

Wiener Schlichtungsstelle (MA 50)
Dezernat I
Muthgasse 62
1190 Wien

Erstantragstellerin:

Hanna Kuchta
Nikischgasse 8 / 13
1140 Wien
Hauptmieterin seit 11.6.2004

Erteilte Vollmacht an:

Gerhard Kuchta
Nikischgasse 8 / 13
1140 Wien

Zweit Antragsteller:

Walter Kuchta
Hanakgasse 15/5
1140 Wien
Hauptmieter seit 1.2.1958

Erteilte Vollmacht an:

Gerhard Kuchta
Nikischgasse 8 / 13
1140 Wien

Drittantragsteller:

Ernst Schreiber
Deutschordenstraße 14/12
1140 Wien
Hauptmieter seit 1.9.1966

Antragsgegnerin:

Stadt Wien - Wiener Wohnen
Rosa-Fischer-Gasse 2
1030 Wien

Anträge zum Abrechnungsjahr 2014:

Die Antragsteller behaupten aufgrund des nachweisbaren Sachverhalts und dementsprechenden, separat im Einzelnen geäußerten Vorhalts dazu, dass die durch die Antragsgegnerin erfolgte **Vorschreibung bzw. Verrechnung der Betriebskosten und besonderen Aufwendungen**, aber auch der dafür **eingehobenen Pauschalraten** für das Abrechnungsjahr 2014 und die streitgegenständliche wirtschaftliche Einheit (Linzer Straße 299 – 325, „Hugo Breitner Hof“) liegenschaftsbezogen - und daher auch auf das eigene Mietobjekt umgelegt - zur Gänze bzw. auch in einzelnen Punkten **nicht rechtskonform erfolgt** ist, dass die Betriebskosten und besonderen Aufwendungen **nicht rechtzeitig behauptet** bzw. **in Ermangelung ausreichender und vollständiger Belegvorlagen auch nicht rechtzeitig nachgewiesen** worden sind.

Um einen möglichst umweltschonenden Aushang dieser Anträge in allen 126 Stiegen unserer Wohnhausanlage zu ermöglichen, wird die **detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2014 separat als Beilage eingebracht**.

Die Antragsteller **bestreiten**

- die Zulässigkeit der erfolgten **Anwendung der Jahrespauschalverrechnung und der Einhebung von Pauschalraten** durch die Antragsgegnerin,
- die Zulässigkeit bzw. Richtigkeit der **gesamten - bzw. in Eventu im Einzelnen - erfolgten Vorschreibung** von Betriebskosten und besonderen Aufwendungen,
- die richtige **Verteilung der Gesamtkosten bzw. Detailkosten** für Wasser, Abwasser und Lift und die Anteile der Mietgegenstände an diesen Kosten nach § 17 MRG,
- die Richtigkeit des daraus resultierten **Abrechnungssaldos**
- sowie die **rechtzeitige Behauptung** und den rechtzeitigen bzw. ausreichenden, vollständigen Nachweis der aufgewendeten Kosten durch die **rechtzeitige vollständige Vorlage nachvollziehbarer Belege**

für ihr Mietobjekt - wie separat dazu ausgeführt - dem Grunde nach bzw. der Höhe nach und begehren aus den oben angeführten und separat erläuterten Gründen, die **Überschreitung der verrechneten Betriebskosten und besonderen Aufwendungen für 2014** festzustellen und die **Antragsgegnerin zur Rückzahlung der festgestellten Überschreibungsbeträge samt enthaltener Umsatzsteuer und der gesetzlich vorgesehenen Zinsen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu verpflichten**.

Dafür soll bereits im Außerstreitverfahren das **Vorliegen von den Rückforderungsanspruch hindernden Umständen** erörtert werden und ein **Annex zum Feststellungsbegehren** ergehen, der die Antragsgegnerin zur Zahlung des Geldbetrags verhält.

Sollte keine ordnungsgemäße Vorschreibung für das Kalenderjahr 2014 erfolgt sein, ist **zu prüfen, ob dann folglich auch keine rechtskonforme Basis für die Jahrespauschalverrechnung ab 2015 gegeben** ist, und sind gegebenenfalls auch **analoge Entscheidungen für die Pauschalraten und allenfalls auch Abrechnungen der Abrechnungsjahre 2015 ff. zu treffen**.

Allfällige **Kosten des Verfahrens** sind zur Gänze der Antragsgegnerin anzulasten.

Die einzelnen Vorhalte:

- 1. Unzulässigkeit der vorgenommenen Jahrespauschalverrechnung**
- 2. Unzulänglicher weil insbesondere grob unvollständiger rechtzeitiger Nachweis der aufgewendeten Betriebskosten und besonderen Aufwendungen (sogar bis heute)**
- 3. Unrichtige Verteilung der Gesamtkosten und Anteile der Mietgegenstände an den Gesamtkosten (§ 17 MRG) wegen ...**
 - unrichtiger Größe der einzelnen Mietobjekte aufgrund offensichtlich bis zum Leistungszeitpunkt der streitgegenständlichen Abrechnung nicht stattgefundener Vermessung bzw. der Nichtanwendung von Ergebnissen daraus.
 - anscheinend nicht erfolgter Einbeziehung bestimmter Mietobjekte, insbesondere nicht erfolgter Einbeziehung von Betriebsstätten der Wien Energie / Wiengas / Fernwärme Wien / Energie Comfort in den laut § 17, Absatz 1 MRG anzuwendenden Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche jedes Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses.
- 4. Unrichtige Verteilung der Kosten und Anteile der Mietgegenstände an den Detailkosten für Wasser, Abwasser und Lift (§ 17 MRG) wegen ...**
 - nicht nachvollziehbarem Aufteilungsschlüssel für Wasser und Abwasser.
 - trotz Aufforderung an den Vermieter weiter einbezogener Mietobjekte in die Kostenverrechnung für den Lift, obwohl keine objektive Nutzungsmöglichkeit besteht.
 - Auswirkung der unrichtigen Mietobjektsgröße bzw. nicht erfolgter Einbeziehung bestimmter Mietobjekte, insbesondere nicht erfolgter Einbeziehung der Betriebsstätten der Wien Energie / Wiengas / Fernwärme Wien / Energie Comfort gemäß Antragspunkt 1 in die jeweiligen Abrechnungsschlüssel.

