

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2007¹:

Einleitend ist zu betonen, dass auch dem Aspekt einer zumutbaren Nachvollziehbarkeit der getätigten Buchungen und Ausgaben bei der Antragstellung große Bedeutung zukommt.

Dies insbesondere deshalb, weil im Rahmen des Mietrechtsverfahrens² 12 MSCH 6/09 z (verbunden mit 12 MSCH 7/09 x und 12 MSCH 8/09 v) belegt wurde, dass durch die Antragsgegnerin selbst keine bzw. keineswegs ausreichende Kontrollen³ gesetzt werden und somit die Last der Buchungsprüfung in unzumutbarer Weise weitestgehend auf die Mieterinnen und Mieter überwältzt wird.

Dort, wo so eine Nachvollziehbarkeit gegeben ist, wurden – wie folgt - zahlreiche Beanstandungen (Falschbuchungen, unrichtige Zuordnungen etc.) festgestellt und steht auch die Buchungssicherheit bzw. ausreichend professionelle Abwicklung bei der Antragsgegnerin in Frage. Daher sind entsprechende Rückschlüsse leider auch für die nicht nachvollziehbaren Bereiche zu ziehen.

Als Beweis wird dem Antrag je eine Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD's für die Jahre 2007 und 2008 beigelegt. Letztere wegen der dort enthaltenen Bescheid-Archive, die auch für das strittige Jahr 2007 Gültigkeit hatten.

Wie die Antragsgegnerin selbst dargelegt hat⁴, stellt die jeweilige Abrechnungs-CD (die Mietern gegen einen Kostenersatz überlassen wird) ein Abbild der Rechnungseinsicht dar und tritt demzufolge an deren Stelle.

Zur Problematik der gesamten Verrechnungsmodalität durch die Antragsgegnerin ist zu bemerken, dass z.B. auch die Vorgehensweise bei der Berechnung des Betriebskosten-Akontos⁵ nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht (z.B. falsches Jahr als Berechnungsgrundlage) und auch in den Vorjahren (2004 bis 2006) überhöhte Betriebskosten⁶ in Rechnung gestellt worden sind (z.B. viel zu groß bemessene Grünflächen, falsche Zuordnung des Stromverbrauchs für Aufzüge).

Hochgestellte Zahlen in dieser Begründung stellen generell Verweise auf Fußnoten dar.

Eine **elektronische Version dieses Dokuments** kann bei Bedarf und auf Anforderung gerne übermittelt werden und wird auch auf der Mieterbeirats-Homepage⁷ 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 bei Bedarf in der uns vorliegenden Form vorgelegt bzw. präsentiert werden.**

¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2611910611/sizes/l/in/set-72157605240635382/>

² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/finalisierung-der>

³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:8885>

⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3943535303/sizes/l/in/set-72157622138071464/>

⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402342944/in/set-72157625815043879>

⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

1. Unrichtigkeit der Gesamt-Abrechnung für das Abrechnungsjahr 2007⁸:

Aus unserer Wohnhausanlage Linzer Straße 299 – 325, Hugo Breitner Hof (EZ 155, Grundbuch 01208 Oberbaumgarten⁹) ist die Fläche für die Adresse Hanakgasse 1A (EZ 2373, Grundbuch 01208 Oberbaumgarten¹⁰) im Jahr 2004 grundbücherlich ausgegliedert worden. Die Gründe dafür sind nicht bekannt.

In diesem Zusammenhang ist auf die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob107/95¹¹ vom 29.8.1995 zu verweisen. Zitat daraus:

Aus der mehrfachen synonymen Verwendung von "Haus" und "Liegenschaft" im MRG ist zu entnehmen, dass grundsätzlich - auch in § 17 MRG - auf die Liegenschaft, also auf den Grundbuchkörper abgestellt werden soll.

Dies geht soweit, daß selbst bei einem sich über mehrere Liegenschaften erstreckenden Gebäude der Betriebskostenschlüssel nur auf Grundlage der Bestandteile des Gebäudes zu ermitteln ist, die sich auf der betreffenden Liegenschaft befinden. (Zitat Ende)

Spätestens ab dem Jahr 2007 waren die Gebäude auf der ausgegliederten Liegenschaft bestandsfrei, also nicht mehr vermietet¹². Ungeachtet dessen wurden der Wohnhausanlage Linzer Straße 299 – 325 auch jene Betriebskosten angelastet, die dem Objekt Hanakgasse 1A zuzuordnen sind¹³.

Zwar wurden auch die Wohnungsflächen von Hanakgasse 1A in die Gesamtnutzfläche der Wohnhausanlage Linzer Straße 299 – 325 für dieses Abrechnungsjahr einbezogen, was grundsätzlich einen Vorteil für die Mieter darstellt. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Vorteile oder aber die Nachteile aus dieser ungerechtfertigten Einbeziehung einer Liegenschaft außerhalb unserer Wohnhausanlage überwogen haben.

Da die Rechnungsgestaltung über weite Teile der Abrechnung (die sogenannte „Überrechnung“, also die Verrechnung z.B. von Wasser¹⁴, Abwasser¹⁵, Müll¹⁶, Rauchfangkehrer¹⁷) keinen Anschluss auf die tatsächlich betroffene Detailadresse innerhalb der Wohnhausanlage zulässt, da in diesen Fällen zumeist eine einzige fiktive Adresse (Cossmanngasse 10) verwendet worden ist, und zur genauen Aufgliederung der Hausbesorgerkosten überhaupt keine Belege vorgelegt wurden¹⁸, die

⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2611910611/sizes/l/in/set-72157605240635382/>

⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5098938349/in/set-72157625203911080/> (und Folgeseiten)

¹⁰ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Grundbuchauszug%20Hanakgasse%201%20A.doc?sa=954677953>

¹¹ Siehe http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19950829_OGH0002_0050OB00107_9500000_000

¹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5228939903/sizes/l/in/set-72157625395795531/>

¹³ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689973497/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁴ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5626744888/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁵ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5626158793/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁶ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658340738/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁷ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658376322/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁸ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5696417838/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

ausreichende Rückschlüsse ermöglichen würden, sind die tatsächlich enthaltenen Kostenanteile für diese ausgegliederte Liegenschaft nicht nachvollziehbar.

Außerdem ist durch die besagte Ausgliederung auch der Einheitswert als Berechnungsbasis für die Grundsteuer als unrichtig und überhöht anzunehmen.

2. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 121¹⁹, Gesamtbetrag EUR 138.368,40:

- Keine Gestaltung der Belege als Rechnung bzw. ausreichende Zahlungsvorschrift,
- keine Angabe einer tatsächlichen Leistungsadresse (alle nur mit einer Adresse der Wohnhausanlage – Cossmanngasse 10).
- Die Belege sind aufgrund der spärlichen Angaben nicht hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nachvollziehbar,
 - da sie im Einzelnen weder anhand von Wasserzählerbüchern kontrolliert²⁰,
 - noch mit zumutbarem Aufwand den Wasser- / Abwasserbescheiden buchungsmäßig zugeordnet werden können²¹. Dazu ist zu bemerken, dass das Archiv der Wasser- und Abwasserbescheide – bei grundsätzlich selbem Umfang je Bescheid - im Jahr 2006²² aus 288 Seiten, im Jahr 2007²³ und 2008²⁴ aus 180 Seiten besteht. Die Sortierfolge der Wasserzähler hat gewechselt, und im Jahr 2008 ist die zuvor angegebene eindeutige Adresse je Bescheid generell durch die Adresse Linzer Straße 299 ersetzt worden.

3. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 124 – 244²⁵, Gesamtbetrag EUR 160.514,65:

- Keine Gestaltung der Belege als Rechnung bzw. ausreichende Zahlungsvorschrift,
- keine Angabe einer tatsächlichen Leistungsadresse (alle nur mit einer Adresse der Wohnhausanlage – Cossmanngasse 10).
- Die Belege sind aufgrund der spärlichen Angaben nicht hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nachvollziehbar,

¹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5626744888/in/set-72157605289929259> (und folgende)

²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229533826/sizes/l/in/set-72157625395795531/> bzw. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5228939903/in/set-72157625395795531/> (und folgende)

²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

²² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5722596345/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5723151776/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

²⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5722596867/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

²⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5626158793/in/set-72157605289929259> (und folgende)

- da sie im Einzelnen weder dem Verbrauch eines einzelnen Wasserzählers,
- noch mit zumutbarem Aufwand den Wasser- / Abwasserbescheiden buchungsmäßig zugeordnet werden können.

Siehe hierzu auch die Stellungnahme²⁶ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007:

7. Kanalgebühren

Hinsichtlich der Anfrage des Mieterbeirates betreffend die Splittung der Abwassergebührenherabsetzungsgutschrift in die Position Wasser und Abwasser darf Nachstehendes erläutert werden:

Die Buchungsautomatik der für die Wasserabrechnung zuständigen Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 ist gegenwärtig derart gestaltet, als immer zuerst die Wassergebührenvorschreibung mit den Gutschriften abgedeckt wird und erst in weiterer Folge die Restbeträge den Abwassergebühren hinzugerechnet werden. Für die Mieter erwächst hiedurch allerdings keinerlei finanzieller Nachteil, da die Gutschrift – ungeachtet, auch welche Position diese gebucht wurde – in Summe unverändert zugebucht wird.

Da voraussichtlich im Jahre 2008 die komplette Verrechnung der Magistratsabteilung 6 – Rechnungsamt ebenfalls auf SAP-Basis umgestellt wird, wird seitens dieser Dienststelle jedoch angestrebt, die Buchungsautomatik entsprechend abzuändern, dass tatsächlich die Gutschriften aus Gründen der besseren Transparenz ausschließlich auf jene Position zugebucht werden, für welche sie auch Gültigkeit haben, in gegenständlichem Fall auf das Sachkonto „Abwassergebühren“.

CD-Zeilen 253²⁷ und 254²⁸, Gesamtbetrag EUR 307,23:

Beide Rechnungen beziehen sich offenbar auf Arbeiten in Wohnungen und sind daher nicht den Betriebskosten des Hauses zuzuordnen.

4. Müll:

CD-Zeile 264, Betrag EUR 26.234,39:

In mühevoller Kleinarbeit konnte eruiert werden, dass die Buchungen²⁹ der Zeilen 259 – 261, 263 und 265 in Summe jenen Wert ergeben, der gemäß den Müllbescheiden Juli 2006³⁰ (1/12 des Jahreswertes) und April 2007³¹ (11/12 des Jahreswertes) zu buchen wäre (0,01 EUR Rundungsdifferenz).

²⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

²⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5725678926/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

²⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5725679144/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

²⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658340658/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3943296849/in/set-72157604753631161/> (und folgende)

³¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658300534/in/set-72157604753631161/> (und folgende)

Dies, obwohl keinerlei ausreichende Referenz oder Hilfe zur Nachvollziehbarkeit den Buchungen beigefügt war – was belegt, dass auf Antragstellerseite durchaus Bemühen gegeben ist, im Rahmen der Zumutbarkeit die Abrechnungsvorgänge nachzuvollziehen.

