

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

Antragsgegnerin:

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

Anträge zum Abrechnungsjahr 2016:

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 2016 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 2016 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** -
- letzteres insbesondere aufgrund des **Fehlens der Zahlungsbelege** und daher des **nicht nachgewiesenen tatsächlichen Aufwands (in der behaupteten Höhe)** -

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 2016** 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 2016 erfolgt sein, ist **zu prüfen, ob dann folglich auch keine rechtskonforme Basis für die Jahres-**

pauschalverrechnung ab 2017 gegeben ist, und sind gegebenenfalls auch analoge Entscheidungen für die Pauschalraten und allenfalls auch Abrechnungen der Abrechnungsjahre 2017 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 Legungszeitpunkt der streitgegenständlichen Abrechnung nicht stattgefundener Vermessung bzw. der Nichtanwendung von Ergebnissen daraus.**
- 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, Abwasser und Lift.**

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 183.835,00

6. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 124 – 245, Gesamtbetrag EUR 127.366,18

CD-Zeilen 246 bis 252, Gesamtbetrag EUR 2.472,16

7. Müllabfuhr:

CD-Zeile 258, Betrag EUR 6,54

8. Entrümpelungen:

CD-Zeilen 279, 285, 286, 291, 301 und 302, Gesamtbetrag EUR 284,24

9. Rauchfangkehrer:

CD-Zeilen 317 - 326 und 338, Gesamtbetrag EUR 15.072,33

10. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeilen 341 - 361, Gesamtbetrag EUR 6.373,28

11. Strom bzw. Gas:

CD-Zeilen 382 – 1026, Gesamtbetrag EUR 46.446,52

CD-Zeilen 1027 – 1031, Gesamtbetrag EUR 292,51

12. Versicherung (abz. Gewinnprämie):

CD-Zeilen 1034 und 1035, Gesamtbetrag EUR 22.446,21

13. Öff. Abgaben (Grundsteuer):

CD-Zeilen 1038 – 1041, Gesamtbetrag EUR 77.775,54

14. HB-Arbeiten u. Fremdfirmenbetreuung:

CD-Zeilen 1044 – 1238, Gesamtbetrag EUR 4.270,85

CD-Zeilen 1241 und 1242, Gesamtbetrag EUR 696,00

CD-Zeile 1244, Betrag EUR 1.487,94

CD-Zeilen 1245 - 3668, Gesamtbetrag EUR 613.148,26

CD-Zeilen 3669 - 3687, Gesamtbetrag EUR 4.866,16

CD-Zeile 3689, Betrag EUR 2.443,55

CD-Zeilen 3690 – 3694, Gesamtbetrag EUR 255,59

CD-Zeilen 3695, 3697 – 3699 und 3704 - 3706, Gesamtbetrag EUR 709,35

CD-Zeilen 3696, 3702 und 3703, Gesamtbetrag EUR 2.530,69

CD-Zeile 3707, Betrag EUR 129,51

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

CD-Zeilen 3710 – 3732 und 3734 - 3738, Gesamtbetrag EUR 115.145,57

CD-Zeilen 3751 – 3773, Gesamtbetrag EUR 3.569,64

CD-Zeilen 3774 – 3776, Gesamtbetrag EUR 1.233,87

16. Verwaltungskosten:

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

17. Gartenbetreuung:

CD-Zeilen 3813 - 3818, Gesamtbetrag EUR 2.753,77

CD-Zeilen 3819 und 3820, Gesamtbetrag EUR 17.577,76

18. Lift:

CD-Zeilen 3824 – 3938, Gesamtbetrag EUR 36.478,34

CD-Zeilen 3939 – 4102, Gesamtbetrag EUR 8.983,37

CD-Zeile 4103, Betrag EUR 42.351,36

CD-Zeile 4104, Betrag EUR 1.549,84

CD-Zeilen 4105 – 4116, Gesamtbetrag EUR 4.284,72

Hochachtungsvoll

Wien, am 27.7.2020

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 2016

Kopien der Betriebskosten-Abrechnungen für 2016 (Kurzfassung)

Abrechnungs-CD und zusätzlich angelieferter Datenträger (Kopie) für das Jahr 2016

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