

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2019:

A. Vorbemerkungen

Unter anderem erfolgen hier Bezugnahmen auf die aktenkundigen **Vorverfahren** bzw. das dortige Vorbringen, um nicht durch ein redundantes Vorbringen den Antrag und Akt aufzublähen.

Der Antragsgegnerin sind sämtliche Vorbringen in diesen Verfahren bekannt. Sollte dies bestritten werden oder es zur Klärung des Vorbringens in diesem Verfahren notwendig sein, wird die Beischaffung und Verlesung der entsprechenden Akte beantragt.

Eine **elektronische Version dieses Dokuments** kann bei Bedarf und auf Anforderung (Mailadresse gerhard.kuchta@outlook.com) gerne übermittelt werden und wird auch auf der **Mieterbeirats-Homepage** zur Verfügung gestellt werden, damit Sie zur leichteren und schnelleren Bearbeitung des Aktes auf die hier integrierten Internet-Links automatisch zugreifen zu können.

Dokumente, Unterlagen oder Mails, auf die hier verlinkt wurde, können – wenn eine Bestreitung durch die Antragsgegnerin erfolgt - in der uns vorliegenden Form vorgelegt bzw. präsentiert werden. Auf die dadurch auflaufenden, ggf. **maßgeblichen Kosten auf Antragstellerseite** ist dabei allerdings hinzuweisen. Wo davon auszugehen ist, dass der Antragsgegnerin die Unterlagen ohnehin bekannt sind, würden diese Kosten als unnötige, von der Antragsgegnerin verursachte Auslagen **als Verfahrenskosten geltend gemacht** werden.

In diesem Zusammenhang ist vollinhaltlich auf die Argumentation im analogen Punkt A 1 in der [detaillierten Begründung](#) zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen.

B. Zu den gestellten Anträgen:

1. Unrichtige Verteilung der Gesamtkosten und Anteile der Mietgegenstände an den Gesamtkosten (§ 17 MRG)

In diesem Zusammenhang ist auf das **Verfahren 12 MSch 22/16p** und die darin getroffene – berichtigte - **Entscheidung des BG XV vom 28. Mai 2018** zu den aus den beiden **Vermessungen (Erstvermessung 2012 und Nachvermessung weiterer Mietobjekte 2015)** resultierenden mietzinstragenden Flächen verweisen.

Diese Entscheidung wurde durch die Antragsgegnerin nie beeinsprucht!

Die **Rechtskraft dafür ist 2019 eingetreten** – und war daher spätestens in der Jahresabrechnung für 2019, die ja erst 2020 erfolgt ist, anzuwenden.

Ob dies aber tatsächlich – und auch richtig – erfolgt ist, ist fraglich und muss **be-gründet angezweifelt** werden.

Die Antragsgegnerin hat nämlich als Vermieterin und Verwalterin unserer Wohnhausanlage mit Datum 7. Dezember 2018 - ungeachtet der ja ihrerseits nicht beein-

spruchten Ergebnisses aus dem Verfahren 12 MSch 22/16p - die Mietzinsvorschriften für das hier streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2019 ausgeschickt, in welchen für die meisten Mieter **unterschiedliche Nutzflächen und Betriebskostenflächen** ausgewiesen wurden.

Hier die Beispiele für **Walter Kuchta** (Nutzfläche 66,00 m² und Betriebskostenfläche 65,12 m²) und **Ernst Schreiber** (Nutzfläche 74,30 m² und Betriebskostenfläche 71,91 m²). Nach Informationsstand des Mieterbeirats **für die meisten Mieter mit einer größeren Nutzfläche als Betriebskostenfläche.**

Die Ursache für diese Angaben erschließt sich den Antragstellern nicht – zumal ja der § 17 MRG gar keine zulässige Abweichung vom Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses für die allgemeine Aufteilung der Betriebskosten vorsieht. Anderweitige schriftliche Vereinbarungen eines abweichenden Verteilungsschlüssels für einzelne Aufwendungen des Hauses nach Abs. 1 sind ebenso nicht geschlossen worden.