Keinerlei Buchungsgrundlage in Form eines Bescheides etc. ist jedoch für die besagte Buchung von EUR 26.234,39 gegeben. Zwar könnte sich diese Belastung auf einen mittlerweile bekannten Fehler in der Müllgebührenberechnung für das Vorjahr³² beziehen – es besteht jedoch formal keinerlei ausreichende Grundlage, um diese Buchung in die Jahresabrechnung für das Betriebskostenjahr 2007 einzubeziehen. Der Buchungsbeleg³³ selbst unterscheidet sich – außer dem Buchungsbetrag und einer offensichtlichen fortlaufenden Nummer - in keiner Weise von z.B. dem nachfolgenden Beleg³⁴ zu Zeile 265, der das laufende Abrechnungsjahr betrifft. Die Ausgabe wurde im Rahmen der Rechnungslegung daher nicht ausreichend belegt und begründet. Nachforderungen seitens des Vermieters bzw. Verwalters für Betriebskosten präkludieren nach einem Jahr.

CD-Zeilen 257, 258 und 262, Betrag jeweils EUR 6,54:

Diese Buchungen³⁵ betreffen eine Verwaltungsabgabe für eine „Änderung Müll“. Zu diesen Zeitpunkten (19.1.2007, 22.1.2007 und 13.7.2007) hat keine Änderung von Müllgefäßen stattgefunden. Lediglich am 1.4.2007³⁶ erfolgte laut Bescheidarchiv auf der Abrechnungs-CD 2008 eine Abänderung.

Außerdem handelt es sich beim Beleg³⁷ vom 13.7.2007 um eine 2. Mahnung. Wofür? Für welches Datum?

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass auch im Jahr 2008 eine Veränderung³⁸ der Müllgefäße bzw. deren Entleerung stattgefunden hat, ohne dass solche Buchungen³⁹ erfolgt sind.

5. Entrümpelung:

CD-Zeilen 268 – 271, Gesamtbetrag EUR 181,80:

Es handelt sich hier um vier Rechnungen⁴⁰ für Entrümpelungen durch die MA 48. Die Antragsgegnerin behauptet, ohne Tätigwerden des Mieterbeirats im Rahmen des Mietermitbestimmungsstatuts⁴¹ für die Mieter der Wohnhausanlagen der Stadt Wien -

³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5401746161/sizes/l/in/set-72157625815043879/>

³³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5725578560/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

³⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658340738/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657767393/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

³⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658300534/in/set-72157604753631161/> (und folgende)

³⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658340294/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

³⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5722758081/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

³⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5722761639/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

⁴⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5742372830/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁴¹ Siehe <https://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mietermitbestimmung/mitbestimmung-p16-18.html>

Wiener Wohnen, wo es in § 16 (1) heißt „Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien - Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen.“ für Entrümpelungen nur die MA 48 beschäftigen zu dürfen.

Außerdem verlangt die Antragsgegnerin bei der Beauftragung anderer Unternehmen unzulässiger Weise, dass bestimmte Verwaltungstätigkeiten (Beauftragung, Überwachung, Rechnungskontrolle, ...) vom Mieterbeirat durchgeführt werden.

Siehe hierzu die Stellungnahme⁴² der Antragsgegnerin vom 16.11.2007:

9. Entrümpelungen

Die offenbar in dem Protokoll zur Rechnungseinsichtnahme zum Ausdruck gebrachte Ansicht des Mieterbeirates, dass Wiener Wohnen hinsichtlich der Kostenersparnisse bei Sperrmüllentrümpelungen von sich aus keine Initiativen setzt und diese vielmehr auf die Mietervertreter überwälzt, entspricht in dieser Form keineswegs der Richtigkeit.

Vielmehr ist Wiener Wohnen generell durch einen Rahmenvertrag ausdrücklich verpflichtet, für derartige Entsorgungsarbeiten ausnahmslos die Magistratsabteilung 48 heranzuziehen. Jegliche Beauftragung eines anderen Unternehmens würde zwangsläufig einen Vertragsbruch gegenüber der Magistratsabteilung 48 nach sich ziehen und wäre demgemäß rechtlich strafbar.

Auf Grund einer Initiative der Mietervereinigung Österreichs konnte jedoch seitens der Direktion von Wiener Wohnen in der Form eine Kompromisslösung herbeigeführt werden, als auf ausdrücklichem Wunsch eines aufrecht gewählten Mieterbeirates durch diesen – ausdrücklich ohne Zwischenschaltung von Wiener Wohnen aus vorgenannten Gründen – die Bestellung einer Privatfirma mit der Vornahme der Sperrmüllentsorgungen getätigt werden kann. Die Leistung von Wiener Wohnen beschränkt sich lediglich auf die Anweisung der hierdurch erwachsenen Kosten und ausdrücklich auf keine Beauftragung.

Die entsprechende schriftliche Vereinbarung mit dem Obmann des Mieterbeirates vom 23.02.2006, wie erforderlich, erlauben wir uns Ihnen zu übermitteln.

Diese Aussage und Handhabung ist in keiner Weise nachzuvollziehen, da es sich hier nicht um die Müllabfuhr im eigentlichen Sinn, sondern um Entrümpelungsarbeiten handelt, die auch von anderen Unternehmen auf dem freien Markt angeboten werden. Daher hätte die Antragsgegnerin von sich aus entsprechende Ausschreibungen durchführen bzw. Offerte einholen müssen.

Bei der Neuvergabe auf Antrag des Mieterbeirats⁴³ stellte sich später heraus, dass andere Anbieter auf dem freien Markt um rund ein Drittel billiger arbeiten⁴⁴, als die MA 48⁴⁵.

⁴² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

⁴³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5750086791/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

⁴⁴ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20Rechnungseinschau%2015-10-2007.PDF?sa=354320947>

Siehe dazu das Protokoll⁴⁶ über die Rechnungseinschau vom 15.10.2007:

9) Entrümpelungen:

Auf Initiative des Mieterbeirates (Herrn Trautenberger) wurde für die Entrümpelung die Fa. Rammel anstelle der MA 48 beauftragt.

<i>Ein Preisvergleich:</i>	<i>Kühlschrank 1 m3:</i>	<i>1 m3 Sperrmüll</i>
<i>Fa. Rammel</i>	<i>Euro 29,07</i>	<i>Euro 20,35</i>
<i>MA 48</i>	<i>Euro 14,55</i>	<i>Euro 29,09</i>
<i>Schwerzulage</i>	<i><u>Euro 29,09</u></i>	
	<i>Euro 43,64</i>	

Differenz/Einsparung Euro 14,58 oder 33% Euro 8,74 oder 30%

Auch die MA 48 beschäftigt für Entrümpelungen mittlerweile dem Vernehmen nach billigere Sub-Auftragnehmer. Daher ist hier von einer überhöhten Verrechnung für die Leistungen auszugehen.

Zu den Rechnungen der MA 48 fehlen die Lieferscheine. Außerdem ist zur Rechnung⁴⁷ laut CD-Zeile 271 zu bemerken, dass Hanakgasse 2 auf der selben Straßenseite läge, wie die bezeichnete APCOA-Garage⁴⁸. Gegenüber liegt Hanakgasse 1A – und dieses Objekt gehört nicht mehr zu unserer Wohnhausanlage.

6. Rauchfangkehrer:

CD-Zeilen 292 – 313, Gesamtbetrag EUR 23.324,84:

- Zu den Buchungszeilen 292⁴⁹ – 302⁵⁰ findet sich als Anhang jeweils der Beleg zu Zeile 302. Das bedeutet, dass zu den Buchungszeilen⁵¹ 292 – 301 keine entsprechenden Rechnungen gelegt worden sind (ganz andere Buchungsbeträge etc.).
- Zu den Buchungszeilen 303⁵² – 313⁵³ findet sich als Anhang jeweils der Beleg zu Zeile 313. Das bedeutet, dass zu den Buchungszeilen 303 – 312 keine entsprechenden Rechnungen gelegt worden sind (ganz andere Buchungsbeträge etc.).

⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5750087031/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

⁴⁶ Siehe

<http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5741819903/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁴⁸ Siehe <http://www.wien.gv.at/stadtplan/grafik.aspx?lang=de->

[AT&bookmark=KU7kRZ2MFka8ToJEWmwmRO5RphlnHrlu7zGY-ago-b&bmadr=10114853](http://www.wien.gv.at/stadtplan/grafik.aspx?lang=de-AT&bookmark=KU7kRZ2MFka8ToJEWmwmRO5RphlnHrlu7zGY-ago-b&bmadr=10114853)

⁴⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658376182/in/set-72157605289929259/>

⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658376322/in/set-72157605289929259/>

⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658376102/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁵² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657803817/in/set-72157605289929259/>

⁵³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657803903/in/set-72157605289929259/>

- Auch die Belege zu den Zeilen 302 und 313 sind so nicht nachvollziehbar: Zwar gibt es eine betragliche Übereinstimmung zur Buchung, aber das ist auch schon alles!
 - Keine Gestaltung der Belege als Rechnung bzw. ausreichende Zahlungsvorschrift,
 - Der Rechnungsersteller ist nicht der Leistungserbringer.
 - Die tatsächlich erbrachte Leistung, auf die sich die Rechnung bezieht, ist nicht ausreichend erkennbar bzw. zuordenbar.

7. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeilen 319⁵⁴ und 320⁵⁵, Gesamtbetrag EUR 2.133,76:

Im oberstgerichtlichen Urteil⁵⁶ 5Ob143/09d (5Ob144/09a) vom 1.9.2009 heißt es:

Die Rechtsprechung vertrat schon bisher überwiegend die Ansicht, dass nur unmittelbar der Schädlingsvertilgung dienende Maßnahmen, nicht aber vorbeugende Maßnahmen durch Professionisten wie Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, auch wenn sie durch Schädlingsplage notwendig geworden sind und deren künftiger Abwehr dienen, Betriebskosten im Sinn des § 21 Abs 1 Z 2 MRG darstellen (vgl 5 Ob 87/84 = MietSlg 36.363; LGZ Wien MietSlg 56.322 [Reparatur eines Taubennetzes im Innenhof]; 5 Ob 206/00f = immolex 2001/160, 294 = wobl 2002/3, 20 = MietSlg 53.258 = MietSlg 53.351; Palten, Betriebskosten im Mietrecht² Rz 68). Solche Aufwendungen, mit denen eine besondere Ausstattung von Gebäuden geschaffen wird, sind als aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten zu werten (vgl 5 Ob 206/00f = immolex 2001/160, 294 = wobl 2002/3, 20 = MietSlg 53.258 = MietSlg 53.351; 5 Ob 259/08m; 5 Ob 87/84 = MietSlg 36.363; vgl oben A.2.). Die in zweitinstanzlicher Judikatur (MietSlg 41.294) und einem Teil des Schrifttums (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹, § 21 MRG Rz 7; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 21 MRG Rz 24) vertretene gegenteilige Ansicht teilt der erkennende Senat nicht. Die Kosten für die Anbringung des Taubennetzes sind demnach nicht als Betriebskosten anzuerkennen (jüngst 5 Ob 131/09j).

Die Kosten für das Anbringung von Taubenabwehrspitzen sind demnach sinngemäß ebenfalls nicht als Betriebskosten anzuerkennen.

CD-Zeilen 322 - 326, Gesamtbetrag EUR 499,56:

Auszug aus dem Protokoll der Rechnungseinschau⁵⁷ für 2008 am 5.10.2009 (Seite 5 und 6):

⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657853405/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁵⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658427048/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁵⁶ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20090901_OGH0002_0050OB00143_09D0000_000

⁵⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5352>

Schreiber: Wieso gibt es eine einzelne Rechnung für eine Mottenbekämpfung in unseren Betriebskosten?

