

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2010¹:

A. Vorbemerkungen

Unter anderem erfolgen hier Bezugnahmen auf die **Vorverfahren 12 MSCH 8/12 y zu den Betriebskosten für 2007², MA 50-Schli-I/3071/2012 zu den Betriebskosten für 2008³, MA 50 Schli I/489683/2013 zu den Betriebskosten für 2009⁴, MA 50-Schli-I/5724/2012 für die Betriebskosten-Aufteilungsschlüssel⁵ und MA 50-Schli-I/5705/2012 wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011⁶** bzw. das dortige Vorbringen, um nicht durch ein redundantes Vorbringen den Antrag und Akt aufzublähen. Weitere Vorverfahren (z.B. für die Abrechnungsjahre 2004 – 2006) sind ggf. explizit erwähnt. Der Antragsgegnerin sind sämtliche Vorbringen in diesen Verfahren bekannt. Sollte dies bestritten werden oder es zur Klärung des Vorbringens in diesem Verfahren notwendig sein, sind die entsprechenden Akten zu beschaffen und zu verlesen.

1. Zur Darstellung und Beweisführung:

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

Eine **elektronische Version dieses Dokuments** kann bei Bedarf und auf Anforderung (Mailadresse gerhard_kuchta@hotmail.com) 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 – 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 unnotwendige, 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 Begründung⁸ zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen.

¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5883528191/in/set-72157605240635382/lightbox/>

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

³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2008>

⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2009-17-6-2013>

⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/13101117753/in/set-72157630898753146/>

⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/antrag-auf-legung-der-abrechnungen-belegeinschau-2011>

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

⁸ Siehe

<https://skydrive.live.com/?cid=f4d1936f2774b2f5&view=details&id=F4D1936F2774B2F5%21767#cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211571>

2. Abrechnungslegung und Fälligkeit:

Die Kurzfassung⁹ der Betriebskostenabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2010 ist nicht datiert. Bei den Mietern eingetroffen¹⁰ ist sie am 28.6.2011.

Auf der Kurzfassung ist die **Fälligkeit der Gutschriften¹¹ bzw. Nachzahlungen¹² mit August (2011) datiert** worden. So erfolgte auch die Rückvergütung bzw. Anrechnung (in Raten).

Die Abrechnungs-CD für das Abrechnungsjahr 2010 ist am 29.7.2011 eingetroffen¹³. Aus dem diesbezüglichen Schriftverkehr¹⁴ ergibt sich, dass die Anforderung einer **Rechnungseinschau vor Ort bei der Antragsgegnerin von dieser überhaupt zurückgewiesen worden** ist, worauf in der Folge noch detailliert eingegangen werden wird.

Siehe dazu, wie im Vorverfahren zitiert, die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob149/99v¹⁵ vom 26.5.1999.

3. Wesen der Abrechnungs-CD:

Siehe hierzu die ausführliche Argumentation im analogen Punkt A 3 in der detaillierten Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008, die für das Abrechnungsjahr 2010 und die diesbezüglich von der Antragsgegnerin bereitgestellte Abrechnungs-CD **sinngemäß anzuwenden** ist.

Die von Stadt Wien - Wiener Wohnen bereitgestellten CD's¹⁶ werden generell als „**Hausabrechnung**“ tituliert – und von diversen maßgeblichen Stellen als solche ausgelobt¹⁷. Auch auf den Covers und Einlegern in den CD-Hüllen¹⁸ finden sich keinerlei Hinweise, dass dies anders wäre. Ebenso verhält es sich bezüglich der elektronischen CD-Inhalte¹⁹.

In dem Sinn ist davon auszugehen, dass hier die Zurverfügungstellung einer CD als tatsächliche Hausabrechnung der Antragsgegnerin für das jeweilige Abrechnungsjahr und die jeweilige Wohnhausanlage medial und in der individuellen Kommunikation - rechtlich betrachtet - in Form einer **Auslobung** dargestellt worden ist, was allein schon einen klagbaren Anspruch begründet. Siehe dazu die Rechtssätze RS0013912²⁰ „*Bei der Auslobung handelt es sich um einen Typus der **Verpflichtungsform ohne Abstellung auf einen typischen Geschäftszweck.***“ (Zitat Ende)

⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4727200161/sizes/l/in/set-72157605240635382/>

¹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/jahresabrechnung-fuer-2010>

¹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5883528549/in/set-72157605240635382/lightbox/>

¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5883530573/in/set-72157605240635382/lightbox/>

¹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:16567>

¹⁴ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211398>

¹⁵ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19990526_OGH0002_0050OB00149_99V0000_000/JJT_19990526_OGH0002_0050OB00149_99V0000_000.pdf

¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6788959559/in/set-72157605289929259>

¹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/medienberichte/forum/topics/ludwig-betriebskosten-guthaben-fuer-mehr-als-179-000>

¹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6001226396/in/set-72157627337583640/>

¹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6788959673/in/set-72157605289929259/> (und folgende Bilder)

²⁰ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19881214_OGH0002_0010OB00041_8800000_001/JJR_19881214_OGH0002_0010OB00041_8800000_001.pdf

und RS0015796²¹: *Nicht das Versprechen (Verpflichtungserklärung), sondern erst dessen Annahme - **abgesehen von der Auslobung** – begründet einen klagbaren Anspruch.* (Zitat Ende)

Die von der Antragsgegnerin übermittelte CD für das Jahr 2010 trägt daher auf dem Cover²² ebenso die Aufschrift „**08-14,332 14, Hugo Breitner-Hof Jahresabrechnung 2010**“ und auf der Rückseite „**Hausabrechnung. WIENER WOHNEN. Immer besser.**“.

Insbesondere ist auf die Anlage²³ zum Mail²⁴ der Antragsgegnerin vom 18.7.2011 zu verweisen, in der es wörtlich heißt: „**Da mit der Übermittlung des Datenträgers der Verpflichtung der Ermöglichung der Einsichtnahme in die Rechnungsbelege aus Sicht der Stadt Wien – Wiener Wohnen genügend Rechnung getragen wird, ist derzeit eine zusätzliche Rechnungseinsichtnahme im Kundendienstzentrum nicht vorgesehen, zumal selbst eine Einsicht vor dem 1. August keine Auswirkungen mehr auf die Vorschriften dieses Monats haben würde, da die entsprechenden datenverarbeitungsmäßigen Läufe bereits Anfang Juli 2011 finalisiert worden sind.**“ (Zitat Ende)

Obwohl sich im bereits im Vorfeld diskutierten²⁵ Begleitschreiben²⁶ zur Jahresabrechnung 2010 - im Widerspruch dazu - nur eine Bezugnahme auf eine Einsicht in die Originalbelege (und nicht auf die Abrechnungs-CD) befindet, sollten die in den Vorverfahren von der Antragsgegnerin immer wieder aufgestellten Behauptungen, es würde sich bei der überlassenen CD lediglich um eine unverbindliche zusätzliche Dienstleistung von Stadt Wien – Wiener Wohnen handeln, **endgültig widerlegt** sein.

Dass es sich bei der **Abrechnungs-CD** um eine **Abbildung der jeweiligen Jahresabrechnung** handelt, wird auch durch den im Mail erwähnten für diese CD's verlangten **Kostenersatz** unterstrichen, der laut Mietrechtsgesetz für Abschriften zusteht.

Auch in der Mieterbeiratsinformation²⁷ zur Jahresabrechnung 2010 nahm die Antragsgegnerin am 21.6.2011 Bezug auf die mögliche Datenübermittlung via CD-ROM. Es finden sich dort aber KEINE Hinweise auf eine unbedingt erforderliche Einschau in die Originalbelege.