Schon allein diese Vorgehensweise hegt die berechtigten Zweifel der Antragsteller, dass seitens der Antragsgegnerin bezüglich der Aufteilung der Betriebskosten für das hier streitgegenständliche Abrechnungsjahr korrekt und auch entsprechend nachvollziehbar vorgegangen worden ist!

Auch ist darauf hinzuweisen, dass die Antragsgegnerin - selbst nach Bekanntwerden der unrichtigen Flächenausmaße - die **frei gewordenen Mietobjekte weiterhin zum unverändert falschen Wert neu vermietet** hat bzw. ebenso bei noch ausständiger Vermessung dieser Mietobjekte **während des Leerstands bzw. beim Mieterwechsel nicht für eine zwischendurch erfolgende Vermessung gesorgt** hat.

Ebenso hat sich die Antragsgegnerin **bei Mieter-Urgenz wegen der falschen Wohnungsgröße auf das noch nicht abgeschlossene Betriebskostenverfahren berufen** (schriftliche Belege dazu liegen vor), obwohl nach **§ 16 (8) MRG** sowohl bei weniger als drei Jahre alten Mietverträgen, aber insbesondere bei Neuabschluss eines Mietvertrags – ungeachtet allfälliger anderer Mietrechtsverfahren - auf die aktuelle und korrekte Größe des Mietobjekts Bezug zu nehmen ist.

Insbesondere ist aber darauf hinzuweisen, dass die Antragsgegnerin zwar bisher **die richtige Anwendung der Vermessungsergebnisse für die Folgejahre behauptet, aber nie belegt** hat. Und allein schon aus den hier festgehaltenen Umständen ergeben sich **berechtigte Zweifel an dieser Richtigkeit.**

Eine Vermessung in den Jahren 2012 bzw. 2015 stellt ja ebenso **nur eine Momentaufnahme zum jeweiligen Vermessungszeitpunkt** für die einzelnen Mietobjekte dar, wie es eine nun durchgeführte im Jahr 2023 oder später wäre. Aus all diesen wäre aufgrund von **nachvollziehbaren Unterlagen**, die seitens der Antragsgegnerin aufgrund ihrer **Nachweispflicht** und der **Nähe zum Beweis** beizubringen sind, **auf die tatsächlichen Gegebenheiten im hier streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2019 zurückzurechnen.**

Mietrechtlich relevante vorgenommene **bauliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Mietobjektsgröße** zwischen dem jeweiligen Vermessungsdatum und Ab-

schluss des Mietvertrags oder einer **sonstigen verrechnungstechnisch relevanten Anwendung anderer m2-Werte** – auch die Umwandlung von Hausbesorgerwohnungen in Mietobjekte, Abänderung allgemeiner Teile des Hauses in mietzinstragende Fläche oder umgekehrt et cetera - sind daher **seitens der Antragsgegnerin entsprechend nachzuweisen und bezüglich Ausmaß ausreichend zu belegen**.

Dies unter Maßgabe und Hinweis auf den **Rechtssatz RS0069865 vom 7.3.1989**, in welchem es heißt: „*Weigert sich der Hauseigentümer, seiner Mitwirkungspflicht am Verfahren zu entsprechen, so hat dies nur Folge, dass der allein maßgebliche Aufteilungsschlüssel nicht festgestellt werden kann. Verhindert er als Vermieter solcherart die Feststellung des Verteilungsschlüssels, so ist ein solches Verhalten des Vermieters einem Verzicht auf das ihm an sich zustehende Recht, vom Mieter den Ersatz des auf dessen Mietgegenstand nach dem Gesetz entfallenden Anteils an den Gesamtkosten des Hauses sowie des Anteils an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben und den anderen Aufwendungen zu verlangen, gleichzuhalten.*“

Der Anteil an den Gesamtkosten des Hauses ist laut dem nach § 17, Absatz 1 MRG anzuwendenden Verteilungsschlüssel für die Mietobjekte **neu zu berechnen** und der **Überhang je Mietobjekt festzustellen / gemäß Annex zum Sachbeschluss rückzuerstatten**.