Mayer: Hier sind normalerweise nur Maßnahmen gegen Kakerlaken, Mäuse und Ratten enthalten. Von den sogenannten Lästlingen sind nur Pharao-Ameisen auf Kosten von Wiener Wohnen / den Mietern zu bekämpfen. Im konkreten Fall handelt es sich um eine Kulanz, da der Mottenbefall unmittelbar nach dem Wohnungsbezug stattgefunden hat.

Sadik: Unverständlich, da diese Wohnung komplett geräumt, schädlingsfrei übernommen und dann instandgesetzt wurde.

Mayer: Die Rechnung wird gegebenenfalls wieder vergütet.

Da die besagten Rechnungen die Bekämpfung von Ohrschlüpfen⁵⁸, Silberfischchen⁵⁹, Wespen⁶⁰, Erdwespen⁶¹ und Feuerkäfern⁶² enthalten, ist im Licht der obigen Ausführungen davon auszugehen, dass es sich hier nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes handelt.

8. Strom:

CD-Zeilen 334 – 343, zweimal EUR 51,99:

Kritisiert wird hier lediglich der Umstand, dass hier 10 Buchungszeilen⁶³ benötigt wurden, um zweimal EUR 51,99 zu buchen (Rechnungen der Firma Ludwig Leuchten im Anhang), was auf eine mangelnde Buchungssicherheit schließen lässt. Die beiden daraus schließlich resultierenden Beträge werden NICHT beeinsprucht.

CD-Zeilen 362 – 364, Gesamtbetrag EUR 200,03:

Bei diesen Zeilen wurden drei Mal EUR 200,03 gebucht, einmal davon im Minus – also in Summe 200,03. Bei allen drei Buchungen befindet sich dieselbe Rechnung⁶⁴ der Firma Ludwig Leuchten im Anhang. Diese lautet aber – unter Abzug von 3% Skonto, wie angegeben - auf netto EUR 25,61. Daher ist die Belastung überhöht.

CD-Zeilen 344 – 361 und 365 - 387, Gesamtbetrag EUR 571,82:

Die beigelegten Belege lassen sich auf manchen PC's nicht öffnen⁶⁵.

Ebenso ist insgesamt ein unplausibel hoher Verbrauch an Sicherungen und Glühlampen festzustellen. Es sind für das verrechnete Material keine Übernahmequittungen auf der CD abgebildet⁶⁶.

⁵⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657854139/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁵⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5658427506/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁶⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657854541/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657854777/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁶² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5657855747/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁶³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5664143985/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁶⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5664660248/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁶⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5664143985/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

Siehe hierzu auch den Kontrollamtsbericht⁶⁷ KA - K-23/06, „Prüfung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH, Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV“ vom 19. Dezember 2006. In diesem heißt es:

2.6 Beantwortung des Fragenkomplexes Pkt. 1.5.6

Im Zuge der Übernahme eines vakanten HausbesorgerInnen Sprengels kommt es immer wieder vor, dass in Lagerräumen Materialien des Hauses von der ehemaligen Hausbesorgerin bzw. vom ehemaligen Hausbesorger gelagert waren. Dabei handelt es sich um Glühbirnen, Leuchtstofflampen, Sicherungen, Reinigungsmaterial, Schaufeln etc. Die zwischen WW und der WW-H getroffene Vereinbarung sieht vor, dass diese von der WW-H übernommen werden. Zu diesem Zweck wurde ein Lager in Wien 22, Rothergasse 2, angemietet. Die übernommenen Gegenstände werden der so genannten Lagerliste der jeweiligen WHA zugeordnet. Die Materialien selbst werden im Lager getrennt nach ihrer Art aufbewahrt. Eine Rückverfolgung zu den Ursprungsorten ist nicht mehr möglich.

Den jeweiligen WHA werden die noch brauchbaren Gegenstände finanziell abgegolten, wobei eine Wertminderung berücksichtigt wird.

Das Kontrollamt sah in dieser durchaus praktikablen Vorgangsweise jedoch das Problem, dass den Mieterinnen und Mietern ein geringerer als der seinerzeitige Anschaffungspreis ersetzt wird, obwohl diese Materialien nie verwendet wurden. Unabhängig von dieser Problematik konnte der Vorwurf der Doppelverrechnung nach stichprobenweiser Einschau in die zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht bestätigt werden. Ergänzend dazu wurde bemerkt, dass die WW-H die Materialien von WW ankauft und bei Leistungen für WW diese wieder in Rechnung stellt.

Auch dies deutet darauf hin, dass die Beschaffung so bemessen ist, dass hier nicht der tatsächliche Materialbedarf für das laufende Abrechnungsjahr gedeckt wird, sondern dass dadurch Reserven und Lagerstände aufgebaut werden – die dann sogar gegebenenfalls an andere Unternehmen weiterverkauft werden, wodurch Verluste für die Wohnhausanlage entstehen.

CD-Zeilen 388 - 2585, Gesamtbetrag EUR 53.948,86:

Die hier gelisteten Buchungen sind

- nicht nachvollziehbar bzw.
- in nicht konkretisierbarem Ausmaß nicht den Betriebskosten bzw.
- nicht dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel dafür zuzuordnen und
- in Einzelfällen nicht unserer Wohnhausanlage (wirtschaftliche Einheit / Abrechnungskreis) zuzuordnen.

⁶⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5684603820/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁶⁷ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%202006.pdf>

Die beigefügten Belege lassen sich auf manchen PC's nicht öffnen⁶⁸, obwohl alle Kriterien⁶⁹ laut den auf der Abrechnungs-CD mitgelieferten Installationshinweisen⁷⁰ eingehalten wurden. Das in den Installationshinweisen erwähnte „anschließende Benutzerhandbuch“ ist auf der CD nicht vorhanden⁷¹.

Es handelt sich hier um insgesamt 2.198 zu überprüfende Stromrechnungen für unsere Wohnhausanlage. Die Akontozahlungen⁷² für die insgesamt 199 Stromzähler sind dabei je Buchungstag nach Betrag aufsteigend sortiert (zumeist – aber nicht immer⁷³ - die Summe aus Netzabschlag plus Energieabschlag⁷⁴), wobei schon hier festzustellen ist, dass die Buchungen je Monat zum Teil – nach nicht näher feststellbaren Kriterien - auf zwei oder mehr Buchungstage zerlegt wurden (z.B. 26.2./6.3. oder 30.7./2.8./3.8./6.8./24.8 – letzteres für 2 Monate zusammengekommen). Die Endabrechnungen⁷⁵ sind zwar auch teilweise nach Betrag aufsteigend sortiert – aber mit vielen Unterbrechungen nach nicht nachvollziehbaren Kriterien. Insbesondere aber ist diese Auflistung ebenfalls nach Gesamtsumme⁷⁶ (Guthaben oder Nachzahlung) sortiert, was wiederum eine ganz andere Sortierfolge bezüglich der betroffenen Stromzähler bedeutet, als bei der zuvor beschriebenen Sortierung der Akontozahlungen.

Dass nach den Endabrechnungen per 31.12. noch einmal ein – wieder nicht nachvollziehbar sortierter – Block für drei der 199 Stromzähler⁷⁷ folgt, fällt in der Unübersichtlichkeit schon fast nicht mehr ins Gewicht. Jedenfalls ist der Arbeitsaufwand, um die Stromrechnungen so auf ihre gesamte Schlüssigkeit zu überprüfen einem Mieter absolut unzumutbar.

Wie bereits im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z ausführlich behandelt, hat die Antragsgegnerin nicht nur den Stromverbrauch für die Waschküchen fälschlicherweise dem Beleuchtungsstrom zugeordnet (was hier „nur“ die Zuordnung der Kosten zu einem falschen Kostenbereich bedeutet), sondern auch den Stromverbrauch für die insgesamt 41 Aufzüge (bei hingegen 126 Stiegen) in den Beleuchtungsstrom integriert⁷⁸.

Da für die Aufzugskosten ein abweichender Aufteilungsschlüssel implementiert worden ist (nur für jene Mieter, die eine objektive Nutzungsmöglichkeit für diese Aufzüge besitzen), bedeutet dies, dass die Mieter von rund 85 Stiegen ungerechtfertigt mit Aufzugskosten belastet wurden. Die Hausbesorger- und Vollwartungskosten für die Aufzüge wurden sehr wohl nur den Mietern der 41 betreffenden Stiegen verrechnet.

⁶⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5664144517/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689972375/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁷⁰ Siehe [http://cid-](http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Installationshinweise.doc?ccsf=1#)

[f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Installationshinweise.doc?ccsf=1#](http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Installationshinweise.doc?ccsf=1#)

⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5725796176/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁷² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689971563/sizes/l/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689972477/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689972565/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁷⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690546866/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁷⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689972711/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁷⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689972203/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁷⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:9465>

Ebenso wurde – wie auch im erwähnten Mietrechtsverfahren behandelt – der Stromverbrauch für Instandhaltungsarbeiten (Leerwohnungssanierungen etc.) über Haus-Arbeitssteckdosen entnommen und als Beleuchtungsstrom in unbekanntem und nicht nachvollziehbarem Ausmaß verrechnet. Dies nicht im Rahmen der General-sanierung der Anlage, sondern separat. Die Sanierungsarbeiten waren nach Angaben von Wiener Wohnen – mit Ausnahme der Nacharbeiten an Balkonen außerdem bereits 2006 abgeschlossen. Dieser Stromverbrauch kann – in Relation zum „5-Minuten-Licht“ – bei der Anzahl an sanierten Wohnungen als durchaus relevant betrachtet werden.

Die hier für den Aufzugs-, Waschküchen- und Instandhaltungsstrom angeführten Aspekte wurden im bezeichneten Mietrechtsverfahren von der Antragsgegnerin – wie aktenkundig ist - nicht geleugnet.

Bemerkenswert ist, dass für 2 Buchungen – nämlich Nachbuchungen aus dem Jahr 2006 (Beleg 584⁷⁹ und 2564⁸⁰) die entsprechenden Kennzeichen (WK für Waschküche und PA für Personenaufzug) bereits aufscheinen, dann aber offenbar 2007 wieder aus den Buchungen/Rechnungen entfernt wurden.

Zeile 585⁸¹, Betrag EUR 62,83 und Zeile 586⁸², Betrag EUR 66,26: Diese Buchungen zum Beispiel (möglicherweise andere auch) betreffen das Objekt Hanakgasse 1A. Dieses wurde bereits 2004 grundbücherlich aus unserer Wohnhausanlage ausgegliedert und war – wie im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z von der Antragsgegnerin ausdrücklich betont – spätestens im Jahr 2007 auch bestandsfrei.

Zeile 2498, Betrag 172,15 (plus in der Rechnung genannte Akontozahlungen): Der Mieterbeirat unserer Anlage hat im März 2008 der Antragsgegnerin einen Stromdiebstahl⁸³ im Haus Pierrongasse 21⁸⁴ gemeldet. Da der Verbrauch an Beleuchtungsstrom in diesem Haus weit höher lag, als z.B. im Haus Linzer Straße 317⁸⁵, wird aus diesem Sachverhalt deutlich, dass durch die Antragsgegnerin weder eine ausreichende Plausibilitätskontrolle der Rechnungen vorgenommen worden sein kann, noch eine entsprechende Kontrolle vor Ort auf illegale Stromentnahmen. In der Folge wurden durch nachfolgende Kontrollen weitere Fälle entdeckt, die zumindest aufklärungswürdig erschienen. Über den weiteren Verlauf bezüglich der geprüften bzw. angezeigten Stromentnahmen wurden dem Mieterbeirat keine näheren Auskünfte erteilt. Vergütungen aufgrund ggf. eingeforderter Zahlungen seitens der unrechtmäßigen Strom-Entnehmer waren jedenfalls nicht feststellbar.