Trotz der Behauptung der Antragsgegnerin²⁸ vom 25.10.2011 bzw. der Mieterhilfe²⁹ vom 21.8.2012, die jeweils bereitgestellte CD-ROM würde nicht die komplette Jahresabrechnung im Detail samt aller Belege (und daher die für beide Seiten - Mieter und Vermieter/Verwalter - verbindliche Basis für einen allfälligen mietrechtlichen Einspruch gegen die Betriebskosten) darstellen, sondern lediglich einen Auszug daraus (d.h. eine eigentlich unverbindliche Serviceleistung, die im Grund genommen nur als Vorbereitung für eine daher notwendige Einschau in die Belegammlung dienen soll), ist auf den zwischenzeitlichen **Ausgang des Mietrechtsverfahrens**³⁰ zur Rech-

²¹ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19670713_OGH0002_0010OB00146_6700000_001/JJR_19670713_OGH0002_0010OB00146_6700000_001.pdf

²² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6000677591/in/set-72157627337583640>

²³ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211398>

²⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:15576>

²⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/mieterbeiratintheorieundpraxis/forum/topics/stellungnahme-zum-schreiben>

²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5884092892/in/set-72157605240635382/lightbox/>

²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5897417706/in/set-72157604495657665/lightbox/>

²⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771772589/in/set-72157626817508230>

²⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7852512416/in/set-72157612152354842>

³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8655072420/in/set-72157632161879306> (und folgende Bilder)

nungseinschau für 2011 (MA 50-Schli-I/5705/2012 und 57096/2012) zu verweisen: Hier wurde von der Antragsgegnerin **zur Schlichtung lediglich eine Abrechnungs-CD, wie sie hier zur Diskussion steht, angeboten**³¹. Diese war zwar wiederum mangelhaft, doch gelang es, in der Verhandlung³² vom 16.4.2013 bezüglich der Legung der Abrechnung bzw. Belegeinschau für das Abrechnungsjahr 2011 eine analoge Basis als für beide Seiten verbindlich zu fixieren, wie sie auch bisher Usus war (d.h. eine CD-ROM³³ und eine zusätzliche Buchungsdokumentation aus dem Hausbesorgerreferat der Antragsgegnerin, die mittlerweile ebenso eingetroffen ist³⁴).

Analoges gilt für die **Übermittlung der Antragsgegnerin zur Jahresabrechnung für 2012**³⁵.

Beides bestätigt in vollem Umfang die bisherigen Ausführungen der Antragsteller zu den Abrechnungs-CD's und widerlegt in ebenso vollem Umfang die Ausführungen der Antragsgegnerin zu diesem Thema im Rahmen der Mietrechtsverfahren bezüglich Betriebskosteneinsprüche.

Die Antragsteller konnten aus all den oben angeführten Gründen davon ausgehen, dass die übermittelte **CD eine verbindliche Basis** darstellt, zumal seitens der Antragsgegnerin eine darüber hinausgehende Rechnungseinschau aufgrund dieser überlassenen CD mangels Notwendigkeit verwehrt worden ist.

Die Abrechnungs-CD für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2010 umfasst **rund 4.600 Zeilen**³⁶ für **Betriebskostenbuchungen** – mit entsprechend vielen Belegen (Rechnungen und den Beilagen dazu, sofern beides vorhanden). Allein die **Langfassung umfasst im Betriebskostenteil 80 Seiten**³⁷.

Würde nunmehr eine Rechtsverbindlichkeit der angebotenen CD als Abbildung der jeweiligen Jahresabrechnung von der Antragsgegnerin bestritten werden, müsste man sogar von einer möglichen **arglistigen Täuschung der Mieter** ausgehen, die aufgrund der kommunizierten Inhalte von einer rechtzeitigen Rechnungs- bzw. Belegeinschau Abstand nehmen. Somit wäre nicht nur enormer Arbeits- und Kostenaufwand bei der Antragsgegnerin vermieden worden (z.B. durch Beschaffung und Bereitstellung der Originalbelege), sondern es wäre den Mietern somit auch die Möglichkeit zum darauf basierenden berechtigten Einspruch gegen ungerechtfertigte Kosten verwehrt.

Siehe hierzu auch die bereits im Vorverfahren zitierten oberstgerichtlichen Entscheidungen 5Ob106/99w³⁸ vom 27.4.1999, 5Ob131/99x³⁹ vom 26.05.1999 und 5Ob43/91⁴⁰ vom 26.11.1991.

³¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330531230/sizes//in/set-72157632161879306/>

³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8655072420/in/set-72157632161879306>

³³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8655074008/in/set-72157630898700194>

³⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:28328>

³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9514940113/sizes//in/set-72157612151196046/>

³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14494828145/in/set-72157627337583640>

³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14514966943/in/set-72157627337583640>

³⁸ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19990427_OGH0002_0050OB00106_99W0000_000/JJT_19990427_OGH0002_0050OB00106_99W0000_000.pdf

³⁹ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19990526_OGH0002_0050OB00131_99X0000_000/JJT_19990526_OGH0002_0050OB00131_99X0000_000.pdf

⁴⁰ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19911126_OGH0002_0050OB00043_9100000_000/JJT_19911126_OGH0002_0050OB00043_9100000_000.pdf

Als **Beweis** wird dem Antrag daher eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für das Jahr 2010** beigefügt.

4. Nachvollziehbarkeit der Abrechnung:

Dem Aspekt einer zumutbaren Nachvollziehbarkeit der getätigten Buchungen und Ausgaben kommt bei dieser Antragstellung große Bedeutung zu.

In diesem Zusammenhang ist sinngemäß auf die Argumentation im analogen Punkt A 4 in der detaillierten Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen.

Auf die Nachvollziehbarkeit bzw. den diesbezüglichen Mangel wird in einzelnen Detailpunkten ausführlich eingegangen werden, da sich die Sachverhalte diesbezüglich in jedem Teilbereich etwas anders darstellen.

5. Akontierung:

Zur Problematik der gesamten Verrechnungsmodalität durch die Antragsgegnerin ist außerdem zu bemerken, dass z.B. auch die Vorgehensweise bei der Berechnung des Betriebskosten-Akontos⁴¹ nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht (z.B. falsches Jahr als Berechnungsgrundlage) und auch in den Jahren davor (2004 bis bis 2009⁴²) überhöhte Betriebskosten in Rechnung gestellt worden sind. Daher ist z.B. der Umstand, ob sich aus der endgültigen Jahresabrechnung eine erforderliche Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben hat, rechtlich nur unter Berücksichtigung dieser weiteren Verrechnungsproblematik relevant. Rechtskräftige Entscheidungen stehen für die vorangegangenen Abrechnungsjahre ab 2007 derzeit noch aus.

B. Zu den gestellten Anträgen:

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

- **In diesem Zusammenhang ist auf die Argumentation und die gestellten Beweisangebote im analogen Punkt B 1 in der detaillierten Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 und dem Verfahrensverlauf zu diesem Antrag bzw. Abrechnungsjahr 2008 und 2009 zu verweisen.**
- Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass – obwohl die Vermessung noch nicht abgeschlossen ist – schon jetzt für die meisten Mietobjekte **teils eklatante Abweichungen von der bisher verrechneten Größe** festgestellt worden sind⁴³, und außerdem bestimmte Mietobjekte anscheinend gar nicht im Aufteilungsschlüssel berücksichtigt wurden.

⁴¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenakonto>

⁴² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249324525/in/set-72157630898753146/> (und folgende Bilder)

- Zu den **Betriebsstätten der Wiengas GmbH** wird auf das **Vorbringen und den Verfahrensverlauf zu den Abrechnungsjahren 2008 und 2009** verwiesen.

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**.

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

Wie bereits in den Vorverfahren argumentiert wurde⁴⁴ und aus den gelegten Kurzfassungen der jeweiligen Abrechnung⁴⁵ ersichtlich ist, sind die Aufteilungsschlüssel für die Gesamtkosten, für Wasser und Abwasser weder über den Zeitverlauf⁴⁶ noch zueinander schlüssig. Die Diskrepanzen konnten von der Antragsgegnerin auch bisher nicht erklärt werden.

Jahr:	Allgemein (m2):	Wasser / Abwasser (m2):	Differenz:
2008	71.799,41	71.712,31	87,10
2009	71.859,39	71.719,71	139,68
2010	71.978,91	71.710,41	268,50
2011	72.078,68	71.988,98	89,70
2012	72.176,74	71.972,25	204,49
2013	72.187,55	71.956,94	230,61

Da die Antragsgegnerin offenbar sogar Bescheide für Mieter mit separatem Wasserzähler zugestellt erhalten hat⁴⁷, ist davon auszugehen, dass aufgrund dieses Kenntnis die entsprechenden **Mieter von den allgemeinen Wasserkosten befreit** sein müssten. Dies ist aber laut Wissensstand der Antragsteller zumindest für das Mietobjekt in Schönbergplatz 10 nicht der Fall gewesen.

Auch bei der **Aufteilung der Liftkosten** entwickeln sich die **Aufteilungsschlüssel vollkommen unplausibel**⁴⁸.