Wobei selbst ein insgesamt größerer angewendeter m2-Wert der Gesamtfläche **NICHT** zwingend zu einer Besserstellung des jeweiligen Mieters führt, da ja auch die entsprechend unrichtige Größe des Mietobjekts dieses Mieters dabei gegenzurechnen ist.

2. Unrichtige Verteilung der Kosten und Anteile der Mietgegenstände an den Detailkosten für den Lift (§ 17 MRG)

Analog zu Punkt B1 ist auch der Anteil an den Liftkosten des Hauses laut dem nach § 17, Absatz 1 MRG anzuwendenden Verteilungsschlüssel für die Mietobjekte **neu zu berechnen** und der **Überhang je Mietobjekt festzustellen / gemäß Annex zum Sachbeschluss rückzuerstatten**.

Auch bei der **Aufteilung der Liftkosten** entwickelt sich übrigens der **Aufteilungsschlüssel über die Abrechnungsjahre hinweg vollkommen unplausibel** - was die **berechtigten Zweifel an der richtigen Anwendung der tatsächlich korrekten Verteilungsschlüssel** unterstreicht.

3. Kanalgebühr:

CD-Zeile 256, Betrag EUR 1.037,10:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 30.10.2018 und dem Vermerk „Fällig“ erstellt, und war auch das Buchungsdatum laut Abrechnungs-CD der 31.12.2018. Wohl lag daher auch der Zeitpunkt der Bezahlung im Jahr 2018.

Somit wäre diese Rechnung bereits in die Jahresabrechnung 2018 aufzunehmen gewesen – und ist aus der Jahresabrechnung für 2019 zu entfernen.

CD-Zeile 257, Betrag EUR 475,03:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 6.12.2018 und dem Vermerk „Fällig“ erstellt, und war das Zahlungsziel ohne Abzug der 5.1.2019.

Daher ist zu bezweifeln, dass die schon 2018 fällige Rechnung tatsächlich erst am 15.1.2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 258, Betrag EUR 220,51:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 6.12.2018 und dem Vermerk „Fällig“ erstellt, und war das Zahlungsziel ohne Abzug der 5.1.2019.

Daher ist zu bezweifeln, dass die schon 2018 fällige Rechnung tatsächlich erst am 15.1.2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

Außerdem fragt sich, ob bei der Ursache „*Malerreste (Farbe reingelehrt)*“ (sic.) tatsächlich von einer korrekten Aufnahme in die Betriebskosten auszugehen ist, da **der Verursacher bzw. dessen Auftraggeber ja festzustellen sein müsste.**

CD-Zeile 259, Betrag EUR 582,13:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 5.12.2018 und dem Vermerk „Fällig“ erstellt, und war das Zahlungsziel ohne Abzug der 4.1.2019.

Daher ist zu bezweifeln, dass die schon 2018 fällige Rechnung tatsächlich erst am 15.1.2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 260, Betrag EUR 116,46:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 10.12.2018 erstellt.

Daher ist zu bezweifeln, dass die Rechnung tatsächlich erst am 11.1.2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 261, Betrag EUR 434,41:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 12.12.2018 und dem Vermerk „Fällig“ erstellt, und war das Zahlungsziel ohne Abzug der 11.1.2019.

Daher ist zu bezweifeln, dass die schon 2018 fällige Rechnung tatsächlich erst am 16.1.2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 262, Betrag EUR 432,41:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 12.12.2018 und dem Vermerk „Fällig“ erstellt, und war das Zahlungsziel ohne Abzug der 11.1.2019.

Daher ist zu bezweifeln, dass die schon 2018 fällige Rechnung tatsächlich erst am 16.1.2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 263, Betrag EUR 609,73:

Wie aus Rechnung und Arbeitsbericht ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 11.12.2018 und dem Vermerk „Fällig“ erstellt, und war das Zahlungsziel ohne Abzug der 10.1.2019.