Zeile 2585⁸⁶, Betrag EUR 43,11: Diese Buchung stellt eine Ansammlung aus beanstandenswerten Aspekten dar. Erst einmal betrifft diese Buchung nicht Stromkosten,

⁷⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689975179/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁸⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689975031/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁸¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689973497/sizes/l/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁸² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689973639/sizes/l/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁸³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/stromentnahme/forum/topics/illegale-stromentnahme-1232008>

⁸⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5749975515/in/set-72157605255587904>

⁸⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5750522138/in/set-72157605255587904/> (und folgende)

⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690548956/sizes/l/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

sondern Gas. Darüber hinaus betrifft diese Buchung ebenfalls – wie zuvor erwähnt – das bereits ausgegliederte und bestandsfreie Objekt Hanakgasse 1A.

Weiters sind hier keine Verbrauchsmengen an Gas feststellbar, sondern es werden nur die Grundentgelte verrechnet. Anscheinend handelt es sich um einen ver-gessenen Gaszähler, der immer noch Kosten verursacht.

CD-Zeilen 2586 – 2588, Gesamtbetrag EUR 185,91:

Hier handelt es sich – zumindest zum Teil - um eine Störungsbehebung⁸⁷, die den Instandhaltungskosten (Hauptmietzins) und nicht den Betriebskosten zuzuordnen ist. Wäre hier noch Gewährleistung aus der Generalsanierung der Wohnhausanlage gel-tend zu machen gewesen?

Auch hier kam es zu zwei Buchungen⁸⁸ und einer Stornierung der offenbar selben Rechnung.

Ebenso erfolgten bei der Rückbuchung einer Instandhaltungsrechnung für 2006 (Zeilen 2589 – 2591) drei Buchungen für den offenbar selben Geschäftsfall (zwei Gutschriften, 1 Storno).

9. Versicherung:

CD-Zeilen 2594⁸⁹ und 2595⁹⁰, Gesamtbetrag EUR 26.931,93:

Zwar ist hier eine erhöhende Änderung wegen Gesamtänderung als Rechnungsbe-trag aus einer Folgepolizze⁹¹ zu finden (wegen der hinzukommenden – aber formal frühestens am 20.1.2009 fertiggestellten⁹² - Dachgeschoß-Wohnungen?), jedoch ist anzunehmen, dass auch hier die grundbücherliche Ausgliederung von Hanakgasse 1A nicht berücksichtigt wurde.

Dies wird dadurch erhärtet, dass sich erst für das Jahr 2008 im Bescheid-Teil⁹³ der Abrechnungs-CD für 2008 eine separate Versicherungspolizze für Hanakgasse 1A⁹⁴ befindet.

Daher ist davon auszugehen, dass auch hier aufgrund der bereits erfolgten Aus-gliederung dieses Objektteiles und ggf. verfrüht einbezogenen Dachgeschoßwohnun-gen überhöhte Werte in Rechnung gestellt worden sind.

⁸⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690550424/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689975791/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁸⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5691187814/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5691187888/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

⁹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5691200518/in/set-72157605593010857> (und folgende)

⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes/l/in/set-72157621969569381/>

⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690614627/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

⁹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5691200300/in/set-72157605593010857/> (und folgende)

CD-Zeilen 2596 - 2598⁹⁵, Gesamtbetrag EUR - 6.867,14:

Zwar handelt es sich hier um eine Gutschrift, jedoch ist die korrekte Höhe der verrechneten Beträge aus den Unterlagen (offenbar ein Excel-Sheet von Wiener Wohnen) nicht nachvollziehbar – weder was die Aufteilung der Gesamtbeträge auf die einzelnen Wohnhausanlagen noch was das Vergütungsschema selbst betrifft.

Außerdem macht die hier vorgelegte Buchungsunterlage insgesamt einen wenig professionellen Eindruck (z.B. Detailseite 17⁹⁶) und scheinen die abgebildeten Detailbelege unvollständig zu sein (Detailseite 31⁹⁷ und 32⁹⁸).

Darüber hinaus spielen Rundungsdifferenzen als weiterer Unsicherheitsfaktor eine Rolle, was zwar bei der Aufteilung eines Gesamtbetrags mathematisch in gewissem Rahmen erklärbar ist, aber andererseits darauf hindeutet, hier wäre die Gesamt-Prämienleistung von bzw. Versicherungsleistung an Wiener Wohnen als Basis betrachtet worden – und nicht die entsprechende Wohnhausanlage als wirtschaftliche Einheit im Einzelnen.

Auch hier kam es zu zwei Buchungen und einer Stornierung aus der offenbar selben Aufstellung.

10. Grundsteuer:

CD-Zeilen 2601 - 2606, Gesamtbetrag EUR 50.497,18:

Die separate Berechnung eines Einheitswerts für Hanakgasse 1A⁹⁹ erfolgte erst am 2.4.2008. Daher ist mit Berechtigung davon auszugehen, dass diese Größe zuvor in die Einheitswert-Bemessung für unsere Wohnhausanlage einbezogen war, obwohl die grundbücherliche Ausgliederung für Hanakgasse 1A bereits im Jahr 2004 erfolgt ist. Die Bemessung der Grundsteuer erfolgte bis 2008 also auf Basis eines nicht mehr relevanten Bescheides und daher in einem überhöhten Ausmaß.

CD-Zeile 2604¹⁰⁰, Betrag EUR 20.198,86: Für die Buchung dieses Betrags ist keinerlei Grundlage in Form eines Bescheides etc. gegeben. Zwar könnte sich diese Belastung auf einen mittlerweile bekannten Fehler in der Grundsteuerberechnung oder -verbuchung für das Vorjahr beziehen (siehe dazu die Bemerkungen zu Müll, CD-Zeile 264) – es besteht jedoch formal keinerlei ausreichende Grundlage, um diese Buchung in die Jahresabrechnung für das Betriebskostenjahr 2007 einzu-beziehen. Der Buchungsbeleg selbst unterscheidet sich – außer dem Buchungsbe-trag und einer offensichtlichen fortlaufenden Nummer bzw. der Monatsangabe - in keiner Weise von z.B. dem vorherigen Beleg zu Zeile 2603¹⁰¹, der offenbar aus-schließlich das laufende Abrechnungsjahr betrifft.

⁹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690613011/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

⁹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5691188244/in/set-72157605289929259/>

⁹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690613293/in/set-72157605289929259/>

⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690613375/in/set-72157605289929259/>

⁹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4124547280/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

¹⁰⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5696417198/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁰¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5695839799/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

Die Ausgabe wurde im Rahmen der Rechnungslegung daher nicht ausreichend belegt und begründet. Nachforderungen seitens des Vermieters bzw. Verwalters für Betriebskosten präkludieren nach einem Jahr.

CD-Zeilen 2605 - 2606¹⁰², Gesamtbetrag EUR 0,00: Nicht nur die Tatsache einer neuerlichen Buchung plus anschließendem Storno spricht gegen eine professionelle Buchungsabwicklung, sondern insbesondere auch die Textierung auf den hier vorgefundenen Belegen.

11. Hausbesorger:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 3.590 CD-Zeilen (Zeilen 2609 – 6198). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um weit mehr als die Hälfte (rd. 55%) der etwa 6.450 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 621.413,72 - fast 38% der Betriebskosten mit allgemeinem Aufteilungsschlüssel) wäre es besonders hier erforderlich, möglichst jede Buchung für sich nachvollziehen zu können. Andernfalls müsste die Buchungslogik für eine Nachvollziehbarkeit optimal strukturiert bzw. die Anzahl an Einzelbuchungen reduziert werden.

CD-Zeilen 2609¹⁰³ – 2889, Gesamtbetrag EUR 3.986,05:

Es handelt sich hier um insgesamt 281 Buchungszeilen, wobei auch andere Materialien (z.B. für Strom, Waschküche, ...) auf den betreffenden Rechnungen aufscheinen. Dies macht damit natürlich die Aufteilung der Rechnungen auf Einzelbuchungszeilen erforderlich - was darüber hinaus zur Folge hat, dass bei mehreren Buchungszeilen dieselbe Rechnung beigefügt ist.

Die beigefügten HTML-Belege lassen sich auf manchen PC's nicht öffnen¹⁰⁴. Es befinden sich außerdem keine Übernahmequittungen¹⁰⁵ für geringwertige Wirtschaftsgüter bei diesen Buchungen. So ist z.B. nicht nachvollziehbar, ob es sich bei den Rechnungen hinter den Buchungszeilen¹⁰⁶ 2667 – 2669¹⁰⁷ und 2670 – 2672¹⁰⁸ (gleiches Material, die Rechnungen unterscheiden sich nur durch Bestell- und Rechnungsnummer) um die Doppelerfassung eines Bestell- und Rechnungsvorgangs handelt. Selbes gilt z.B. für die Rechnung zu den Zeilen 2697 oder 2714, 2717 etc.! Auffällig ist, dass andere Gerätschaften nämlich sehr wohl pauschal bestellt und verrechnet werden – z.B. Position 2791¹⁰⁹ (10 Stück Patentbesen im Gesamtwert von EUR 246,90).

¹⁰² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5695839881/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹⁰³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710292018/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹⁰⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710029758/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁰⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709730247/in/set-72157605289929259/>

¹⁰⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710029834/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹⁰⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709730153/in/set-72157605289929259/>

¹⁰⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709730247/in/set-72157605289929259/>

¹⁰⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709730309/in/set-72157605289929259/>

So ist diese Form der Rechnungslegung nicht nachvollziehbar und hinsichtlich Aufwand für die Nachvollziehung auch einem durchschnittlichen Mieter nicht zumutbar.

CD-Zeilen 2893 – 2897¹¹⁰, Gesamtbetrag EUR 159,73:

Neuerlich sind 5 Buchungen zu einer Rechnung erforderlich (3 Buchungen, 2 Storni). Die Rechnung wird nicht beeinsprucht – die Buchungssicherheit in der Verwaltung steht aber neuerlich in Frage.

CD-Zeilen 2899 – 6141, Gesamtbetrag EUR 588.943,12:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den Buchungszeilen 2899 bis 6141 – also zu allen Buchungen¹¹¹ aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger - nicht einmal auf jenen PC's öffnen lassen, auf denen die sonstigen als HTML-Datei abgebildeten Belege problemlos zu betrachten sind. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien gar keine Belege erstellt worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht¹¹² für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt.

In einer Besprechung¹¹³ mit dem Hausbesorgerreferat von Wiener Wohnen am 28.1.2009 wurde dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage eine zusätzliche, 64 Seiten starke Lohnliste¹¹⁴ für die Hausbesorger unserer Anlage, betitelt „*Betriebskostenauswertung für das Jahr 2007*“ als Erläuterung übergeben. Diese Auswertung ist nach Lohnarten-Text, Hausbesorger und Abrechnungsmonat gegliedert, enthält aber sonst nur eine einzige weiterführende Angabe, die bei einer Nachvollziehung der Hausbesorgerkosten hilfreich sein könnte – und zwar die jeweils handschriftliche Eintragung der zugeordneten Quadratmeterzahl für „*Entgelt-Wohnungs-QM*“, „*Entgelt-Gehsteig-QM*“, und „*Gartenbetreuung-HB*“ sowie die aufgewendete Stundenanzahl für „*Pauschale-Stunden*“ (*f.d. Betreuung des Hausvertrauenslokales*), „*Koloniaplatzreinig.*“, „*Altstoffbehälterb.*“ und „*Spielplatzbetreuung*“.