Wie ebenfalls bereits in den Vorverfahren argumentiert wurde, hat die Antragsgegnerin aufgrund eines spezifischen Einwandes des Mieterbeirats am 18.5.2009 eine **allgemeine Erhebung zur Möglichkeit der objektiven Liftnutzung angekündigt**⁴⁹, die aber dann **offenbar nicht durchgeführt** worden ist. Anders können die – aufgrund einer Beauftragung der Wiener Schlichtungsstelle⁵⁰ – heuer (2014) **festge-**

⁴⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29997>

⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3665896196/in/set-72157605240635382> (und folgende Bilder)

⁴⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29032>

⁴⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14517681661/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁴⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212063&app=WordPdf>

⁴⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:4102>

⁵⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30178>

stellten Gegebenheiten vor Ort in Relation zur bestehenden Befreiung von den Liftkosten⁵¹ nicht erklärt werden.

Siehe dazu auch das wörtliche **Protokoll der 17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, Seite 8⁵²:

*Amtsf StR Dr Michael **Ludwig**: Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Hoher Gemeinderat! Sehr geehrte Frau Gemeinderätin!*

In Beantwortung Ihrer Anfrage betreffend die Liftkosten für Mieterinnen und Mieter, die im Erdgeschoß wohnen, kann ich Ihnen mitteilen, dass all jene Mieterinnen und Mieter, die entsprechend der ständigen Rechtsprechung, beispielsweise der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 24. März 1998, keine objektive Benutzungsmöglichkeit für den Lift haben, von Wiener Wohnen von den Kosten des Betriebes dieser Gemeinschaftsanlage befreit werden. Es ist jedoch nicht von Belang, ob diese Gemeinschaftseinrichtung auch tatsächlich subjektiv durch einen Mieter benutzt wird. Wenn die Möglichkeit besteht, dass diese jederzeit von Mieterinnen und Mietern genutzt werden kann, dann reicht das als Rechtsbestand und rechtliche Grundlage aus.

*Die Befreiung erfolgt daher **entweder bei der Neueinrichtung von Liften, beziehungsweise wurden in der Vergangenheit auch immer wieder Haus- beziehungsweise anlassbezogene Perlustrierungen durchgeführt.** Im Zuge derartiger Aktionen erfolgt, **ebenso wie bei Mieteransuchen, eine Prüfung durch Wiener Wohnen**, ob eine objektive Nutzungsmöglichkeit des Lifts gegeben ist oder nicht. Ist keine objektive Nutzungsmöglichkeit gegeben, sind also Waschküchen, Fahrradabstellräume, Kellerabteile nicht mit dem Lift zu erreichen, dann **werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter mit 1. Jänner des laufenden Jahres von den laufenden Aufzugsbetriebskosten sowie von den Aufzugsbetriebskosten der letzten drei Jahre befreit und, ohne dass der Mieter oder die Mieterin einen Antrag bei der Schlichtungsstelle stellen muss, zurückgezahlt.** Das wird also ohne großen Aufwand für die Mieterinnen und Mieter in diesem Sinne erledigt.*

Diese Vorgangsweise erfolgt auch bei gestellten Anträgen von Mieterinnen und Mietern bei der Schlichtungsstelle, um einen beschleunigten Abschluss dieser Verfahren zu ermöglichen. (Zitat Ende)

Von einer solchen Vorgehensweise kann nur leider in der Vorgehenspraxis der Antragsgeberin nicht die Rede sein!

Außerdem wirkt sich die **unrichtige Mietobjektsgröße** bzw. die **nicht erfolgte Einbeziehung bestimmter Mietobjekte**, insbesondere der Betriebsstätten der Wien Energie / Fernwärme Wien / Energie Comfort **gemäß Antragspunkt 1** auf den jeweiligen Abrechnungsschlüssel bzw. den Anteil jedes Mietobjekts daran aus.

Der Anteil an den Detailkosten für Wasser, Abwasser und Lift 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.**

⁵¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30199>

⁵² Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-008.htm>

3. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 122⁵³, Gesamtbetrag EUR 127.594,39:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

Einerseits existieren die von der MA 31 ausgestellten Gebührenbescheide⁵⁴ für Wasser und Abwasser – andererseits sind die Buchungsbelege⁵⁵ der MA 31 als „Rechnung“ ausgeführt. **Was ist jetzt die verbindliche Rechtsbasis für die Verrechnung: Bescheid oder Rechnung? Was gilt bei Abweichungen?**

Anzunehmen ist bei allen mit Bescheiden verbundenen Kostenarten, dass die Rechtsbasis für die Verrechnung durch die entsprechenden **Bescheide** gegeben ist, und nicht durch ausgestellte Buchungsbelege – auch wenn diese fälschlicherweise als „Rechnung“ titulierte werden. Siehe dazu auch die Stellungnahme der Antragsgegnerin vom 7.12.2013⁵⁶ zum Abrechnungsjahr 2008, Punkt II, 1. a: „*Im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung ist die Antragsgegnerin – was die Zweit- und Viertantragsteller aber offensichtlich nicht zur Kenntnis nehmen wollen – an Bescheide, welche der Hoheitsverwaltung zuzuordnen sind – gebunden.*“ (Zitat Ende)

- Die Belege sind hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nicht nachvollziehbar,
 - da der Konnex zwischen tatsächlichem Verbrauch im Einzelnen zu Bescheid und Buchung weder von der Antragsgegnerin anhand von Wasserzählerbüchern kontrolliert wird⁵⁷
 - noch von Mietern kontrolliert werden kann.

Zitat aus der Rechnungseinschau für das Jahr 2008 am 5.10.2009:

Mayer: Bei grob abweichendem Wasserverbrauch erfolgt eine Verständigung der Technik von Wiener Wohnen. Der Kaufmann im KD überprüft bei groben Abweichungen von den Vorjahreswerten und eruiert mögliche Ursachen (Rohrbruch etc.). Der Schwellenwert für diese Verständigung ist Wiener Wohnen allerdings nicht bekannt.

Gehring: Auch die erfolgende Zählerablesung durch die Hausbesorger wird von Wiener Wohnen aufgrund der Wasserzählerbücher kontrolliert. (Zitat Ende)

Es wird also seitens der Antragsgegnerin zwar angeblich kontrolliert, OB die Zählerablesung durch die Hausbesorger stattfindet, eine Kontrolle der Bescheide und Buchungen findet aber anhand der Wasserzählerbücher nicht statt (aktenkundige Zeugenaussage im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z), was insoweit unverständlich ist, dass zwar darauf Wert gelegt wird, DASS eine Ablesung erfolgt – WAS aber anhand dieser abgelesenen Werte in Rechnung gestellt wird, bleibt lediglich der Kontrolle durch die Mieter vorbehalten – wobei diese wiederum keinen Zugriff auf die Wasserzählerbücher haben.

Grundsätzlich hätte die Antragsgegnerin in ihrer Funktion als Hausverwaltung routinemäßig aktiv werden müssen, um einem unplausibel hohen Wasserver-

⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14331833218/in/set-72157627337583640>

⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14541182403/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14538526823/in/set-72157627337583640/lightbox/>

⁵⁶ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212134&app=WordPdf>

⁵⁷ 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 Bilder)

brauch nachzugehen – was sie aber laut Angabe in der Rechnungseinschau am 5.10.2009 nur bei SCHWANKENDEM Wasserverbrauch macht. Daher ist es wenig verwunderlich, dass eine diesbezügliche Nachschau seitens der Antragsgegnerin offenbar erst im Frühjahr 2014 veranlasst worden ist⁵⁸. Ob und in welcher Höhe aus diesen Unterlassungen ein vermeidbarer erhöhter Wasserverbrauch entstanden ist, werden erst die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen. Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge die **Ergebnisse dieser Überprüfung** im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

- **Divergierende Bescheidarchive:**

Das Archiv der Wasser- und Abwasserbescheide besteht – aus für einen durchschnittlichen Mieter nicht nachvollziehbaren Gründen - im Jahr **2008** aus **180 Seiten**, im Jahr **2009** aus nur mehr **99 Seiten**⁵⁹ und im Jahr **2011** aus **90 Seiten**⁶⁰.

Das Bescheidarchiv für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2010 wurde in der Aufzählung deshalb nicht erwähnt, weil das Kompendium **auf der Abrechnungs-CD 2010 189 Seiten** und **auf der Abrechnungs-CD 2011** (auf welchem das Bescheidarchiv 2010 ebenfalls enthalten ist) **nur mehr 180 Seiten** umfasst⁶¹.