Daher ist zu bezweifeln, dass die schon 2018 fällige Rechnung tatsächlich erst am 16.1.2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 268, Betrag EUR 749,41:

Diese Rechnung enthält **auch Instandhaltungsarbeiten** (desolaten Sifon ausgebaut und erneuert) – was sich auch in der Rechnungshöhe, verglichen mit sonstigen Verstopfungsbehebungen auswirkt. Daher ist der Rechnungsbetrag für die Betriebskosten **um den entsprechenden Anteil zu kürzen.**

CD-Zeile 272, Betrag EUR 899,73:

Diese Rechnung enthält **auch Instandhaltungsarbeiten** (defekte Gainze festgestellt und erneuert) – was sich auch in der Rechnungshöhe, verglichen mit sonstigen Verstopfungsbehebungen auswirkt. Daher ist der Rechnungsbetrag für die Betriebskosten **um den entsprechenden Anteil zu kürzen.**

4. Entrümpelungen:

CD-Zeilen 287, 310, 312, 313, 319, 326, 332, 336-338 und 343-345
Gesamtbetrag EUR 4.614,54:

Wie man der Übersicht entnehmen kann, hat die Antragsgegnerin im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr drei verschiedene Unternehmen für die den Mietern verrechneten Entrümpelungen eingesetzt: Die **Firma Gerhard Rammel Ges.m.b.H.**, die **Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH** und die **Magistratsabteilung 48**.

Gründe dafür erschließen sich nicht – insbesondere wenn man **bei gleicher Leistung doch auf durchaus unterschiedliche Preise der beschäftigten Unternehmen** stößt. Zum Beispiel für die Kubikmeter an Entrümpelungsgut.

Firma Rammel	(Rg. in Zeile 309):	35,00 EUR
Haus- & Außenbetreuung	(Rg. in Zeile 310):	39,90 EUR (14% mehr)
Magistratsabteilung 48	(Rg. in Zeile 296):	42,73 EUR (22% mehr)

Soweit bekannt wurden alle drei Unternehmen **nicht nach Ausschreibung beauftragt**, wobei die Firma Rammel über damals noch enthaltene Regelung im Mitbestimmungsstatut vom Mieterbeirat eingebracht wurde. Diese Regelung für den **billigsten** hier beschäftigten Dienstleister wurde mit **Brief vom 28.1.2019** von Wiener Wohnen **gekündigt**.

Hierzu ist auf die **Stellungnahme vom 1.10.2017** (Seite 15 ff) im Rahmen des **Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 13/17 s** zu verweisen.

Daher ergehen die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie für Arbeiten dieser Art (die wohl nicht nur für unsere Wohnhausanlage angefallen sind, sondern für Wohnhausanlagen der Stadt Wien im ganzen Gemeindegebiet) **dem Vergaberecht – durch Ausschreibungen, Zuschlag an den geeigneten Billigstbieter etc. – Rechnung getragen** hat.
- Außerdem ist der **Vertrag mit der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH vorzulegen** und aufgrund dessen nachzuvollziehen, welche einzelnen **Leistungen für die entrümpelten Güter der Art und dem Umfang** nach erbracht werden (z.B. an Hand der Rechnung in Zeile 287).
- Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und die daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. Wobei ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der speziellen Gegebenheiten für die Antragsgegnerin von dieser laut Vergaberecht ja grundsätzlich **der geeignetste Billigstbieter** in Anspruch zu nehmen wäre. **Deshalb sind in einer Preisangemessenheitsprüfung nicht die durchschnittlich erzielbaren Preise in Ansatz zu bringen, sondern es ist auf den billigsten geeigneten Anbieter abzustellen.** (Ende dieses Antrags)

Siehe dazu die bereits zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989: *Es muß daher im Sinne des den Wohnungsgesetzen zugrunde liegenden*

Schutzgedankens zugunsten der Mieter davon ausgegangen werden, daß der **Vermieter nicht berechtigt ist, im Zuge der Bewirtschaftung der Bestandsobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.**