Beeinspruchung und Rückforderung der in der detaillierten Begründung zu den Anträgen ausgeführten Beträge (samt Umsatzsteuer und Zinsen) aus ...

5. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 121, Gesamtbetrag EUR 176.091,45

6. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 124 – 243, Gesamtbetrag EUR 190.910,30

CD-Zeilen 244 und 245, Gesamtbetrag EUR 426,29

CD-Zeile 251, Betrag EUR 444,99

CD-Zeile 254, Betrag EUR 77,64

7. Entrümpelung:

CD-Zeilen 267 und 282 - 285, Gesamtbetrag EUR 500,01

CD-Zeile 268, Betrag EUR 458,48

CD-Zeile 286, Betrag EUR 54,50

CD-Zeilen 287 – 294, Gesamtbetrag EUR 2.040,00

8. Rauchfangkehrer

CD-Zeilen 308 und 320 – 329, Gesamtbetrag EUR 16.571,77

9. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeile 332, Betrag EUR 3.187,21

CD-Zeilen 333, 334 und 336, Betrag EUR 485,29

CD-Zeile 340, Betrag EUR 124,95

CD-Zeile 345, Betrag EUR 44,68

CD-Zeile 351, Betrag EUR 21,29

CD-Zeile 352, Betrag EUR 30,44

10. Strom:

CD-Zeilen 355 – 410, Gesamtbetrag EUR 1.274,63

CD-Zeilen 411 – 547 und 549 - 1058, Gesamtbetrag EUR 43.523,26

CD-Zeilen 1059 - 1065, Gesamtbetrag EUR 467,11

11. Versicherung:

CD-Zeilen 1069 und 1070, Gesamtbetrag EUR 22.465,95:

12. Grundsteuer:

CD-Zeilen 1073 – 1076, Gesamtbetrag EUR 77.775,54

13. HB-Arbeiten u. Fremdfirmenbetreuung:

CD-Zeilen 1079 – 1414, Gesamtbetrag EUR 4.085,11

CD-Zeilen 1419, 1421 und 1422, Gesamtbetrag EUR 65,06

CD-Zeilen 1424 und 1425, Gesamtbetrag EUR 1.044,00

CD-Zeilen 1426 und 1429, Gesamtbetrag EUR 2.327,12

CD-Zeile 1430, Betrag EUR 241,69

CD-Zeilen 1431 - 4062, Gesamtbetrag EUR 724.817,19

CD-Zeilen 4063 - 4077, Gesamtbetrag EUR 3.897,64

CD-Zeilen 4078, 4079, 4082 und 4083, Gesamtbetrag EUR 3.057,08
CD-Zeile 4085, Betrag EUR 647,10
CD-Zeile 4086, Betrag EUR 190,10
CD-Zeilen 4087 – 4092, Gesamtbetrag EUR 281,84
CD-Zeilen 4094 – 4096, 4098, 4100 und 4101, Gesamtbetrag EUR 664,39
CD-Zeile 4097, Betrag EUR 192,60

14. Kosten Hausbetreuungs-Ges.m.b.H.:

CD-Zeile 4104, Betrag EUR 3.795,46
CD-Zeilen 4105 - 4133, Gesamtbetrag EUR 24.772,52

15. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 4136 – 4147, Gesamtbetrag EUR 244.535,64

16. Gartenbetreuung:

CD-Zeile 4153, Betrag EUR 88,76
CD-Zeile 4159, Betrag EUR 1.623,61
CD-Zeile 4163, Betrag EUR 196,30
CD-Zeilen 4167 – 4178, Gesamtbetrag EUR 105.466,56

17. Lift

CD-Zeilen 4182 – 4317, Gesamtbetrag EUR 38.557,65
CD-Zeilen 4318 – 4481, Gesamtbetrag EUR 10.025,00
CD-Zeile 4482, Betrag EUR 41.350,14
CD-Zeile 4524, Betrag EUR 1.526,08
CD-Zeilen 4525 – 4536, Gesamtbetrag EUR 1.428,24
CD-Zeile 4537, Betrag EUR 25.820,16

18. Ersätze

CD-Zeilen 4540 – 4545, Gesamtbetrag EUR -6.107,65

Hochachtungsvoll

Wien, am 25.7.2018

Hanna Kuchta

Gesehen, Vollmacht angenommen
und vollinhaltlich einverstanden:
Gerhard Kuchta

Walter Kuchta

Gesehen, Vollmacht angenommen
und vollinhaltlich einverstanden:
Gerhard Kuchta

Ernst Schreiber

Beilagen:

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2014
Kopien der Betriebskosten-Abrechnungen für 2014 (Kurzfassung)
Abrechnungs-CD's für die Jahre 2014 und 2015

Die Kopien der Mietverträge sind bereits im Verfahren MA50-SCHLI-I/2812/2011
(12 MSCH 8/12 y) vorgelegt worden und daher aktenkundig.