Das **Bescheidarchiv für 2009** auf der CD für 2010 besteht (redundant) aus dem **Bescheidarchiv für 2010**⁶².

- **Einbeziehung eines Mietobjekts mit bekannt höherem Wasserverbrauch:**

Auffällig ist, dass sich im Haus⁶³ Cossmanngasse 30 mit nur zwei Stiegen **gleich zwei Wasserzähler** befinden⁶⁴, während man z.B. im Haus⁶⁵ Linzer Straße 315 mit immerhin 18 Stiegen mit nur einem Wasserzähler das Auslangen findet. Hintergrund der Gegebenheiten bei Cossmanngasse 30 dürfte vermutlich sein, dass sich dort eine gut frequentierte Kindertagesstätte befindet⁶⁶, und der separate Wasserzähler eigentlich für die getrennte Verrechnung des dort mit einiger Sicherheit gegebenen **unverhältnismäßig höheren Wasserverbrauchs** gedacht war. Ungeachtet dessen wird der gemessene Verbrauch **beider** Wasserzähler **offenbar standardmäßig den von der Allgemeinheit zu tragenden Wasserkosten zugerechnet**.

- **Zu hinterfragende Einbeziehung „fremder“ Wasserkosten:**

Im Bescheidarchiv auf der Abrechnungs-CD für 2010 befinden sich auch solche, die nicht von der Antragsgegnerin hätten honoriert werden dürfen (Archiv-Seitennummern ab 1 für eine Pizzeria⁶⁷ in Schönbergplatz 10, ab 4 für ein Gasthaus⁶⁸ in

⁵⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212142&app=WordPdf>

⁵⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728348487/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14332613450/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁶¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14334464619/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁶² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14524728125/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14520351712/in/set-72157605240443614/lightbox/>

⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/1452000012/in/set-72157604753631161/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14498314596/in/set-72157605240443614/lightbox/>

⁶⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5206922684/in/set-72157605240443614>

⁶⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14334490338/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14497968186/in/set-72157604753631161/lightbox/>

Deutschordenstraße 16 und ab 187 für ein Grundstück⁶⁹ gegenüber von Coss-
manngasse 20).

Ob und in welcher Höhe eine Honorierung aus diesen Bescheiden erfolgt ist, ist
aufgrund der mangelnden Nachvollziehbarkeit der Buchungen insgesamt nicht
feststellbar.

- Übergreifende/überlappende Buchungsbereiche:

Jeder Wasser- / Abwasserbescheid umfasst, wie der Name schon sagt, sowohl
die zu buchenden Werte für Wasser und Abwasser und darüber hinaus die Belas-
tungen für zwei Abrechnungsjahre.

Um die Bescheide den Buchungen zuzuordnen, sind also komplizierte Aufschlüs-
selungen über zwei Betriebskostenpositionen und zwei Abrechnungsjahre not-
wendig – was vor allem im Fehlerfall oder bei Unklarheiten in der Buchung zu
einer für den durchschnittlichen Mieter unlösbaren Situation führt.

- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:

Nimmt man nur einen Wasserzähler her (wir haben gleich den ersten Wasser-
zähler laut CD 2009 in Molischgasse 1 als Beispiel genommen⁷⁰ – nicht die CD
2010, da dort insgesamt die Bescheide fragwürdig sind) und rechnet die Werte
nach, so kommt man zu folgendem Ergebnis:

Wasserverbrauch 15.4. - 31.12.2009 ⁷¹ :	EUR 4.780,45
Wasserverbrauch 1.1. – 14.4.2010:	EUR 1.912,18
Wasserzählergebühr Q3 2009 – Q2 2010:	<u>EUR 63,42</u>
Zwischensumme 1:	EUR 6.756,05
abzgl. 4 x Teilzahlung a EUR 1.605,40	- EUR 6.421,60
Zwischensumme 2:	EUR 334,45
plus neues Akonto ⁷² , erstmals fällig per 15.7.2010:	<u>EUR 1.692,85</u>
Endsumme:	EUR 2.027,30

Sucht man einen solchen Betrag, wird man in den Buchungen vom 15.7.2010⁷³
nicht fündig.

Hinzu kommt, dass auch die von der Antragsgegnerin in früheren Verfahren
hervorgestrichene Paarigkeit zwischen Kontonummer am Bescheid und Textge-
staltung der „Rechnung“ für diese Zahlung nicht greift: Kann man bei den Teilzah-
lungen vom 15.1.2010, 16.4.2010 und 14.10.2010 für den dort zu erwartenden
Betrag noch eine ungefähre Entsprechung erkennen, kommt eine analoge Re-
ferenznummer bei den Buchungen am 15.7.2010 nicht vor.

Selbst wenn drei Akontierungen mit hohem Zeitaufwand zwischen Bescheid und
Buchung zugeordnet werden können, bleiben dennoch die **gebuchten Gesamt-**
kosten ebenso nicht nachvollziehbar, wie die richtige Höhe des vierten
Akontobetrags.

Es existieren jeweils 30 Buchungen für die per Bescheid vorgeschriebene Akon-
tierung (15.1.2010⁷⁴, 16.4.2010⁷⁵, 14.10.2010⁷⁶), nicht aber für die ausgleichende

⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14517683711/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8729313922/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14541182403/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14334492198/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁷³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14338691668/in/set-72157627337583640/lightbox/>

Buchung zum tatsächlichen Verbrauch und neuen Akonto am 15.7.2010. Dort sind es nur 29 Buchungen. Das heißt, dass **nicht jeder akontierte Wasserzähler separat endabgerechnet** wurde, was die Nachvollziehung zusätzlich erschwert.

- Unzureichende Referenzierung:

Den Bescheiden aus dem Bescheidarchiv müssen für 2010 mit 189 (oder doch nur 180?) Seiten – über eine für einen durchschnittlichen Mieter klar erkennbare eindeutige Referenzierung - 119 Buchungen zugeordnet werden.

Zwischen den Bescheiden und Buchungsbelegen/Rechnungen existiert kein einziger für einen durchschnittlichen Mieter leicht auffindbarer eindeutiger (1:1 entsprechender) Schlüssel, der eine Zuordnung zwischen den zusammengehörigen Dokumenten ermöglicht - auch nicht zwischen Kontonummer (auf dem Bescheid) und Wasserzählernummer (eine solche ist auf den Rechnungen gar nicht ersichtlich gemacht).

Es gibt darüber hinaus auch keine Angabe einer tatsächlichen Leistungsadresse auf den Buchungsbelegen (alle nur mit der „Haupt-Adresse“ der Wohnhausanlage⁷⁷ – 14., Linzer Strasse 299-325) – was natürlich für eine Wohnhausanlage mit 126 Stiegen und 30 Wasserzählern vollkommen unzureichend ist. Schließlich bedeutet dies für die Antragsteller bzw. sonstige Mieter und deren Arbeit bei der Überprüfung der Jahresabrechnung, dass **einer Unmenge an Wasser- und Abwasserbescheiden – über zwei Jahre und zwei Verrechnungskreise hinweg (Wasser und Abwasser/Kanal) - eine Fülle an wenig aussagekräftigen Buchungsbelegen zugeordnet** werden muss.

Es ist in dem Zusammenhang festzuhalten, dass der Antragsgegnerin spätestens seit der protokollierten Rechnungseinschau⁷⁸ vom 15.10.2007 (also bereits für das Abrechnungsjahr 2006) die sich aus nur einer Identadresse auf sehr vielen Rechnungen (sog. „Überrechnung“) ergebende Problematik bekannt war.

Allerdings wurde diesem Umstand und daher der Nachvollziehbarkeit (mit zumutbarem Aufwand) offenbar keine große Bedeutung beigemessen. Siehe dazu die Stellungnahme⁷⁹ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 (also weit VOR der Legung der strittigen Abrechnung für das Jahr 2010): *Da seitens der Magistratsabteilung 48 bzw der verrechnenden Buchhaltungsabteilung für jede Wirtschaftseinheit lediglich eine Bezugsadresse herangezogen werden kann, ist diese im Falle des Hugo Breitner-Hofes mit „Cossmanngasse 10“ gewählt worden. Eine Einflussnahme, welche Anschrift seitens der diversen Dienststellen gewählt wird, ist durch Wiener Wohnen nicht gegeben und auch nicht von wesentlicher Bedeutung.* (Zitat Ende)

Ein genereller Wechsel im Ort der Leistungserbringung zwischen „Cossmanngasse 10“ und „14., Linzer Strasse 299-325“ bedeutet natürlich für die Zuordnungsmöglichkeit und Nachvollziehbarkeit der einzelnen Buchungen keinerlei Verbesserung. Da auf den Bescheiden und Rechnungen auch keine andere eindeutig zuordenbare Bezugsgröße für den durchschnittlichen Mieter erkennbar ist, ist dies für die (so nicht gegebene) Nachvollziehbarkeit von großer Bedeutung.

