

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

**Erstantragsteller:**

Ernst Schreiber  
Deutschordenstraße 14/12  
1140 Wien

Hauptmieter seit 1.9.1966

**Zweit Antragstellerin:**

Hanna Kuchta  
Nikischgasse 8 / 13  
1140 Wien

Hauptmieterin seit 11.6.2004

**Erteilte Vollmacht an:**

Gerhard Kuchta  
Nikischgasse 8 / 13  
1140 Wien

**Drittantragsteller:**

Walter Kuchta  
Hanakgasse 15/5  
1140 Wien

Hauptmieter seit 1.2.1958

**Erteilte Vollmacht an:**

Gerhard Kuchta  
Nikischgasse 8 / 13  
1140 Wien

**Antragsgegnerin:**

Stadt Wien - Wiener Wohnen  
Doblhoffgasse 6  
1082 Wien

## **Anträge zum Abrechnungsjahr 2010:**

Die Antragsteller behaupten, dass die Vorschreibung der Betriebskosten und besonderen Aufwendungen für das Abrechnungsjahr 2010 zur Gänze bzw. in einzelnen Punkten durch die Antragsgegnerin aus folgenden Gründen für die Mietobjekte laut Adressangabe zur Gänze, teilweise oder im bezeichneten Ausmaß gesetzlich nicht zulässig ist, bestreiten die besagte Abrechnung dem Grunde nach (verrechnete Ausgabe ist keine verrechenbare Betriebskosten-Position) bzw. der Höhe nach (Position ist zwar an sich zulässig, aber überhöht) und können die Unzulässigkeit der verrechneten Beträge hier im Antrag (inkl. Beilagen) und im weiteren Verfahren begründen und beweisen.

Um einen möglichst umweltschonenden Aushang dieser Anträge in allen 126 Stiegen unserer Wohnhausanlage zu ermöglichen, wird die **detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2010 separat als Beilage eingebracht.**

### **1. Unrichtige Verteilung der Gesamtkosten und Anteile der Mietgegenstände an den Gesamtkosten (§ 17 MRG) für das Abrechnungsjahr 2010 wegen ...**

- unrichtiger Größe der einzelnen Mietobjekte aufgrund offensichtlich bis zum Leistungszeitpunkt der streitgegenständlichen Abrechnung nicht stattgefundener Vermessung.
- anscheinend nicht erfolgter Einbeziehung bestimmter Mietobjekte, insbesondere nicht erfolgter Einbeziehung von Betriebsstätten der Wien Energie / 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.

### **Antrag zu diesem Detailpunkt:**

Alle Antragsteller bestreiten daher die Richtigkeit des Abrechnungssaldos und der daraus resultierten Vorschreibung von Betriebskosten und besonderen Aufwendungen für ihr Mietobjekt und begehren, aus den oben angeführten Gründen die Überschreibungsbeträge 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.

### **2. Unrichtige Verteilung der Kosten und Anteile der Mietgegenstände an den Detailkosten für Wasser, Abwasser und Lift (§ 17 MRG) für das Abrechnungsjahr 2010 wegen ...**

- nicht nachvollziehbare 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 / Fernwärme Wien / Energie Comfort gemäß Antragspunkt 1 in die jeweiligen Abrechnungsschlüssel.

**Antrag zu diesem Detailpunkt:**

Die daraus betroffenen Antragsteller bestreiten daher die Richtigkeit des Abrechnungssaldos und der daraus resultierten Vorschreibung von Betriebskosten und besonderen Aufwendungen für ihr Mietobjekt und begehren, aus den oben angeführten Gründen die Überschreibungsbeträge 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.

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

**3. Wasser:**

CD-Zeilen 2 – 122, Gesamtbetrag EUR 127.594,39

**4. Kanalgebühr:**

CD-Zeilen 123 – 242, Gesamtbetrag EUR 158.424,51

CD-Zeilen 243, 244, 252 – 254, 257 und 259, Gesamtbetrag EUR 1.901,99

CD-Zeilen 248, 250, 251, 256 und 258, Gesamtbetrag EUR 1.517,45

**5. Entrümpelung:**

CD-Zeilen 278 und 285, Gesamtbetrag EUR 80,00

CD-Zeilen 279 – 284, Gesamtbetrag EUR 2.600,00

**6. Schädlingsbekämpfung:**

CD-Zeile 312, Betrag EUR 4.786,18

CD-Zeile 313, Betrag EUR 4.786,18

CD-Zeile 314, Betrag EUR 248,21

CD-Zeilen 316, 317 und 319 Gesamtbetrag EUR 316,58

CD-Zeilen 318, 320, 321 und 327 Gesamtbetrag EUR 276,26

## **7. Strom:**

CD-Zeilen 330 – 333 und 367 - 369, Gesamtbetrag EUR 371,51  
CD-Zeilen 334 – 366 und 370 - 394, Gesamtbetrag EUR 1.118,47  
CD-Zeilen 395 – 1040, Gesamtbetrag EUR 60.439,91  
CD-Zeilen 1041 - 1043, Gesamtbetrag EUR 907,61

