

**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 2013:

Die Antragsteller behaupten aufgrund des nachweisbaren Sachverhalts und dementisprechenden, 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 2013 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 2013 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 2013** 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 2013 erfolgt sein, ist **zu prüfen, ob dann folglich auch keine rechtskonforme Basis für die Jahrespauschalverrechnung ab 2014 gegeben** ist, und sind gegebenenfalls auch **analoge Entscheidungen für die Pauschalraten und allenfalls auch Abrechnungen der Abrechnungsjahre 2014 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 174.440,05

#### **6. Kanalgebühr:**

CD-Zeilen 123 – 242, Gesamtbetrag EUR 173.717,18

CD-Zeilen 243, 248 - 253, Gesamtbetrag EUR 1.645,86

## **7. Entrümpelung:**

CD-Zeile 277, Betrag EUR 40,91

CD-Zeilen 278 – 288, Gesamtbetrag EUR 3.615,00

## **8. Rauchfangkehrer**

CD-Zeilen 313 – 325, Gesamtbetrag EUR 15.947,77

## **9. Schädlingsbekämpfung:**

CD-Zeile 329, Betrag EUR 129,21

CD-Zeile 331, Betrag EUR 158,96

CD-Zeilen 334 - 336 und 338 – 345, Gesamtbetrag EUR 2.358,31

CD-Zeilen 346 und 347, Gesamtbetrag EUR 149,03

## **10. Strom:**

CD-Zeilen 350 – 374, Gesamtbetrag EUR 559,59

CD-Zeilen 375 – 947 und 950 - 1021, Gesamtbetrag EUR 45.289,89

CD-Zeilen 1022 - 1037, Gesamtbetrag EUR 943,79

## **11. Versicherung:**

CD-Zeilen 1040 - 1042, Gesamtbetrag EUR 24.093,75

## **12. Grundsteuer:**

CD-Zeilen 1044 - 1047, Gesamtbetrag EUR 77.775,54

## **13. HB-Arbeiten u. Fremdfirmenbetreuung:**

CD-Zeilen 1050 – 1316, Gesamtbetrag EUR 4.411,81

CD-Zeilen 1338 und 1339, Gesamtbetrag EUR 52,94

CD-Zeilen 1340, 1341, 1344, 1346 und 1347, Gesamtbetrag EUR 16.407,84

CD-Zeilen 1343 und 1348 - 1353, Gesamtbetrag EUR 2.346,63

CD-Zeilen 1354 - 3934, Gesamtbetrag EUR 696.741,72

CD-Zeilen 3947 - 3958, Gesamtbetrag EUR 289,59

CD-Zeilen 3960 und 3961, Gesamtbetrag EUR 694,65

CD-Zeilen 3968, 3980, 3983 und 3985, Gesamtbetrag EUR 2.349,28

CD-Zeile 3986, Betrag EUR 166,11

CD-Zeilen 3987 – 3992, Gesamtbetrag EUR 337,38

CD-Zeilen 3993 – 3996, Gesamtbetrag EUR 3.477,62

CD-Zeile 3997, Betrag EUR 82,60

CD-Zeilen 3998 - 4000, Gesamtbetrag EUR 367,02

CD-Zeilen 4006 und 4008, Gesamtbetrag EUR 207,99

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

CD-Zeilen 4011 – 4013 und 4017, Gesamtbetrag EUR 282,66

CD-Zeilen 4014 – 4016 und 4018 - 4076, Gesamtbetrag EUR 23.298,95

**15. Verwaltungskosten:**

CD-Zeilen 4079 – 4090, Gesamtbetrag EUR 234.608,88

**16. Gartenbetreuung:**

CD-Zeilen 4094 und 4096, Gesamtbetrag EUR 9.513,51

CD-Zeilen 4108 und 4109, Gesamtbetrag EUR 2.478,09

CD-Zeilen 4110 – 4121, Gesamtbetrag EUR 105.466,56

**17. Lift**

CD-Zeilen 4125 – 4256, Gesamtbetrag EUR 32.989,52

CD-Zeilen 4257 – 4420, Gesamtbetrag EUR 10.426,30

CD-Zeile 4421, Betrag EUR 24.727,92

CD-Zeile 4422, Betrag EUR 39.603,54

CD-Zeile 4464, Betrag EUR 1.548,35

CD-Zeilen 4465 – 4476, Gesamtbetrag EUR 1.428,24

**18. Ersätze**

CD-Zeilen 4479 – 4482, Gesamtbetrag EUR -157,43

Hochachtungsvoll

Wien, am 26.7.2017

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 2013  
Kopien der Betriebskosten-Abrechnungen für 2013 (Kurzfassung)  
Abrechnungs-CD's für die Jahre 2013 und 2014

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