Ob das Verhalten der Antragsgegnerin in dieser Hinsicht aufgrund des **besonderen öffentlich-rechtlichen Auftrags der Antragsgegnerin (Verordnung des Wiener Gemeinderats vom 20.5.1999)** und dem speziellen Zweck der Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ nach § 2 (1) des Statuts (*Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien*) tatsächlich ausreicht, um im Licht dessen ausreichend eine vernünftigen Wirtschaftsführung zu belegen, wird im Rahmen des Verfahrens herauszufinden sein. Insbesondere wenn es im § 12 des Statuts zur Wirtschaftsführung heißt: **„Die Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung des Unternehmungszweckes nach § 2 zu führen. Der Wirtschaftsplan hat grundsätzlich so erstellt zu werden, daß langfristig die Aufwände durch die Erträge gedeckt sind. Die Mieten oder sonstigen Entgelte sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten so festzusetzen, daß diesen Zielsetzungen entsprochen wird.“** (Zitat Ende)

Aus dem ergibt sich nach Ansicht der Antragsteller sogar eine **besondere öffentlich-rechtliche Auflage für die Antragsgegnerin zur besonderen Sorgfalt und zu besonderem Kostenbewusstsein zum Wohle der Mieter.**

Daher waren seitens der Antragsgegnerin solche Veränderungen nicht zu setzen. Setzt die Antragsgegnerin aber - von sich aus, und ohne von außen auferlegtem Grund – Maßnahmen, die schließlich nachweislich zu einer exorbitanten Kostensteigerung für die Mieter führen, so wird sie dies **bereits im Rahmen des Mietrechtsverfahrens zu erläutern haben.**

Außerdem ist davon auszugehen, dass die **Verursacher der Entrümpelungen – z.B. bei der Entsorgungen im Türbereich auf den Gängen – in vielen Fällen durchaus festzustellen** ist (z.B. bei Abholung der deponierten Güter), die **Kosten der Entrümpelung aber offenbar der Mietergemeinschaft überrechnet** werden.

Die Rechnung zu **CD-Zeile 387** ist außerdem hinsichtlich **Zahlungszeitpunkt** und daher **richtiger Zuordnung zum Abrechnungsjahr 2019** zu überprüfen.

CD-Zeilen 296-300, 311, 314-318, 320-325, 327-331, 333-335 und 339-342
Gesamtbetrag EUR 2.607,34:

Analog zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 287, 310, 312, 313, 319, 326, 332, 336-338 und 343-345.

Auch ist zu prüfen, ob hier **Sub-Auftragnehmer** für die tatsächliche Erbringung der Leistung für die Magistratsabteilung 48 tätig waren – da solche bei einer Ausschreibung der Leistungen durch die Antragsgegnerin ja auch direkt und daher im Endeffekt für die Mieter günstiger hätten tätig werden können.

5. Rauchfangkehrer:

CD-Zeile 348, Betrag EUR 1.511,69:

Wie aus der Rechnung ersichtlich ist bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, da die Rechnung mit Datum 3.12.2018 erstellt wurde: Sie trägt zwar den Vermerk „Fällig: 02.01.2019“, doch hat das **BG XV in seiner Entscheidung zu den Abrechnungsjahren 2008 bis 2013** - zur Überraschung der Antragsteller - festgestellt, dass auch so ein ausdrücklicher Vermerk nur als Zahlungsziel zu werten sei. Dem wurde – ebenfalls zur Überraschung der Antragsteller – bis hin zum OGH nicht widersprochen.

Da hier dieselbe Situation vorliegt, ist begründet anzuzweifeln, dass diese Rechnung erst 2019 bezahlt wurde. Da überdies den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

6. Strom bzw. Gas:

CD-Zeile 1098, Betrag EUR 66,06:

Wie aus der Rechnung ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 30.11.2018 und dem Vermerk „Zahlbarkeit: 30.12.2018 Netto“ erstellt.

Daher ist zu bezweifeln, dass die Rechnung tatsächlich erst 2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 1099, Betrag EUR 73,12:

Wie aus der Rechnung ersichtlich bezogen sich die Leistungen auf das Jahr 2018, wurde die Rechnung mit Datum 30.11.2018 und dem Vermerk „Zahlbarkeit: 30.12.2018 Netto“ erstellt.

Daher ist zu bezweifeln, dass die Rechnung tatsächlich erst 2019 bezahlt wurde. Da aber den Unterlagen kein Zahlungsbeleg beiliegt, ist dieser von der Antragsgegnerin nachzubringen und aufgrund dessen die Betriebskostenzuordnung zu prüfen.