⁷⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14524228652/in/set-72157627337583640/lightbox/>

⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14524228932/in/set-72157627337583640/lightbox/>

⁷⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14523822464/in/set-72157627337583640/lightbox/>

⁷⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14538526823/in/set-72157627337583640/> (und folgende Bilder)

⁷⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

⁷⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat bei der Rechnungseinschau⁸⁰ am 4.10.2010 gefordert, dass ein beliebiger Wasser-/Abwasserbescheid punkto Zuordnung der einzelnen Buchungen nachvollzogen wird, um anhand dieses Beispiels die übrigen Bescheide überprüfen zu können. Die zuständigen Mitarbeiter der Antragsgegnerin haben schon in dieser Besprechung (seitens Wiener Wohnen korrigiertes Protokoll) festgestellt: **Die Nachvollziehung ist auf der vorliegenden Basis nicht möglich. Die Frage wird notiert und das Ergebnis nachgeliefert.** (Zitat Ende)

Im Antwortschreiben⁸¹ der Antragsgegnerin vom 22.11.2010 wurde diese geforderte Aufgliederung für nur einen einzigen Wasser- / Abwasserbescheid ebenfalls nicht geliefert, sondern nur auf den vorhandenen Status Quo bezüglich der Buchungsdarstellung verwiesen⁸².

Auch die dem Schreiben beigelegte Referenzierung⁸³ ermöglicht (wie zuvor bereits ausführlich erläutert) in keiner Weise, die zugehörigen Buchungen zum Bescheid mit auch nur einigermaßen zumutbarem Aufwand nachzuvollziehen – insbesondere, was den Gesamtbetrag des Bescheides betrifft.

Der für die Nachvollziehung jeder einzelner Wasserzählerabrechnung erforderliche Zeitaufwand geht bei dieser Buchungs- und Belegaufbau-Logik weit über das einem durchschnittlichen Mieter zumutbare Ausmaß hinaus.

Die mangelnde Zuordenbarkeit wurde auch bei der Rechnungseinschau für das Jahr 2008 am 5.10.2009 von den Mietern nachweislich bereits kritisiert. Zitat:

Schreiber: Zwar steht die Zählernummer auf dem Bescheid, aber überall die Adresse Cossmanngasse 10, was die Zuordnung und Überprüfung unmöglich macht, da man auf der Rechnung auch keine Zählernummer findet. Wasserzähleradressen, die im Vorjahr noch enthalten waren, fehlen heuer wieder.

Neubauer: Dieser Umstand war nicht bekannt. Aber jedenfalls ist in der Kontonummer auch die Wasserzählernummer enthalten.

Schreiber: Selbst wenn einem diese (recht eigenartige) Zuordnung bekannt ist, kann man aufgrund der trotzdem nicht vorhandenen 1:1-Zuordnung, den voneinander abweichenden Beträgen und den vielen Wasserzählern in unserer Anlage nur raten, was wozu gehört. Wie soll man hier die Plausibilität kontrollieren?

Neubauer: druckt die Nachvollziehung einer Wasser-Akontobuchung laut Bescheid aus. Eine 1:1-Zuordnung ist schon insoweit nicht möglich, da die Bescheide bezüglich Akontierung über 2 Abrechnungsjahre gehen.

Schreiber: Wieso ist es nicht möglich, periodenreine Bescheide und Abrechnungen für den Wasserverbrauch zu erstellen? Es werden sowieso die Zählerstände per Jahresultimo festgestellt und in den Bescheiden aufgelistet.

Mayer: Dieser Wunsch wird aufgenommen und weitergeleitet.

Neubauer: Außerdem ist hier aber auch Wasser und Abwasser enthalten. Gemäß Abgabensordnung für Wien darf man einerseits Wasser und Abwasser und ander-

⁸⁰ Siehe

<https://skydrive.live.com/?cid=f4d1936f2774b2f5&view=details&id=F4D1936F2774B2F5%21767#cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211322>

⁸¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

⁸² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

⁸³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840761/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

erseits Müll und Grundsteuer bezüglich Forderungen und Guthaben kompensieren. So wird auch gebucht bzw. werden so die Bescheide erstellt.

Mieter: Für eine nachvollziehbare Abrechnung ist aber nicht die Abgabenordnung, sondern das Mietrechtsgesetz maßgeblich. Daher wäre es erforderlich, dass auch nach der vorgegebenen Gliederung laut MGR gebucht bzw. die Bescheide erstellt werden. Die Kompensierung stellt ja auch nur eine Kann-Bestimmung dar. (Zitat Ende)

Die zusammengehörigen Buchungen auf der CD rasch zu finden wird auch dadurch nahezu unmöglich gemacht, dass diese Buchungen nicht hintereinander auf der CD aufscheinen – oder zumindest jeweils an derselben Position je Buchungstag, sondern dass die Buchungen je Buchungstag betraglich sortiert sind – was den Arbeitsaufwand für jeden nachzuvollziehenden Bescheid bei dieser Art der Abrechnungsgestaltung für einen durchschnittlichen Mieter unzumutbar werden lässt.

Laut Antragsgegnerin selbst wurden im Verlauf des Mietrechtsverfahrens für das Abrechnungsjahr 2008 und die Übermittlung der Abrechnungsunterlagen an die Wiener Schlichtungsstelle *lediglich die Verstopfungsbehebungen beige*geschlossen, da **die restlichen Belege wieder elektronische Überrechnungen beinhalten**. Offensichtlich weil auch diese – wie beim Punkt Versicherungen - **wenig aussagekräftig** sind.

Besser hätte es die Antragstellerseite kaum auf den Punkt bringen können!

Ein in sich nicht nachvollziehbarer Bescheid ist durch eine ordnungsgemäß agierende Hausverwaltung ebensowenig zu bezahlen, wie eine in sich nicht nachvollziehbare Rechnung/Vorschreibung.

Siehe dazu die Entscheidung 4Ob2326/96d vom 17.12.1996: *Die Abrechnung besteht in einer übersichtlichen Verzeichnung der Einnahmen und Ausgaben, deren Kontrolle durch die jeweilige Bezeichnung der zugehörigen Belege ermöglicht wird (ImmZ 1989, 433; Würth in Rummel, ABGB2 Rz 9 zu § 20 MRG). Sie muß **für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar** sein (Würth aaO). Das hat bei der Pauschalabrechnung daher so zu geschehen, daß sich Hauptmieter mit durchschnittlicher Auffassungsgabe ein Bild darüber machen können, welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen ihnen aus der Gegenüberstellung von bezahlten Pauschalraten und effektiv aufgelaufenen Kosten entstehen. Im Regelfall genügt daher die **Auflistung der Ausgabenposten, die der Hauptmieter anhand der ihm zur Einsicht offerierten Belege überprüfen kann** (SZ 64/155 = WoBI 1992/66 [Würth]).*

Diesen Anforderungen wird in der gelegten Abrechnung in keiner Weise Genüge getan.

Dass seitens der Antragsgegnerin keinerlei Möglichkeit der Einflussnahme darauf besteht, wie die Dokumente und Buchungen zur Hausabrechnung beschaffen sind, ist unrichtig, da die Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ gemäß vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut⁸⁴ keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, sondern vielmehr als Unternehmen nach Wiener Stadtrecht ein Bestandteil des Magistrats der Stadt Wien ist.