Festzustellen ist einerseits, dass zwar die auf der Liste angegebene Gesamtsumme mit der Buchungsgröße auf der Abrechnungs-CD übereinstimmt (wofür schon eine umfassende Nachrechnung erforderlich war), dass aber auch hier die Struktur der Einzelbuchungen zwischen CD und Liste nicht übereinstimmt. So zum Beispiel finden sich gleich die ersten beiden solchen Buchungen¹¹⁵ auf der CD 2899 (EUR –104,27) und 2900 (EUR –241,21) nicht auf der übergebenen Liste. Zwar finden sich danach Buchungen, die eine entsprechende Zuordnung ermöglichen, aber die Zuordnungen müssen erst wieder durch Suchen und Berechnungen hergestellt werden – und das bei dieser Buchungsanzahl (3.243 Buchungen).

¹¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710029630/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹¹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5696417838/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹¹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710029948/sizes//in/set-72157605289929259/>
(und folgende)

¹¹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:3266>

¹¹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5695841005/sizes//in/set-72157605289929259/>
(und folgende)

¹¹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710029630/sizes//in/set-72157605289929259/>

Andererseits stimmen auch die handschriftlichen Zahlen (dort, wo eine Überprüfung überhaupt möglich ist) – wenn man sie aufsummiert – mit den für unsere Wohnhausanlage geltenden Werten¹¹⁶ nicht überein¹¹⁷.

Insbesondere ist zu bemängeln, dass für die Bemessung der Arbeiten im Außenbereich der Wohnhausanlage zu diesem Zeitpunkt bei der Antragsgegnerin offenbar gar keine relevanten Pläne vorgelegen haben, da eine Vermessung des Außenbereichs der Anlage erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt ist¹¹⁸. Diese Umstände wurden im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 6/09 z für die Abrechnungsjahre 2004 – 2006 ausführlich behandelt und seitens der Antragsgegnerin auch gar nicht bestritten. Erklärungen für die Diskrepanzen und unplausiblen Werte in der daraus resultierenden Abrechnung wurden von Wiener Wohnen – wie aktenkundig ist – nicht gegeben¹¹⁹.

Ebenso ergibt sich für das „*Entgelt-Wohnungs-QM*“ eine unklare Situation, da in den Mietverträgen¹²⁰ für die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen unter Punkt 3 (8) festgehalten ist, dass es sich bei der im Mietvertrag angegebenen Nutzfläche des Mietgegenstands nur um einen vorläufigen Wert handelt, der anhand der Einreichpläne (Planmaß) ermittelt wurde und nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses (Naturmaß) der MA 40 diese endgültigen Werte der Mietzinsberechnung zugrunde gelegt werden. Eine solche Vermessung bzw. ein daraus mitgeteiltes endgültiges Ergebnis ist nicht bekannt. Daher ist davon auszugehen, dass bis zu dieser Vermessung und endgültigen Festlegung die Hausbesorgerkosten in einem unzutreffenden Ausmaß berechnet wurden und auch weiter werden.

Die hier und so gelegte Abrechnung ist daher nicht nachvollziehbar.

CD-Zeilen 3414 – 3425: Hier wurden 4 Arbeitsstunden pro Monat für die Reinigung eines Mieterbeiratslokals in der Sauergergasse verrechnet¹²¹, das zu diesem Zeitpunkt bereits seit Jahren nicht mehr bestanden hat – und das auch zuvor nie gereinigt worden war, wie sogar die betreffende Hausbesorgerin schriftlich bestätigt hat. Von der Antragsgegnerin war dann behauptet worden, als Kompensation wären Nachzahlungen für ein betreutes, aber nicht verrechnetes WC geleistet worden. Diese Umstände wurden im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 6/09 z für die Abrechnungsjahre 2004 – 2006 ausführlich behandelt und auf Antragstellerseite als ungerechtfertigt und nicht nachvollziehbar behauptet (siehe z.B. die Äußerung¹²² vom 21.1.2010, Seite 41 und 42, *Zu Punkt 19, Anmerkung 19c*).

Insbesondere ist aber festzuhalten, dass zwar die direkten Hausbesorger-Betreuungskosten für die in unserer Anlage vorhandenen 41 Aufzüge separat gebucht¹²³ und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 6262 – 6433), nicht aber die anteiligen indirekten Kosten dafür (13. und 14. Monatsgehalt, Lohnnebenkosten, Abfertigungsrückstellung etc. – CD-Zeilen

¹¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5758328504/sizes//in/set-72157605255587904/>

¹¹⁷ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2028-01-2009.PDF>

¹¹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:2617>

¹¹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/rekurs-gegen-den-sachbeschluss>

¹²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3663961871/sizes//in/set-72157613382895476/>

¹²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5750632346/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹²² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5798>

¹²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720731507/sizes//in/set-72157605289929259/>

4725 – 4771 und 4904 - 6141). Somit wurden dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu hohe Lohnnebenkosten zugeschlagen.

CD-Zeilen 6151 – 6161, Gesamtbetrag EUR 14.692,78:

Am 19.2.2010 teilte uns die Antragsgegnerin per Mail¹²⁴ mit:

Von: WrW 14/15/16 Kanzlei [mailto:kanzlei-16@wrw.wien.gv.at]

Gesendet: Freitag, 19. Februar 2010 06:44

An: ernst.schreiber@gmx.at

Betreff: WG: Schneeräumung Privatstrasse - bitte via Kanzleiuser versenden!

Sehr geehrter Herr Schreiber!

Die Stiegen 18, 19, 38, 39 und die Privatstraße wurde per 1.9.2008 übergeben. Eine extra Verrechnung für die Privatstraße gibt es nicht - nur für alles insgesamt (bis September 2008 1.452 m² in der Höhe von € 479,16/Monat) und ab Planvorlage per 1. Oktober 2008 1220m² in der Höhe von € 402,60/Monat.

Mit freundlichen Grüßen:

Stadt Wien - Wiener Wohnen

Im Vergleich dazu beträgt die Summe der für 2007 zu den CD-Zeilen 6152¹²⁵ und 6153¹²⁶ von der Firma Schubert & Partner gelegten Rechnungen für den selben Betreuungsbereich EUR 11.051,79 (EUR 8.807,18 und 2.244,61). Selbst wenn man davon ausgeht, dass es sich hier einerseits bei Schubert & Partner um den Preis für die gesamte Wintersaison (3 x 2 Monate) handelt und andererseits die Tochter von Wiener Wohnen den angegebenen Preis doppelt so oft (12x jährlich) verrechnet, bedeutet das eine Relation von EUR 805,20 pro Betreuungsmonat (noch dazu für einen späteren Betreuungszeitpunkt, was durch Indexerhöhungen normalerweise eher zu höheren Kosten führen müsste) zu EUR 1.841,97 pro Monat – ja selbst wenn man die falsche (weil zu hohe) Quadratmeterzahl als Basis nimmt, also weit mehr als das Doppelte für die Leistungen der Firma Schubert & Partner, was auf eine Überhöhung der verrechneten Preise hindeutet. Noch dazu wurde der Preis für die winterliche Betreuung sogar in der Zwischenzeit erhöht (siehe z.B. die Rechnungen zu Zeilen 6159¹²⁷ und 6161¹²⁸).

In der Stellungnahme¹²⁹ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 heißt es:

15. Hausbesorgerarbeiten und Fremdfirmenbetreuung

...

Hinsichtlich der Beauftragung der Firma Schubert Landschaftsbauges.m.b.H. darf erläutert werden, dass dieses Unternehmen auf Grund einer öffentlichen Ausschrei-

¹²⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5885>

¹²⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709466547/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹²⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709466793/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹²⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710030546/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹²⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709467043/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹²⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

bung im Jahre 2002 mit der bedarfsorientierten winterlichen Betreuung der Gehwege im Falle, dass kein Hausbesorger diese Tätigkeiten mehr wahrnimmt, beauftragt wurde. Im Zuge dieses Ausschreibungs- und Zuschlagsverfahrens wurde die in Rechnung zu stellenden Tarife taxativ festgehalten und werden gegenwärtig lediglich dem aktuellen Verbraucherpreisindex angepasst.

Daraus ist auf eine zumindest zwischenzeitlich eingetretene unzureichende Berücksichtigung von Mitbewerbern mit allenfalls günstigeren Preisen zu schließen.

Da die übrigen Rechnungen¹³⁰ im angegebenen Verrechnungsbereich mit denselben Sätzen pro m² bzw. Leistungseinheit ausgestellt wurden, gilt der Einspruch für alle hier angeführten Rechnungen.

Auch fehlt zum Teil der genaue Ort der Leistungserbringung¹³¹.

CD-Zeilen 6162 – 6166, Gesamtbetrag EUR 2.939,66:

Das Ausmaß der hier verrechneten Arbeiten¹³² steht in Frage, da unsere Wohnhausanlage laut meinem Wissensstand gar keine Lichthöfe hat und stellt sich die Frage, ob es sich hier tatsächlich um Arbeiten handelt, die im Rahmen der Betriebskosten – insbesondere der Hausbesorgerarbeiten - verrechnet werden dürfen. Regiescheine zu den Rechnungen liegen auf der CD nicht vor, weshalb eine weitergehende Nachvollziehung nicht möglich ist.

Außerdem sind wieder 5 Buchungen¹³³ zu einer Rechnung erforderlich (3 Buchungen, 2 Storni), was die Buchungssicherheit in der Verwaltung neuerlich in Frage stellt.

CD-Zeilen 6167 – 6172¹³⁴, Gesamtbetrag EUR 485,00:

Es ist aus den Buchungsbeilagen nicht ersichtlich, um welche speziell erforderlichen Fensterreinigungsdienste¹³⁵ es sich handelt, die nicht durch Hausbesorger erbracht werden könnten.

Außerdem sind wieder 6 Buchungen zu zwei Rechnungen erforderlich (4 Buchungen, 2 Storni), was die Buchungssicherheit in der Verwaltung neuerlich in Frage stellt.

CD-Zeilen 6173 – 6178, Gesamtbetrag EUR 4.576,64:

Zu Buchungszeile 6177¹³⁶ steht das Ausmaß der hier verrechneten Arbeiten in Frage, da unsere Wohnhausanlage laut meinem Wissensstand gar keine Lichthöfe

¹³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709466681/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹³¹ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709466681/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710030882/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹³³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710030770/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

¹³⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709467341/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710032942/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹³⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709467601/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

hat und stellt sich die Frage, ob es sich hier tatsächlich um Arbeiten handelt, die im Rahmen der Betriebskosten – insbesondere der Hausbesorgerarbeiten - verrechnet werden dürfen. Regiescheine zu den Rechnungen liegen auf der CD nicht vor, weshalb eine weitergehende Nachvollziehung nicht möglich ist.

Die Rechnung zu Zeile 6178¹³⁷ wiederum betrifft die Liegenschaft Hanakgasse 1A – und somit nicht unsere Wohnhausanlage.

Außerdem sind wieder 6 Buchungen zu zwei Rechnungen erforderlich (4 Buchungen, 2 Storni), was die Buchungssicherheit in der Verwaltung neuerlich in Frage stellt.

CD-Zeilen 6179 – 6181¹³⁸, Gesamtbetrag EUR 485,00:

Es ist aus den Buchungsbeilagen nicht ersichtlich, um welche speziell erforderlichen Fensterreinigungsdienste¹³⁹ es sich handelt, die nicht durch Hausbesorger erbracht werden könnten.