CD-Zeile 1111, Betrag EUR 61,28:

Die Arbeitsbeschreibung lautet: *Stiege 9A Störungssuche bei der Stiegenhausbeleuchtung durchgeführt. Bei der Leuchte die lockere Klemmstelle befestigt. Funktionsprobe durchgeführt.* Wenn auch geringfügig handelt es sich doch hier um **Instandhaltungsarbeiten** und ist der Betrag **daher nicht den Betriebskosten zuzuordnen.**

CD-Zeile 1120, Betrag EUR 88,29:

Die Arbeitsbeschreibung lautet: *WHA Störungssuche am Dachboden durchgeführt. Auf HB gewartet. Das Licht abgeschalten. Funktionsprobe durchgeführt. Einbringer informiert.* Offenbar maßgebliche **organisatorische Unzulänglichkeiten im Handlungsbereich der Antragsgegnerin** wird man wohl **nicht den Mietern als Betriebskosten aufbürden** können.

CD-Zeile 1121, Betrag EUR 88,29:

Die Arbeitsbeschreibung lautet: *WHA Störungssuche bei der Außenbeleuchtung durchgeführt. Festgestellt das die Zeitumstellung über MA33 durchgeführt wird. Einbringer informiert.* Offenbar **maßgebliche Wissenslücken über die technischen Gegebenheiten der Wohnhausanlage, die zu unnötigen Arbeitseinsätzen führen** wird man wohl **nicht den Mietern als Betriebskosten aufbürden** können.

7. HB-Arbeiten u. Fremdfirmenbetreuung:

CD-Zeilen 2866 - 2898, 2979 – 3014 und 3025 - 4442, Gesamtbetrag EUR 204.863,89:

Hier sind die **Lohnnebenkosten für die Hausbesorger** als Betriebskosten überrechnet. Wie in den Vorjahren wurde aber übersehen, dass jener **Anteil daraus, der für die Aufzugsbetreuung anfällt nach diesem separaten Aufteilungsschlüssel überrechnet** werden müsste. Daher sind hier die **Betriebskosten nach dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel überhöht**.

CD-Zeilen 4457, 4466 und 4467, Gesamtbetrag EUR 1.941,76:

Hier wird laut den Rechnungen und Arbeitsberichten die Überprüfung diverser Brandschutzeinrichtungen und -geräte verrechnet. Und zwar für die Sichtkontrolle per 11.2.2019 sowie per **24.5.2019** und **27.5.2019**. Wobei es sich laut jeweiligem Arbeitsbericht aber nicht um eine ergänzende Aufnahme für unsere Wohnhausanlage handelt, sondern um eine **neuerliche Gesamtaufnahme** (identische Zahlen). Somit ist davon auszugehen, dass es sich hier um eine **Doppelverrechnung** oder die **sinnbefreite Beauftragung bzw. Erbringung einer redundanten Arbeitsleistung** handelt.

CD-Zeilen 4468, 4471 und 4473 - 4478, Gesamtbetrag EUR 9.156,48:

Hier sind laut Rechnung entweder anteilmäßig oder **ganz auch Instandhaltungsmaßnahmen in den Arbeiten enthalten**. Daher sind diese **Beträge für die Anrechnung als Betriebskosten zu kürzen (zumindest für die Arbeiten größeren Umfangs) bzw. ganz zu exkludieren**.

CD-Zeilen 4484, 4490, 4493 und 4496, Gesamtbetrag EUR 1.845,84:

Hier liegen zu Arbeiten der A-R-G-E Notdienst ESW Sverak **keine Belege** vor. Diese sind von der Antragsgegnerin **nachzuliefern**, um eine Überprüfung hinsichtlich der Zulässigkeit zu den Betriebskosten vorzunehmen.