⁸⁴ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

Daher ist auf die **Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes 2012/17/0169 vom 28.5.2013** zu verweisen⁸⁵: *Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, aus der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien gehe hervor, dass der Magistrat eine Einheit ist. Dass eine Dienststelle des Magistrates daher im Einzelfall die der Abgabenbehörde zukommende Aufgabe versehen hat, ist somit nicht eine Frage der Zuständigkeit, sondern nur eine Frage der inneren Gliederung der Behörde (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0090, mwN; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 27. April 2012, Zl. 2010/17/0003). Die funktionelle Zuständigkeit der einzelnen Abteilung ist somit bloß Sache der inneren organisatorischen Gliederung, der nach Außen keine rechtliche Bedeutung zukommt.* (Zitat Ende)

Auch wenn die Antragsgegnerin zum einzelnen Mieter hin bezüglich der mietrechtlichen Gegebenheiten in einer privatrechtlichen Funktion agiert, hat sie dennoch in ihrer Verantwortung als Vermieter und Verwalter gemäß Mietrechtsgesetz alle Möglichkeiten auszuschöpfen (auch die Möglichkeit zur Einflussnahme im Rahmen ihrer Funktion im Magistrat der Stadt Wien), um den Mietern – gerade bei wirtschaftlichen Einheiten in einer Größe, wie sie durch „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ verwaltet werden – eine ausreichend nachvollziehbare mietrechtliche Jahresabrechnung vorlegen zu können.

4. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 123 – 242⁸⁶, Gesamtbetrag EUR 158.424,51:

Sinngemäß gelten dieselben Punkte wie zu Punkt B. 3., Wasser, CD-Zeilen 2 – 122:

- Die Belege sind hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nicht nachvollziehbar,
 - da der Konnex zwischen tatsächlichem Verbrauch im Einzelnen zu Bescheid und Buchung weder von der Antragsgegnerin anhand von Wasserzählerbüchern kontrolliert wird
 - noch von Mietern kontrolliert werden kann.

Auf die Verpflichtung der Antragsgegnerin, in ihrer Funktion als Hausverwaltung einem unplausibel hohen Wasserverbrauch nachzugehen wird wie bei Punkt B. 3 verwiesen.

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

Was ist jetzt die verbindliche Rechtsbasis für die Verrechnung: Bescheid oder Rechnung? Was gilt bei Abweichungen?

- Divergierende Bescheidarchive:

Siehe Punkt B. 3., Wasser, CD-Zeilen 2 – 122.

- Einbeziehung eines Mietobjekts mit bekannt höherem Wasserverbrauch:

Siehe Punkt B. 3., Wasser, CD-Zeilen 2 – 122.

⁸⁵ Siehe https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWR_2012170169_20130528X03/JWR_2012170169_20130528X03.pdf

⁸⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14552049233/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

- Zu hinterfragende Einbeziehung „fremder“ Wasserkosten:

Siehe Punkt B. 3., Wasser, CD-Zeilen 2 – 122.

- Übergreifende/überlappende Buchungsbereiche:

Siehe Punkt B. 3., Wasser, CD-Zeilen 2 – 122.

- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:

Nimmt man wieder den ersten Wasserzähler laut CD 2009 in Molischgasse 1 als Beispiel⁸⁷ und rechnet die Werte nach, so kommt man zu folgendem Ergebnis:

Wasserverbrauch 15.4. - 31.12.2009 ⁸⁸ :	EUR 6.545,55
Wasserverbrauch 1.1. – 14.4.2010:	EUR 2.618,22
Zwischensumme 1:	EUR 9.163,77
abzgl. 4 x Teilzahlung a EUR 2.176,45	- EUR 8.705,80
Zwischensumme 2:	EUR 457,97
plus neues Akonto ⁸⁹ , erstmals fällig per 15.7.2010:	EUR 2.296,20
Endsumme:	EUR 2.754,17

Sucht man einen solchen Betrag, wird man in den Buchungen vom 15.7.2010⁹⁰ **abermals nicht fündig.**

Auch hier existieren jeweils 30 Buchungen für die per Bescheid vorgeschriebene Akontierung (15.1.2010, 16.4.2010, 14.10.2010), nicht aber für die ausgleichende Buchung zum tatsächlichen Verbrauch und neuen Akonto am 15.7.2010. Dort sind es wieder nur 29 Buchungen.

- Unzureichende Referenzierung:

Siehe Punkt B. 3., Wasser, CD-Zeilen 2 – 122.

- Nicht nachvollziehbare Höhe des Abwasserfreibetrages:

Im Verfahren für das Abrechnungsjahr 2008 konnten anhand des Bescheides⁹¹ der MA 4 vom 3.7.2009 betragsliche Diskrepanzen in der Verrechnung der Gutschrift für die nicht eingeleitete Wassermenge aufgezeigt werden (EUR 151.785,05 statt EUR 151.233,57 bzw. EUR 18.534,69 statt EUR 14.741,22).

Auf der CD 2010 **fehlt der diesem Jahr zugeordnete Bescheid**⁹² - ebenso auf der CD für 2011⁹³.

Gebucht wurde in CD-Zeile 212⁹⁴ als Gutschrift ein Betrag von EUR 14.740,26 (also sogar eine etwas geringere Gutschrift als für 2008). Da der Beleg⁹⁵ dazu – wie alle anderen Belege zu Wasser und Abwasser auch – keine aussagekräftigen Erläuterungen bietet, ist die Buchung in dieser Höhe in keiner Weise nachvollziehbar.

⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8729313922/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁸⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14541182403/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14334492198/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14345477798/in/set-72157627337583640/lightbox/>

⁹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6013279439/sizes//in/set-72157604753631161/>

⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8744406010/sizes//in/set-72157627337583640/>

⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8744404866/sizes//in/set-72157630898700194/>

⁹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14345312449/in/set-72157627337583640/lightbox/>

⁹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14508809006/in/set-72157627337583640/lightbox/>

Der eigentlich dem Jahr 2010 zuzuordnende Bescheid vom 24.8.2011⁹⁶ weist als **zu vergütenden Betrag EUR 19.521,73** aus.

Ob es insgesamt zu einer ungerechtfertigten Mehrbelastung gekommen ist, wäre nur dann zu klären, wenn alle Wasser- und Abwasserbuchungen auch entsprechend nachvollzogen werden könnten. Das ist aber aus den erläuterten Umständen nicht möglich.

Im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 6/09 z teilte die Antragsgegnerin am 9.11.2009 (Seite 29⁹⁷) dem Bezirksgericht Fünfhaus mit, dass unsere Wohnhausanlage aufgrund einer Vermessung im Jahr 2008 nicht über 84.000 m² an Grünfläche, wie bisher in Anrechnung gebracht, sondern nur über 64.013 m² Grünfläche verfügt. Auf Seite 30⁹⁸ dieser Äußerung wurde erklärt, dass die von Hausbesorgern bzw. der Wiener Wohnen Hausbetreuung betreute Grünfläche durch die Neuvermessung der Anlage dennoch von 45.471 m² (oder 45.961 m²?) auf nun 64.013,52 m² gestiegen sei. Erklärungen für diese Diskrepanzen und unplausiblen Werte wurden seitens der Antragsgegnerin – wie aktenkundig ist - nicht gegeben⁹⁹.

Siehe hierzu den betreffenden Text im Protokoll der Rechnungseinschau für 2008. Zitat:

Sadik: Warum werden zum Beispiel für so große Flächen wie der Grünfläche über der Garage jetzt generelle Spritzaufträge vergeben?

Gehring: Dieses Thema ist nicht bekannt.

Mieter: Wenn das nicht bekannt ist, was ist dann mit dem diesbezüglichen Mail des Mieterbeirats an das KD16 geschehen? Schließlich müsste aufgrund eines größeren Gießvolumens für die Grünflächen auch der Abwasserfreibetrag erhöht werden, da diese Wassermengen ja nicht in den Kanal gelangen.

Mayer: Das hier ist eine Rechnungseinschau, wir diskutieren nicht die internen Verwaltungsangelegenheiten des KD16. Eine Reduktion der Abwassermengen wegen eines höheren Spritzvolumens ist nicht vorgesehen. Der Abwasserfreibetrag orientiert sich nur an der Grünflächengröße. (Zitat Ende)

Als der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage am 18.7.2011 aufgrund dessen einen entsprechend erhöhten Bescheid bzw. Betrag für nicht eingeleitete Abwassermengen forderte¹⁰⁰, teilte die Antragsgegnerin am 8.8.2011 mit¹⁰¹, die Ausmaße der Grünfläche seien bei der Antragstellung auf Herabsetzung der Abwassergebühren seitens der Magistratsabteilung 42 für die Schätzung jener Kubikmetermenge, welche durchschnittlich für die Bewässerung der Wohnhausanlage benötigt wird, nicht von Relevanz – was nicht nur vollkommen unplausibel ist, sondern auch den Angaben bei der Rechnungseinschau für 2008 widerspricht.

