Wien

10 a 954/2022 Pfandurkunde 2021-11-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.800.000,--

für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

b gelöscht

12 a 9352/2023 Pfandurkunde 2023-11-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.653.000,--

für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

b 9352/2023 9429/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
5431/2024) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 809 KG 01107 Simmering C-LNR 12

EZ 1964 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 85

EZ 234 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 8

EZ 2080 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 63

EZ 3788 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 30

EZ 5939 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 175

EZ 2959 KG 01405 Ottakring C-LNR 63

EZ 951 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 7

EZ 1610 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 232

EZ 1572 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 84

EZ 1615 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 119

EZ 96 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 52

EZ 212 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 43

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

02.09.2025 17:54:01