Außerdem sind wieder 3 Buchungen zu einer Rechnung erforderlich (2 Buchungen, 1 Storno), was die Buchungssicherheit in der Verwaltung neuerlich in Frage stellt.

CD-Zeilen 6182 – 6184¹⁴⁰, Gesamtbetrag EUR 204,44:

Ein Regieschein zu der Rechnung liegt auf der CD nicht vor. Es stellt sich die Frage, ob es sich hier tatsächlich um Arbeiten handelt, die im Rahmen der Betriebskosten – insbesondere der Hausbesorgerarbeiten - verrechnet werden dürfen.

Außerdem sind wieder 3 Buchungen zu einer Rechnung erforderlich (2 Buchungen, 1 Storno), was die Buchungssicherheit in der Verwaltung neuerlich in Frage stellt.

CD-Zeile 6185¹⁴¹, Betrag EUR 188,15:

Zur anteilmäßigen Evaluierung liegen keine Belegbeilagen bzw. Erläuterungen vor. Daher ist die Begründung für die Evaluierungskosten und deren Aufteilung nicht nachvollziehbar.

CD-Zeilen 6186 – 6194, Gesamtbetrag EUR 233,04:

Zu den anteilmäßigen Betriebsratskosten liegen keine Belegbeilagen bzw. Erläuterungen vor. Daher ist die Begründung für die Betriebsratskosten und deren Aufteilung nicht nachvollziehbar.

CD-Zeilen 6195 – 6197, Gesamtbetrag EUR 1.205,87:

Zu bemängeln ist bei diesen Buchungen¹⁴² von Rechnungen¹⁴³ der Firma Klaghofer, dass diese offenbar schon aufgrund des Lieferscheins durchgeführt worden sein

¹³⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709467689/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹³⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710031442/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹³⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709469291/in/set-72157605289929259/>

¹⁴⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710031536/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁴¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468135/sizes//in/set-72157605289929259/>

müssen, obwohl die Rechnungen erst geraume Zeit später ausgestellt worden sind und daher nicht tatsächlich geprüft worden sein können.

CD-Zeile 6198, Betrag EUR 118,03:

Diese Rechnung¹⁴⁴ (Kurzschlussbehebung Hofbeleuchtung) gehört nach unserem Dafürhalten nicht zu den Betriebskosten und auch nicht zu den Hausbesorgerkosten.

12. Hausbetreuungs Ges.m.b.H.:

CD-Zeilen 6201 - 6219¹⁴⁵, Gesamtbetrag EUR 51.414,24:

Auf den Rechnungen der Wiener Wohnen Hausbetreuung Ges.m.b.H.¹⁴⁶ fehlt generell der Ort der tatsächlichen Leistungserbringung, sondern es ist nur die offizielle Adresse unserer Anlage (mit 126 Stiegen) angegeben. Daher ist die Nachvollziehung¹⁴⁷ entsprechend erschwert.

Auch sind bei den Rechnungen für die Betreuung der Wohnhausanlage im Stiegen- und Außenbereich keine Bezugnahmen auf Bemessungsgrößen¹⁴⁸ angegeben sondern offenbar nur Bezugnahmen auf vereinbarte, nicht näher nachvollziehbare Pauschalbeträge.

Um so schwieriger wird daher die Nachvollziehung der Rechnungen¹⁴⁹ zu den CD-Zeilen 6216, 6217 und 6218. Bei diesen blieb zwar der Preis für die Betreuung der Wohnhausanlage im Stiegenbereich mit EUR 905,00 gleich, der Preis für die Betreuung der Außenanlage stieg jedoch von EUR 428,32 auf EUR 12.188,32 dramatisch an.

Nur durch eigene und separate Recherchen konnte der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage herausfinden, dass es sich hier um eine zusätzliche Verrechnung von Grünflächenpflege-Arbeiten für 84.000 m² zum Monatspreis von 0,14 EUR pro m² gehandelt hat (84.000 m² x EUR 0,14 = EUR 11.760,00 - plus vorheriger Preis von 428,32 = EUR 12.188,32).

Diese Position ist daher ohne diese Zusatzinformation nicht nachvollziehbar und besteht aus zwei Größen, von der eine, nämlich die Grünflächenpflege-Kosten, so wie die sonstigen verrechneten gärtnerischen Arbeiten den „Kosten gemeinsamer Anlagen“ und dort der „Gartenbetreuung“ zuzuordnen wäre.

¹⁴² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468135/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁴³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468019/sizes//in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹⁴⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710032060/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468701/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁴⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468763/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710032644/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁴⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710292712/sizes//in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹⁴⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709730575/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

Bezüglich des Kostensatzes von 0,14 EUR je m² und Kalendermonat (12x jährlich verrechnet) verweise ich auf den Bericht des Kontrollamts der Stadt Wien¹⁵⁰ KA - K-11/08 aus dem März 2009 über die mit der Grünflächenpflege betraute „Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH“ bzw. „Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH“ und die Abwicklung mit der Antragsgegnerin.

Auf Seite 34 heißt es dazu:

Einem von WW in Auftrag gegebenen Gutachten zur betriebswirtschaftlichen Stellungnahme der Kalkulation und Preisbildung der WW-H für eine WHA war zu entnehmen, dass die WW-H seit Oktober 2007 für die Grünflächenbetreuung 1,68 EUR je m² und Jahr verrechnet. Der im Gutachten angeführte Gesamtpreis je m² und Jahr ergibt eine monatliche Belastung von 0,14 EUR je m² und ist weder aus der Vereinbarung vom 9. Dezember 2005 noch aus der handschriftlich einseitig hinzugefügten Preisangabe ableitbar.

Und ab Seite 36 wird zu dem Gutachten seitens des Kontrollamts der Stadt Wien nach ausführlicher Analyse Stellung bezogen und ein Vergleich mit dem bisher beschäftigten Gärtnereibetrieb angestellt:

2.1.9 Würdigung des Gutachtens

Den Aussagen des Gutachters folgend stellen die jährlich verrechneten 1,68 EUR je m² lediglich die Abgeltung der Selbstkosten dar. Für das Kontrollamt erhob sich die Frage, wie es der WW-A im Jahr 2007 gelingen konnte, einen Bilanzgewinn von 1,58 Mio. EUR auszuweisen, zumal diese Gesellschaft nicht die sich aus 1,68 EUR monatlich ableitbaren 0,14 (1,68 : 12 Monate) EUR je m² sondern nur 0,13 EUR je m² für die Tätigkeit der Betreuung der unbefestigten Außenanlagen (Grünflächen) verrechnet.

Stellt man die dem Kontrollamt vorliegende Detailkalkulation der bisher beauftragten Firma für die Grünflächenbetreuung dieser WHA mit Gesamtkosten von 52.921,24 EUR jener des Gutachtens von 141.120,- EUR (84.000 m² x 1,68 EUR) gegenüber, so wird der grundlegende Unterschied beider Kalkulationen klar erkennbar.

Die private Anbieterin bzw. der private Anbieter ermittelt den genauen Zeitaufwand für die einzeln aufgezählten Leistungen, während die WW-H davon ausgeht, drei Personen ganzjährig mit der gärtnerischen Betreuung zu beschäftigen.

Nach Ansicht des Kontrollamtes war die von der privaten Firma vorgelegte Kalkulation vor allem hinsichtlich des unmittelbaren Bezuges der erbrachten Leistung zum verlangten Entgelt in allen Punkten nachvollziehbar gestaltet und stellte auch in Bezug zu dem bei WW aufliegenden mehrjährigen Preisvergleich (ab dem Jahr 1985) ein gemäß Bundesvergabegesetz (BVerG) ortsübliches, plausibles und angemessenes Angebot dar.

So wurde beispielsweise die Hauptposition der Grünanlagenpflege, nämlich das von WW in allen Anlagen geforderte siebenmalige Mähen des Grases mit 1.150 Stunden zu 25,26 EUR kalkuliert. Der angegebene Stundensatz ergibt sich ausgehend von

¹⁵⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/kontrollamtsbericht-zur>

kalkulierten Kosten je Arbeitsstunde von 21,47 EUR vermehrt um Zuschläge für Geräte, Material, Gemeinkosten und Gewinnzuschlag.

Laut Auskunft der WW-Direktion Gartentechnik ist der angegebene Zeitrahmen von 1.150 Stunden, was bei Beschäftigung einer Partie von drei Personen für einen Mähvorgang einem Arbeitsaufwand von rd. 55 Stunden entspricht, als realistisch anzusehen.

Aus den Detaildaten des Kontrollamtsberichtes ergibt sich schlüssig, dass es sich bei der hier konkret untersuchten Wohnhausanlage um den Hugo Breitner Hof handelt, in dem ich wohne.

Es wurde zwischenzeitlich ebenfalls eine Beschwerde bei der Bundeswettbewerbsbehörde¹⁵¹ zur besagten Materie geführt. In einem Protokoll¹⁵² aus der Besprechung vom 14.4.2010 liest man auf Seite 3 zu den Kostenrelationen:

Padlewski fragte nach, welchen Preis die WW Haus- und Außenbetreuung verrechnen würde.

Miksch-Fuchs antwortete, dass die Preise nun von ursprünglich 14 Cent pro Monat und Quadratmeter auf 13 Cent gesenkt worden wären.

Kuchta meinte dazu, dass man leicht den Preis um einen Cent senken könnte, wenn man diesen vorher auf das über 2,7-fache erhöht hätte.

Padlewski wies darauf hin, dass die im Rahmen ihrer Erhebungen eingeholten Preise doch wesentlich unter jenen der Haus- bzw. Außenbetreuungs GmbH liegen.

Kuchta übergab dazu der BWB ergänzend die weiteren Offerte, welche innerhalb der Mitte 2008 durchgeführten Angebotseinholung fristgerecht eingelangt waren. Diese lagen preislich ganz eklatant unter den Preisen, die von Wiener Wohnen ab Ende 2007 in Rechnung gestellt worden waren.

Ausdrücklich sei hier festgehalten, dass die Bundeswettbewerbsbehörde schließlich das Verfahren laut Mitteilung¹⁵³ vom 14.10.2010 nur mit Hinweis auf einen nicht feststellbaren marktbeherrschenden Anteil eingestellt hat, und nicht aufgrund marktkonformer Preise.

Zur Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH auf Seite 37 des Kontrollamtsberichts ...

Die ganzjährige Anstellung von drei Personen pro Team für die WW-A hat das Ziel, einerseits im Sommer und im Winter die gleichen Personen die Dienstleistungen für die MieterInnen erbringen zu lassen, die die Anlage schon gut kennen, und andererseits faire Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen und nicht mit Saisonarbeiterinnen bzw. -arbeitern oder Beschäftigungen gegen Taglohn die öffentliche Hand zu belasten.

¹⁵¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/mieterreaktionen/forum/topics/anzeige-bei-der>

¹⁵² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6085>

¹⁵³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5096404410/sizes/l/in/set-72157605704550439/>

... ist einerseits die Frage zu stellen, womit ein sonst mit Außenarbeiten betrauter Gärtner im Winter beschäftigt wird und andererseits festzuhalten, dass eine allfällig ausgeübte Winterbetreuung auch separat in Rechnung gestellt wird¹⁵⁴.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Betreuungsqualität seit der Übernahme der Arbeiten durch Tochtergesellschaften der Antragsgegnerin keinesfalls zugenommen hat. Im Gegenteil: Im Jahr 2008 zum Beispiel erwies sich die Betreuung als absolutes Desaster¹⁵⁵. Die Gründe dafür – und die Folgen aus diesen Gründen für die Betroffenen – sind dem gegenständlichen Kontrollamtsbericht klar zu entnehmen.