Außerdem geht auch die ab dem Abrechnungsjahr 2011 anzuwendende Norm **ÖN L1112 für den Wasserbedarf und die Nichteinleitungsmenge**¹⁰² einer

⁹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14528799151/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588118/sizes//in/set-72157623186545932/>

⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/sizes//in/set-72157623186545932/>

⁹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/rekurs-gegen-den-sachbeschluss>

¹⁰⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/neuer-antrag-auf-herabsetzung->

¹⁰¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:16589>

¹⁰² Siehe <http://www.bdb.at/Service/NormenDetail?id=370588>

Wohnhausanlage laut Erhebungsbogen¹⁰³ von einer sehr detaillierten Grunddatenerhebung aus, die unter anderem sehr wohl auf die tatsächlich zu betreuenden Grünflächengrößen, Bepflanzungen und durchzuführenden Arbeiten eingeht.

Die Antragsteller behalten sich dazu **Zeugeneinvernahmen bzw. weitere Beweisanträge im weiteren Verfahrensverlauf** vor.

CD-Zeilen 243, 244, 252 – 254, 257 und 259¹⁰⁴, Gesamtbetrag EUR 1.901,99:

Bereits in den Vorverfahren für die Abrechnungsjahre 2008 und 2009 haben die Antragsteller ausführlich dargelegt und bewiesen, dass es **mit der Bildung der sogenannten „ARGE's“ im Jahr 2008 zu einem sprunghaften und massiven Anstieg in den Preisen und verrechneten Kosten** im vergleichbaren Tätigkeitsbereich gekommen ist:

Bis Dezember 2008 verrechnete man (als Firma Zipfl & Schrenk KG) für eine **Regiestunde Monteur EUR 29,65**, für eine **Regiestunde Helfer EUR 21,42** – beides zusätzlich noch durch Abschläge um rund 11,5 Prozent reduziert.

Ab dann erhöht sich (als ARGE KD 16 OG – nach wie vor mit Adresse *Schönbergplatz 9, 1140 Wien.*) die **Regiestunde Monteur auf EUR 38,78**, die **Regiestunde Helfer auf EUR 35,11** – zusätzlich noch durch einen Aufschlag auf Lohn von rund 2,75 Prozent erhöht (ganz abgesehen davon, dass der dann verrechnete Aufschlag nicht mit dem angegebenen Prozentsatz übereinstimmt).

Dies entspricht einer Erhöhung bei der **Regiestunde Monteur von EUR 26,24 auf EUR 39,85 oder um EUR 13,61 (rd. 52%)**, für eine **Regiestunde Helfer von EUR 18,96 auf EUR 36,08 oder um EUR 17,12 (rd. 90%)**.

Für das vorangegangene **Abrechnungsjahr 2009** ergaben sich zwischen Rechnungen der ARGE KD 16 OG im Vergleich zu Rechnungen der Wien Kanal¹⁰⁵ sogar **noch eklatantere Preisunterschiede:**

Wien Kanal-Regiestunde Monteur/Facharbeiter:	EUR 20,75
ARGE KD 16-Regiestunde Monteur/Facharbeiter:	EUR 39,85
Wien Kanal-Regiestunde Helfer:	EUR 16,12
ARGE KD 16-Regiestunde Helfer:	EUR 36,08
Wien Kanal-Zu- und Abfuhr der Geräte:	EUR 19,33
ARGE KD 16-Zu- und Abfuhr der Geräte:	EUR 76,70 (exkl. Zuschläge!)

Auch für den **Einsatz des Rohrreinigungsgeräts** erhöhte sich der (durch Abschlag günstigere) Preis **von EUR 19,59 auf EUR 22,44**.

Darüber hinaus wurde noch eine nicht nachvollziehbare **zusätzliche pauschalisierte Abgeltung für Begleitleistung von EUR 31,70** verrechnet.

Ebenso wurden für unsere Wohnhausanlage bis Dezember 2008 keine separaten Wegzeiten verrechnet (Schönbergplatz 9 **liegt in unserer Wohnhausanlage**). **Ab**

¹⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14529308231/in/set-72157604495657665/lightbox/>

¹⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14347062370/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁰⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8741007593/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

dann wurde für die Baustelleneinrichtung / Wegzeiten zusätzlich EUR 46,17 (schon inkl. Zuschlag) verrechnet.

Außerdem springen **enorm hohe Kosten für das Abdecken pro Einheit** ins Auge (EUR 47,47 – exkl. Zuschlag).

Dieser Effekt ist **auch für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2010 offenbar unverändert wirksam**, was die in diesem Detailpunkt angeführten Rechnungen¹⁰⁶ und herausgegriffenen Beispiele deutlich belegen:

Wien Kanal-Regiestunde Monteur/Facharbeiter: **EUR 22,10**

ARGE KD 16-Regiestunde Monteur/Facharbeiter: **EUR 41,13**

Wien Kanal-Regiestunde Helfer: **EUR 17,17**

ARGE KD 16-Regiestunde Helfer: **EUR 37,24**

Es ist aus Sicht der Antragsteller höchst unwahrscheinlich, dass bei einem funktionierenden Wettbewerb und einem unbeeinflussten Verfahren nach dem Billigstbieter-Prinzip in so kurzer Zeit derartige Preiserhöhungen erzielbar sind. Vielmehr sind Preis- bzw. Gebietsabsprachen zu vermuten.

Hierzu muss auf einen Mailverkehr¹⁰⁷ zwischen dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage und der Antragsgegnerin ab dem 24.5.2008 hingewiesen werden, in dem die Antragsgegnerin nachdrücklich auf die bestehende Problematik aufmerksam gemacht worden ist.

Es ist aus Sicht der Antragsteller schon aus diesem Grund auszuschließen, dass der Antragsgegnerin derartige Markt- und Preisentwicklungen gänzlich entgangen wären.

Die Antragsgegnerin hat allerdings dem - auf dem Mietermitbestimmungsstatut fußenden - Ersuchen des Mieterbeirats in keiner Weise Folge geleistet.

Siehe dazu auch das Gemeinderats-Sitzungsprotokoll¹⁰⁸ vom 4.6.2008, ab etwa Seite 54, wo diese Thematik ebenso behandelt wurde, wie dann in der **oberstgerichtlichen Entscheidung** (16 Ok 6/12 vom 02.12.2013¹⁰⁹), in der es unter anderem heißt: „... verbotene Vereinbarungen getroffen und/oder abgestimmte Verhaltensweisen gesetzt, indem sie verbotene Absprachen über Gebietsaufteilungen und Angebotspreise getroffen hätten, wodurch eine Verhinderung, Einschränkung und Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt und auch tatsächlich bewirkt worden sei. Interessenvertreter der Installateure hätten in Reaktion auf die Ausschreibung eine Informationsveranstaltung für jene Unternehmen, die schon bisher für Wiener Wohnen tätig gewesen seien, organisiert, in der die Bildung von Arbeitsgemeinschaften als vorteilhaft dargetan worden sei. In der Folge seien gebietsweise Arbeitsgemeinschaften gebildet worden, deren einziger Zweck die Ausschaltung des Wettbewerbs und die Sicherung eines Anteils am Auftragsvolumen unter Beibehaltung eines

¹⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14510595736/in/set-72157627337583640/lightbox/> bzw.