CD-Zeile 4491, Betrag EUR 269,24:

Die Arbeitsbeschreibung in der Rechnung lautet: *Notdienst Samstag 29.06.2019 von 17:12-19:00 Uhr Regie: Stiege 93 Störungssuche in der Wohnung Top 3 durchgeführt. Nach einem **Wasserschaden**, die Leuchten, den E- Verteiler, die Steckdosen und die Schalter überprüft, kein Wasser vorhanden. Die Wände sind Nass aber die Leitungen in Ordnung, daher auch den Strom in Betrieb genommen, keine Gefahr vorhanden. Die **Ursache ist Top5 das Absperrventil**. Das Stiegenhauslicht und den Aufzug überprüft, dieser funktioniert ordnungsgemäß. Im Erdgeschoss ist ein Teil von der Decken Verkleidung runtergefallen, dieses entfernt und alles gereinigt. Weiteres wird vom Mobilien Einsatzteam bearbeitet. Hier handelt es sich daher um einen **Folgeeinsatz nach einem Gebrechen, der nicht den Betriebskosten zuzuordnen ist.***

8. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 4567 – 4578, Gesamtbetrag EUR 256.694,76:

Die aufgeworfenen Fragen zur **Verteilung der Betriebskosten und der sich daraus ergebenden Gesamtzahl an Quadratmetern Nutzfläche** haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf die korrekt zu berechnende Höhe der Verwaltungskosten. Daher wären **allenfalls die entsprechenden Kosten hier ebenfalls zu kürzen**.

9. Gartenbetreuung:

CD-Zeilen 4609 und 4610, Gesamtbetrag EUR 3.077,50:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

Laut aktueller Rechtsprechung sind **sämtliche Aufwendungen für den Baumkataster NICHT den Betriebskosten zuzuordnen**.

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung [5Ob147/11w](#) vom 25.8.2011:

Bei den hier mit 351,12 EUR für „ARGE Baumkataster“ verrechneten Ausgaben handelt es sich schon nach den zuvor zu den Punkten 2. und 3. genannten Abgrenzungskriterien um keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten. Die erstmalige Transpondermontage samt Ersterfassung ist schon der Art nach keine Maßnahme laufend wiederkehrender Betreuung, sondern stehen Erst- und einmalige Maßnahme und Beratung sowie Information von Mietern über die Verkehrssicherheit von Bäumen mit deren eigentlicher Betreuung überhaupt in keinem relevanten Zusammenhang.

...

Die Erfüllung der bezeichneten öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Schutz des Baumbestands in Wien nach den Regeln der zitierten Ö-Norm sind nicht ohne weiteres nach § 24 Abs 2 MRG auf die Mieter überwälzbar. Bei sämtlichen Aufwendungen zur Erstellung und Erhaltung eines Baumkatasters versteht sich von selbst, dass es sich dabei nicht um Betreuungsarbeiten handelt. Hinsichtlich sonstiger Kos-

ten genügt die bloße Berufung auf dem Mieter obliegende öffentlich-rechtliche Pflichten nicht, um zumindest Teilbeträge für einzelne Aufwendungen dem § 24 Abs 2 MRG zuordnen zu können. (Zitat Ende)

CD-Zeilen 4611 und 4612, Gesamtbetrag EUR 72.388,65:

Es handelt sich hier um **eine Rechnung samt Beilage** der Firma Wittwer für die *Gärtn. Pflegearbeiten in Wien 14. Los 16* samt einer anscheinend von der Antragsgegnerin **ausgebesserten Rechnung**.

Der **verrechnete Betrag erschließt sich daraus nicht**. Die **Rechnung ist in keiner Weise nachvollziehbar**. Aus der Beilage ergibt sich für unsere Wohnhausanlage ein zu verrechnender **Betrag von EUR 45.582,896**.

Andere Belege zur gärtnerischen Normpflege und Windbruchentfernung finden sich für dieses Abrechnungsjahr nicht in der Sammlung.

10. Lift:

CD-Zeile 4939, Betrag EUR 28.112,88:

Hier werden **Aufschaltkosten für die Aufzüge** verrechnet. Gemäß **Entscheidung in den Vorverfahren** wären - analog zu den Vollwartungskosten - auch hier nur **die halben Kosten als Betriebskosten in Ansatz zu bringen**.