Im zitierten Protokoll aus der Besprechung vom 14.4.2010 liest man dazu auf Seite 4:

Kuchta ergänzte, dass von den Qualitätsverbesserungen nichts zu bemerken war – im Gegenteil. Die Rückvergütung für diese 2008 nicht durchgeführten Arbeiten ist außerdem in einer Höhe erfolgt, die UNTER dem vorherigen von den Gärtnern verrechneten Prozentsatz bzw. Betrag gelegen wäre.

Misch-Fuchs bedauerte die unterbliebenen Arbeiten im Jahr 2008, wies aber darauf hin, dass dies nur Anlaufschwierigkeiten gewesen wären.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Neuvergabe der Arbeiten und damit verbundene Verteuerung ausgerechnet in der pflegearmen Jahreszeit ab Oktober 2007 vorgenommen worden ist.

In der oberstgerichtlichen Entscheidung¹⁵⁶ 5Ob74/88 vom 27.6.1989 heißt es:

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 Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden. Wenngleich es im Hinblick auf den gegebenen freien Wettbewerb nicht möglich ist, die verrechneten Kosten auf ihre Preisangemessenheit exakt zu überprüfen, so muß doch verlangt werden, daß sich der Vermieter in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung erforderlichen hält und nur solche Verwaltungshandlungen vornimmt, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. (Zitat Ende)

Der Antragsgegnerin war aufgrund der Gegebenheiten vor der Entscheidung zur Inhausvergabe ja bekannt, dass die zur Vergabe und Verrechnung kommenden Leistungen zu weit günstigeren Konditionen erbracht werden können, und hat es – wie im Kontrollamtsbericht klar dargelegt – darüber hinaus verabsäumt, sich von einer Möglichkeit zur tatsächlichen Leistungserbringung durch die eigenen Tochtergesellschaften ausreichend zu überzeugen. Von einer behaupteten Qualitätssteigerung ganz zu schweigen. Daher hätte die Antragsgegnerin die vorgenommene Organisationsänderung auf Basis dieser Konditionen, Bedingungen und Voraussetz-

¹⁵⁴ Siehe <http://www.hausbetreuung-wien.at/index.php/dienstleistungen/aussenbetreuung>

¹⁵⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2455985471/in/set-72157613554629607> (und folgende)

¹⁵⁶ Siehe http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000/JT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000.html

ungen nicht durchführen bzw. verrechnen dürfen – gerade wenn man den Unternehmenszweck laut dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut¹⁵⁷ für diese Gesellschaft nach Wiener Stadtrecht betrachtet. Denn dort heißt es in § 2 (1):

Der Zweck der Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ besteht in der Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien.

Die für die Grünflächenpflege verrechneten Preise sind daher als stark überhöht einzustufen.

Eine zwischenzeitlich erfolgte Vergütung betraf ausschließlich die ebenfalls falsch – weil zu hoch – bemessene Grünflächengröße (zuvor 84.000 m², nunmehr 64.013,71 m²), nicht aber die Kostensätze je m², nicht erbrachte Arbeiten oder gar nicht fällige Rechnungen für das gegenständliche Abrechnungsjahr.

Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Antragsgegnerin im besagten Kontrollamtsbericht auf Seite 37:

Zur besagten WHA im Konkreten: Die zwischenzeitig durchgeführte Vermessung der Grünfläche der WHA hat ein wesentlich kleineres Ausmaß als bisher angenommen ergeben. Von der WW-H wurde daher WW die Differenz der Pflegekosten auf Basis der geringeren Quadratmeter rückerstattet. WW hat das selbstverständlich rückwirkend an die MieterInnen in Form einer entsprechenden Gutschrift in der Betriebskostenabrechnung 2008 weitergegeben; ...

Eine Überprüfung bzw. Korrektur für die zugeordneten Gehsteigflächen ist jedoch nach meiner Wahrnehmung nicht erfolgt.

CD-Zeilen 6203¹⁵⁸, 6211¹⁵⁹ und 6215¹⁶⁰, Gesamtbetrag EUR 52,00: Hier werden je EUR 4,00 für das Anbringen einer Haus- und Mieterinfo an der Infotafel verrechnet. Da es sich hier um Arbeiten durch Hausbetreuer handeln dürfte, die ohnehin zu Reinigungsarbeiten die Wohnhausanlagen besuchen müssen, können keine separaten Wegzeiten anfallen, die dafür zu verrechnen wären. Sollten solche nicht in Betracht kommen, ist der Preis von EUR 4,00 für das Anbringen eines einzelnen Anschlags an der Infotafel stark überhöht. Außerdem handelt es sich grundsätzlich um Arbeiten und Aufwände, die sowieso durch die Bezahlung von Verwaltungskosten abgegolten sind.

CD-Zeilen 6210¹⁶¹ und 6212¹⁶², Gesamtbetrag EUR 16,40: Wie auf all diesen Rechnungen fehlt der genaue Ort der Leistungserbringung. Auch fehlt die Angabe, welcher Material- und welcher Lohnanteil in dieser Rechnung enthalten ist.

¹⁵⁷ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Statut%20f%20c3%bcr%20Wiener%20Wohnen.pdf>

¹⁵⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710032716/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁵⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5710032786/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁶⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468813/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468983/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁶² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468913/sizes//in/set-72157605289929259/>

CD-Zeilen 6219¹⁶³, Betrag EUR 20,00: Hier werden EUR 20,00 für die Montage eines Gefahren- und Hinweisschildes verrechnet. Da es sich hier um Arbeiten durch Hausbetreuer handeln dürfte, die ohnehin zu Reinigungsarbeiten die Wohnhausanlagen besuchen müssen, können keine separaten Wegzeiten anfallen, die dafür zu verrechnen wären. Es sind keine näheren Angaben vorhanden, welches Schild wo in welcher Weise montiert worden ist. Daher ist nicht nachvollziehbar, ob diese Kosten gerechtfertigt sind. Außerdem handelt es sich grundsätzlich um Arbeiten und Aufwände, die sowieso durch die Bezahlung von Verwaltungskosten abgegolten oder der Instandhaltung zuzurechnen sind.

Drei der hier aufscheinenden Rechnungen (CD-Zeilen 6217¹⁶⁴, 6218¹⁶⁵ und 6219¹⁶⁶ im Gesamtwert von EUR 26.207,84) sind darüber hinaus erst im Jänner 2008 fällig und daher nicht den Betriebskosten für 2007 zuzurechnen.

Die meisten der hier beigelegten Belege lassen sich außerdem auf manchen PC's nicht öffnen¹⁶⁷.

Auch die Textierung der Summenangabe auf der CD (Zeile 6221) ist unrichtig.

13. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 6222 – 6233¹⁶⁸, Gesamtbetrag EUR 211.779,00:

Das Mietrechtsgesetz legt in § 22 fest: *Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u. dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 15a Abs. 3 Z 1 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.* (Zitat Ende)

Dies ist zwar als Pauschale bis zu einem genannten Höchstsatz zu verstehen – und unabhängig davon, ob eine separate Hausverwaltung beauftragt wurde oder ob der Hauseigentümer und Vermieter diese Agenden selbst durchführt, jedoch geht diese Bestimmung wohl davon aus, dass diese Verwaltung in den wesentlichen Aspekten auch ordnungsgemäß und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend durchgeführt wird.

Die Position wird daher der Höhe nach bestritten, da zwar annähernd der laut Mietrechtsgesetz zulässige Höchstsatz zur Anwendung kam, aber die zuvor genannten Erfordernisse durch die Antragsgegnerin als Vermieter und Verwalter nicht ausreichend erfüllt worden sind.

Dabei wird einerseits auf die hier vorgebrachten Einsprüche zur Abrechnung 2007, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen¹⁶⁹ am

¹⁶³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468763/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁶⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709730737/in/set-72157605289929259/>

¹⁶⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709730657/in/set-72157605289929259/>

¹⁶⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468763/in/set-72157605289929259/>

¹⁶⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5709468701/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁶⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5721289776/sizes//in/set-72157605289929259/>

15.11.2010 und weitere Äußerungen im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 6/09 z bezüglich unterlassener Kontrollen vor und nach der Buchung bzw. der Erstellung der Abrechnungs-CD's Bezug genommen. Ersteres beweist, dass auch für das gegenständliche Abrechnungsjahr 2007 offenbar keine ausreichenden Kontrollen durchgeführt bzw. keine wirksamen Vorkehrungen für die Richtigkeit der Abrechnung getroffen worden sind.

Auch darüber hinaus sind vorauszusetzende bzw. vorgeschriebene Leistungen einer Hausverwaltung nicht ordnungsgemäß erbracht worden:

- Betriebskosten-Akontierung auf einer unzulässigen Berechnungsbasis¹⁷⁰.
- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau¹⁷¹.
- Kompensation von Betriebskosten-Guthaben mit Hauptmietzins-Bestandteilen¹⁷².
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage¹⁷³.
- Doppelverrechnung bei gleichzeitiger Verrechnung ungerechtfertigt hoher Wasser- und Abwasserkosten aufgrund einer unzureichenden Evidenz für Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit hohem Wasserverbrauch¹⁷⁴.
- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung¹⁷⁵.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve¹⁷⁶.
- Durch willkürliche Entscheidungen, aber auch Unterlassungen der Antragsgegnerin wurden Gegebenheiten geschaffen, die für die bevorstehende Endabrechnung des §18-Verfahrens eine intransparente und fragwürdige Situation ergeben¹⁷⁷.
- Verspätete Fertigstellungsanzeige bei der Baupolizei¹⁷⁸.
- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat¹⁷⁹.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt¹⁸⁰.

¹⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531> (und folgende)

¹⁷⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

¹⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4080451964/sizes/l/in/set-72157622138071464/>.

¹⁷² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/falsche-verbuchung-des>

¹⁷³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

¹⁷⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/anfrage-wg-wasserverrechnung>.

¹⁷⁵ Siehe z.B. <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5258>

¹⁷⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:12671>

¹⁷⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/generalsanierung>

¹⁷⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes/l/in/set-72157621969569381/>

¹⁷⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/altstoffemllsperrmll/forum/topics/entruempelung-auf-mieterkosten>

¹⁸⁰ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402335052/sizes/l/in/set-72157625815043879/>

14. Gartenbetreuung:

CD-Zeile 6236¹⁸¹, 6237, 6239, 6241, 6249, 6250, 6252, 6254, 6255, 6257, 6258, Gesamtbetrag EUR 11.050,32:

Diese Rechnungen betreffen die Liegenschaft Hanakgasse 1A – und daher nicht mehr unsere Wohnhausanlage.

CD-Zeilen 6253¹⁸² und 6256¹⁸³, Gesamtbetrag EUR 1.399,04:

Diese Rechnung betrifft die Liegenschaft Hanakgasse 1A – und daher nicht mehr unsere Wohnhausanlage. Außerdem ist die geleistete Arbeit „Beratung und Information von MieterInnen“ unplausibel, da dieses Objekt nach meiner Information zu diesem Zeitpunkt bestandsfrei war.

Außerdem wurde – wie im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z festgestellt und von der Antragsgegnerin auch gar nicht bestritten wurde - die Grünfläche am Schönbergplatz im Rahmen der Grünflächenpflege und des Baumschnitts für unsere Anlage mit-betreut, obwohl diese Liegenschaft nicht zu unserer Wohnhausanlage gehört. Diese Betreuung wurde laut Angabe¹⁸⁴ der Antragsgegnerin erst mit 1.10.2008 abgegeben.