## **8. Versicherung:**

CD-Zeilen 1046 - 1049, Gesamtbetrag EUR 21.424,62

## **9. Hausbesorger:**

CD-Zeilen 1056 - 1381, Gesamtbetrag EUR 5.401,92  
CD-Zeilen 1405 - 1408, Gesamtbetrag EUR 13.597,61  
CD-Zeilen 1409 - 4175, Gesamtbetrag EUR 644.875,48  
CD-Zeilen 4187 - 4190, Gesamtbetrag EUR 2.980,05  
CD-Zeile 4191, Betrag EUR 559,67  
CD-Zeile 4192, Betrag EUR 479,45  
CD-Zeile 4193, Betrag EUR 6.610,01  
CD-Zeile 4194, Betrag EUR 182,93  
CD-Zeilen 4195 – 4201, Gesamtbetrag EUR 273,73  
CD-Zeile 4202, Betrag EUR 190,84  
CD-Zeile 4203, Betrag EUR -11,40

## **10. Hausbetreuungs Ges.m.b.H.:**

CD-Zeilen 4206 - 4209, 4211 – 4215, 4217, 4219 und 4222, Gesamtbetrag EUR 19.108,68  
CD-Zeile 4210, Betrag EUR 30,00  
CD-Zeilen 4216 und 4218, Gesamtbetrag EUR 36,83  
CD-Zeile 4221, Betrag EUR 8,00

## **11. Verwaltungskosten:**

CD-Zeilen 4225 – 4238, Gesamtbetrag EUR 221.695,08

## **12. Gartenbetreuung:**

CD-Zeile 4243, Betrag EUR 93,96  
CD-Zeilen 4252, Gesamtbetrag EUR 93,96  
CD-Zeilen 4255, Gesamtbetrag EUR 176,37  
CD-Zeilen 4256 – 4258, Gesamtbetrag EUR 2.557,98  
CD-Zeilen 4259 – 4271, Gesamtbetrag EUR 99.845,11

### **13. Ersätze**

CD-Zeile 4653, Betrag EUR 1.001,37

#### **Antrag zu den Detailpunkten 3 bis 13:**

Alle Antragsteller bestreiten aus den jeweils angeführten Gründen die Richtigkeit des Abrechnungssaldos und der daraus resultierenden Vorschreibung von Betriebskosten und besonderen Aufwendungen und begehren, aus den oben angeführten Gründen die Überschreibungsbeträge 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.

#### **14. Lift (Antragspunkt des Drittantragstellers):**

CD-Zeilen 4277 – 4428, Gesamtbetrag EUR 36.587,90

CD-Zeilen 4429 – 4592, Gesamtbetrag EUR 15.008,53

CD-Zeile 4593, Betrag EUR 23.178,12

CD-Zeile 4594, Betrag EUR 37.118,94

CD-Zeilen 4637 und 4638, Gesamtbetrag EUR 1.505,29

CD-Zeilen 4639 – 4650, Gesamtbetrag EUR 1.344,00

#### **Antrag zu diesem Detailpunkt:**

Ich bestreite aus den oben angeführten Gründen die Richtigkeit des Abrechnungssaldos für die Position „Lift“ (abweichende Aufteilung) und der daraus resultierenden Vorschreibung von Betriebskosten und besonderen Aufwendungen und begehre, aus den oben angeführten Gründen den Überschreibungsbetrag 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.

Hochachtungsvoll

Ernst Schreiber

Wien, am 18.7.2014

Hanna Kuchta

Gesehen, Vollmacht angenommen  
und vollinhaltlich einverstanden:  
Gerhard Kuchta

Walter Kuchta

Gesehen, Vollmacht angenommen  
und vollinhaltlich einverstanden:  
Gerhard Kuchta

**Beilagen:**

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2010

Kopien der Betriebskosten-Abrechnungen für 2010 (Kurzfassung)

Abrechnungs-CD's für die Jahre 2010 und 2011

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