15. Ersätze:

Auf der Abrechnungs-CD sind keinerlei Belege für die gebuchten Ersätze¹⁸⁵ vorhanden, was die Nachvollziehbarkeit der gesamten Verrechnung weiter erschwert, da so auch die entsprechenden Kostenpositionen in Frage zu stellen sind (z.T. Hausbesorgerkosten?).

¹⁸¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5721288210/in/set-72157605289929259> (und folgende)

¹⁸² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720730545/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁸³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720730991/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁸⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2885688328/sizes//in/set-72157612118235826/>

¹⁸⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720731747/sizes//in/set-72157605289929259/>

16. Lift (Antragspunkt des Viert- und Fünfantragstellers):

CD-Zeile 584, Betrag EUR – 61,23 (Gutschrift¹⁸⁶):

Da es sich bei dieser Buchung offenbar um eine Vergütung von Strom für den Liftbetrieb handelt (Kürzel PA für Personenaufzug¹⁸⁷), wurde diese Buchung einer Gutschrift falsch, nämlich dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zugeordnet.

CD-Zeilen 6262 – 6433, Gesamtbetrag EUR 31.634,81:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den Buchungszeilen 6262 bis 6433 – ebenso wie bei allen sonstigen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger - nicht einmal auf jenen PC's öffnen lassen¹⁸⁸, auf denen die sonstigen als HTML-Datei abgebildeten Belege problemlos zu betrachten sind. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien gar keine Belege erstellt worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt.

Die (bereits bei den Hausbesorgerkosten erwähnte) in einer Besprechung mit dem Hausbesorgerreferat von Wiener Wohnen übergebene Liste „Betriebskostenauswertung für das Jahr 2007“ enthält für die Aufzugsbetreuung keine einzige weiterführende Angabe, die bei einer Nachvollziehung der hier zugeordneten Hausbesorgerkosten hilfreich sein könnte.

CD-Zeile 6434¹⁸⁹, Betrag EUR 24.725,40:

Hier handelt es sich um zugeordnete Vollwartungskosten für Aufzüge, von denen ein Anteil von 50% den Betriebskosten zugeschlagen wurde.

Im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z wurde ausführlich auf die Thematik eingegangen und der Darstellung entgegengetreten, den Mietern würden durch den Abschluss eines Vollwartungsvertrages sowohl Kostenvorteile als auch Vorteile bezüglich Servicequalität entstehen.

Servicevorteile für die Mieter durch einen Vollwartungsvertrag sind insoweit nicht nachzuvollziehen, als durch die aktenkundig unterbleibende Berichts- und Rechnungslegung der Antragsgegnerin jedwede Kontrollmöglichkeit fehlt, ob die Arbeiten tatsächlich in den erforderlichen Abständen durchgeführt werden oder nur auf dem Papier vereinbart wurden.

Insbesondere ist auf die Äußerung¹⁹⁰ der Antragsteller vom 16.7.2010 zu verweisen, in welcher ausführlich auf den in einen Vollwartungsvertrag üblicherweise einkalkulierten Reparaturaufwand (Arbeitszeit, Materialaufwand) - gegebenenfalls auch größeren Umfangs – eingegangen wurde. Daher entstehen daraus grundsätzlich keine Kostenvorteile, sondern – bei entsprechender Kalkulation durch den Anbieter – Mehrkosten, die auf Instandsetzungsarbeiten Bezug nehmen.

¹⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5751887256/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁸⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5689975179/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720731507/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁸⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5721290428/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6329> (Seite 9 ff.)

Dies wird sogar durch Beweismittel klar belegt, die von der Antragsgegnerin selbst vorgelegt worden sind. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei den für die Wohnhausanlage Schiffmühlenstraße 58-64 durchgeführten drei Vergleichsrechnungen¹⁹¹ zu, die klar belegen, dass sich Vollwartungsverträge nur bei einem hohen Anteil an anstehenden Instandsetzungs- bzw. Neuerrichtungs-Arbeiten rechnen.

Zu den Ausführungen des Zeugen Ing. Josef Weichsel in der Verhandlung¹⁹² vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung¹⁹³ vom 2.11.2010, welche im Detail belegt, dass die Ausführungen von Herrn Ing. Weichsel in keiner Weise nachvollziehbar sind und sogar seinen eigenen als Beweismittel vorgelegten Dokumenten maßgeblich widersprechen.

Auch dass die Preise der Firma Heissenberger als besonders günstig einzustufen sind, wurde widerlegt bzw. begründet in Zweifel gestellt. Siehe hierzu den Hinweis in den besagten Äußerungen der Antragsteller darauf, dass gegen den zweitbesten Bieter Medienberichten¹⁹⁴ zufolge von der Antragsgegnerin aufgrund von unerlaubten Preisabsprachen bereits ein Schadenersatzprozess angestrebt bzw. geführt wird. Jedweder Vergleich mit dem damals existierenden „Markt“ ist also in jeder Weise untauglich.

Eine von den Antragstellern in diesem Verfahren am 23.8.2010 eingebrachte Vergleichsrechnung¹⁹⁵ würde bezüglich der verrechneten Kosten für die Aufzugs- und Wartung ein sogar überaus kritisches Bild zeichnen.

Alle Leistungen eines Wartungsvertrages, die über die reinen Kosten des Betriebes (z.B. Kosten für Betriebsstoffe, Schmierung, Reinigung und Überprüfung) hinausgehen, also auch noch so kleine Reparaturarbeiten, sind keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten eines Aufzuges. Daher ist der verrechnete Betriebskostenanteil aus der Vollwartung von Aufzügen von 50% aufgrund der konkreten Sach- und Beweislage als überhöht zu beeinspruchen.

CD-Zeile 6435¹⁹⁶, Betrag EUR 15.440,76:

Hier werden Aufschaltkosten für Aufzüge verrechnet. Nach unserer Meinung handelt es sich hier um Kostenteile, die der Errichtung bzw. Instandhaltung zuzurechnen sind. Daher stellen diese Ausgaben keine Betriebskosten dar.

CD-Zeile 6436, Betrag EUR 1.492,24:

Hier werden Telefonkosten für Aufzüge verrechnet. Als Beilagen¹⁹⁷ sind auf der Abrechnungs-CD 36 Seiten an internen Aufzeichnungen der Antragsgegnerin – in zum

¹⁹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4798045791/sizes//in/set-72157621910333644/>, <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4798046909/sizes//in/set-72157621910333644/> und <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4798047609/sizes//in/set-72157621910333644/>

¹⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

¹⁹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

¹⁹⁴ Siehe <http://wien.orf.at/stories/418385/>

¹⁹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

¹⁹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5721290548/sizes//in/set-72157605289929259/>

Großteil bedenklicher und wenig professioneller Qualität – vorhanden, die keinerlei Aufschluss über die tatsächliche Ausgabe und die Richtigkeit der Aufteilung und Zuordnung geben..

CD-Zeilen 6437 – 6448, Gesamtbetrag EUR 1.344,00:

Auf den Rechnungen¹⁹⁸ der Wiener Wohnen Hausbetreuung Ges.m.b.H fehlt generell der Ort der tatsächlichen Leistungserbringung, sondern es ist nur die offizielle Adresse unserer Anlage (mit 126 Stiegen) angegeben. Daher ist die Nachvollziehung entsprechend erschwert.

Auch sind bei den Rechnungen für die Betreuung der Wohnhausanlage im Stiegen- und Außenbereich keine Bezugnahmen auf Bemessungsgrößen angegeben sondern offenbar nur Bezugnahmen auf vereinbarte, nicht näher nachvollziehbare Pauschalbeträge.

Zwei der hier aufscheinenden Rechnungen (CD-Zeilen 6447¹⁹⁹ und 6448²⁰⁰ im Gesamtwert von EUR 224,00) sind darüber hinaus erst im Jänner 2008 fällig und daher nicht den Betriebskosten für 2007 zuzurechnen.

Die hier beigefügten Belege lassen sich außerdem auf manchen PC's nicht öffnen²⁰¹.

17. Hauptmietzins (Antragspunkt der Zweitantragstellerin):

Ich behaupte, dass auch die Vorschreibung des Hauptmietzinses²⁰² für das Abrechnungsjahr 2007 durch die Antragsgegnerin für die Mietobjekte laut Adressangabe (neu errichtete Dachgeschosswohnung) gesetzlich nicht zulässig ist, bestreite die besagte Abrechnung und kann die Unzulässigkeit der verrechneten Beträge hier im Antrag und im weiteren Verfahren beweisen.

Mit Ausnahme einer einzigen²⁰³ von 8 Baustrichen²⁰⁴ für die neu errichteten und bis Ende 2006 zur Gänze schon bezogenen Dachgeschosßwohnungen sind keine rechtzeitigen Fertigstellungsanzeigen bei der Baupolizei eingebracht worden. Somit fehlte die baurechtliche Benutzungsbewilligung.

Wie auch im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z²⁰⁵ aktenkundig, erfolgte die abschließende Fertigstellungsanzeige²⁰⁶ erst am 20.1.2009. Diese verspätete Einreichung wurde von der Antragsgegnerin entweder ohne erkennbarem zwingenden Grund durchgeführt - oder aber aufgrund noch vorhandener Mängel und daher mit einer

¹⁹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720732271/in/set-72157605289929259/> (und folgende)

¹⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720731585/sizes//in/set-72157605289929259/>

¹⁹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720731825/sizes//in/set-72157605289929259/>

²⁰⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5721290282/sizes//in/set-72157605289929259/>

²⁰¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5720731747/sizes//in/set-72157605289929259/>

²⁰² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2611910253/sizes//in/set-72157605240635382/>

²⁰³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3704913746/in/set-72157621052738175> (und folgende)

²⁰⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4792908164/sizes//in/set-72157602659200641/>

²⁰⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5401728451/sizes//in/set-72157625815043879/>

²⁰⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes//in/set-72157621969569381/>

potentiellen Gefährdung der Mieter verbunden. Diese haben sich ohne ihr Wissen über Jahre hinweg in Wohnungen aufgehalten, die laut § 128 (4) der Bauordnung für Wien²⁰⁷ bei angedrohter Verwaltungsstrafe noch gar nicht hätten benutzt werden dürfen:

Vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) des Bauwerkes verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig belegt, gilt sie als nicht erstattet.

Aus diesem Umstand erzielte die Antragsgegnerin unbillige Einnahmen, aus denen die drohende Verwaltungsstrafe leicht zu begleichen wäre.

Wie auch in der Äußerung vom 5.8.2009²⁰⁸ im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z ausführlich argumentiert, würde ein solches Verhalten jedweder Missachtung baurechtlicher Auflagen für Mietwohnungen Tür und Tor öffnen.

Dazu heißt es im § 128 (6) der zitierten Bauordnung:

Die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, bleibt unberührt.

Wie groß die mit der Benutzung der Wohnungen verbundene potentielle Gefährdung war, lässt sich leider nicht ermessen, da die Antragsgegnerin – ebenfalls aktenkundig – einer Öffnung der dafür relevanten Teile des Bauaktes nicht zugestimmt hat²⁰⁹.

Es ist daher auch nicht zu ermessen, ob bzw. in welchem Umfang eine Mietzinsminderung zugestanden wäre.

²⁰⁷ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0200000.htm>

²⁰⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5023> (Seite 15 ff.)

²⁰⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3776669381/sizes//in/set-72157604495657665/>