<https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14347062370/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁰⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/bauarbeitenimhbh/forum/topics/anfrageanforderung-zu>

¹⁰⁸ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%21852>

¹⁰⁹ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20131202_OGH0002_0160OK00006_1200000_000/JJT_20131202_OGH0002_0160OK00006_1200000_000.pdf

überhöhten Preisniveaus gewesen sei, wodurch faktisch das gesamte Angebot monopolisiert worden sei. ... Die **Ausschreibung sei so beschaffen gewesen, dass die meisten Antragsgegner nicht über sämtliche Voraussetzungen verfügten, um als Einzelanbieter ein ausschreibungskonformes, erfolgversprechendes und erfüllbares Angebot abzugeben.** In der Ausschreibung sei auch **ausdrücklich auf die Möglichkeit der Bildung einer Arbeitsgemeinschaft hingewiesen** worden. ... Dass die tatsächlichen Anbieter nur regional zusammengesetzt gewesen seien, sei auf die Ausschreibungsbedingungen und die Gebietsgebundenheit zurückzuführen. Letzteres sei mit der Nähe des Sitzes der jeweiligen Unternehmen im Hinblick auf die verlangten Reaktionszeiten, mit den Kenntnissen in den bisherigen Einzugsgebieten, dem Vertrauen in die möglichen ARGE-Partner in den bisher betreuten Gebieten und allgemein mit der begrenzten Größe und Leistungsfähigkeiten der Unternehmen zu erklären. ... Dieses Prinzip war freilich durch das Bundesvergabegesetz sowie die Praxis von Wiener Wohnen insofern eingeschränkt, als die Vergabe an leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer erfolgen sollte und Angebote, die um etwa 30 % unter jenem der Mitbewerber lagen, von Wiener Wohnen einer eingehenderen Überprüfung unterzogen wurden. Mit der Ausschreibung 2007 wurden die bis dahin bestehenden Systeme durch eine grundlegende Neukonzeption der Vergabe ersetzt. Die Ausschreibung führte zu zahlreichen Änderungen gegenüber der zuvor bestehenden Vergabepaxis, weil etwa Leistungen zusammengefasst wurden, die Zuständigkeiten bei Wiener Wohnen gebündelt wurden, ... Für den Regelfall sollte die Einsatzzeit längstens 24 Stunden und die Leistungsfrist bis zu einem Tag ab Arbeitsbeginn betragen. Für den Ausnahmefall (Behebung besonders dringender Gebrechen oder Störungen) sollte die Einsatzzeit höchstens drei Stunden, bei Gefahr im Verzug weniger als eine Stunde betragen, dies jeweils zwischen dem Zugang der Bestellung und dem Beginn der Gebrechensbehebung vor Ort. Bei Nichteinhaltung dieser Einsatzzeiten waren Vertragsstrafen vorgesehen. ... Die Eignungskriterien mussten für jede Gebietseinheit und für die Summe der Gebietseinheiten zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung sowie über den gesamten Vertragserfüllungszeitraum gegeben sein. Es durften Arbeitsgemeinschaften gebildet werden, die die Leistungsfähigkeit gemeinsam erfüllen konnten. Die Bieter mussten auch Eignungskriterien nachweisen, die sich auf Befugnis, Zuverlässigkeit, finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie technische Leistungsfähigkeit bezogen. ... Die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit musste durch eine Bonitätsauskunft, eine Bankgarantie (in Höhe von 2,6 % eines Drittels des zugeschlagenen Leistungsumfangs für die Dauer von sechs Jahren) oder durch Sicherstellung erbracht werden. ... Hinsichtlich der technischen Leistungsfähigkeit musste der Bieter in den letzten drei Jahren Leistungen mit einem Auftragsvolumen zwischen 690.000 EUR und 2,45 Mio EUR in bewohnten mehrgeschossigen Wohnhausanlagen erbracht haben. ... Es wurden alle 48 GE zugeschlagen. In 25 GE trat die jeweilige Arbeitsgemeinschaft als einziger Bieter auf. Den Zuschlag erhielt in 45 GE die jeweilige Arbeitsgemeinschaft, in drei GE ein Einzelbieter. ... Andererseits sei die Bildung von Arbeitsgemeinschaften zweifellos markterschließend gewesen, weil die meisten Antragsgegner im Hinblick auf die sehr hohen und vielfältigen Anforderungen erst durch die Beteiligungen an Arbeitsgemeinschaften objektiv und nachvollziehbar in die Lage versetzt worden seien, ein ihnen allein nicht mögliches ausschreibungskonformes, erfolgversprechendes und erfüllbares Angebot zu erstatten. ... Ein Geheimwettbewerb habe nicht geherrscht, weil die Anbieter ihren Namen auf das Kuvert hätten schreiben müssen, eine Bieterliste in Umlauf gewesen sei ... Angebote anderer Arbeitsgemeinschaften seien wechselseitig bekannt gewesen. ...“ (Zitat Ende)

Aus dem ergibt sich, dass die Vorgaben in der Ausschreibung – teils ohne erkennbare Rechtfertigung, vor allem was die Einsatzzeiten im Regelfall betrifft – aus welchem Grund auch immer **von der Antragsgegnerin so selektiv gestaltet worden sind, dass die sich danach ergebende Anbietersituation förmlich heraufbeschworen wurde**. Eine, die übrigens **laut heute geltender Rechtslage so sehr wohl verboten wäre**.

Dass die Bundeswettbewerbsbehörde im Rekurs die Annahmen und Aussagen der Sachverständigen massiv in Frage gestellt hat (*gegen zwingende Denkgesetze verstoßen ... die zur sachlichen Marktabgrenzung herangezogenen Zahlen nicht nachvollziehbar*), der OGH aber lediglich die generelle Eignung der für das Gutachten gewählten Methode prüfen kann, nicht aber das Ergebnis, spricht für sich selbst, wenn dann die Unterschreitung der Bagatellgrenze als Grund für den kartellrechtlich sanktionsfreien Ausgang des Verfahrens dient.

Doch selbst wenn daraus hinsichtlich kartellrechtlicher Vorgaben bis März 2013 kein strafbares Substrat zu gewinnen ist, kann die **Vorgehensweise der Antragsgegnerin, die so die Mieter maßgeblich bezüglich der so entstehenden Kosten geschädigt hat, mietrechtlich** nicht hingenommen werden. **Zum zumutbaren Aufwand für einen Vermieter, der auch entsprechende pauschale Entgelte für die Auslagen der Verwaltung in Rechnung stellt, gehört nach Ansicht der Antragsteller insbesondere auch ein entsprechendes Agieren bei einem Verdacht auf unerlaubte Preisabsprachen zum Schaden der Wohnhausanlage bzw. der darin wohnenden Mieter**. Nachweislich ist die Antragsgegnerin aber dazu - trotz eines deutlichen Hinweises seitens des Mieterbeirats - nicht nur **untätig geblieben, was die Aufklärung betrifft**, sondern hat ein Mitarbeiter der Antragsgegnerin in verantwortungsvoller Position gemäß Medienberichten (daher Hörensagen, aber gegebenenfalls durch Zeugeneinvernahmen verifizierbar) sogar **das Zustandekommen der Preisabsprachen durch aktives Zutun begünstigt**¹¹⁰.

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 Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden*.

Ob das aufgrund des **besonderen öffentlich-rechtlichen Auftrags der Antragsgegnerin** (Verordnung des Wiener Gemeinderats¹¹¹ 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 Unternehmenszweckes nach § 2 zu führen. Der Wirtschaftsplan hat grundsätzlich so erstellt zu werden, daß langfristige die Aufwände durch die Erträge gedeckt sind. Die Mieten oder sonstigen Entgelte*

¹¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2515805211/sizes/l/in/set-72157612275791239/>

¹¹¹ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

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 der Ausschreibungsbedingungen **nicht zu setzen** bzw. spätestens ab Erkennen der dramatisch negativen Auswirkungen auf die Betriebskosten- bzw. ggf. auch Hauptmietzinsbelastungen (im Fall von Verfahren nach §§ 18 ff. MRG) für das via Statut anvertraute Mieterklientel **unverzüglich durch Neuausschreibung und Neuvergabe zu korrigieren.** Das ist aber offenbar **unterblieben.**

Setzt die Antragsgegnerin - 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.**

Siehe die Äußerung des dafür zuständigen Stadtrats in der **17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, wörtliches Protokoll - Seite 9¹¹²:

*Amtsf StR Dr Michael **Ludwig**: Es ist deshalb noch nichts an Geld zurückgeflossen, weil es noch keine Entscheidung gibt, und zwar auch noch keine Entscheidung vor Gericht. Es ist völlig richtig: Kartellbildung ist kein Kavaliersdelikt, dagegen muss man auch mit allen gesetzlichen Möglichkeiten vorgehen. Nachdem diese Anschuldigungen – mehr ist es ja noch nicht – noch nicht gerichtlich geklärt werden konnten, hat sich die Stadt Wien entschieden, weil mehrere Bereiche und Abteilungen der Stadt Wien und des Magistrats betroffen sind, gemeinsam vor Gericht gegen eine solche Kartellbildung vorzugehen.*

Es sind auch andere Einrichtungen, Unternehmen, Firmen betroffen, und die Magistratsdirektion beobachtet jetzt einmal die ersten Klagen, die eingebracht wurden. Es wird eine Gemeinschaftsklage der gesamten Stadt Wien geben, weil außer Wiener Wohnen auch andere Einrichtungen wie die Wiener Linien und viele andere mehr betroffen sind. Und dann, wenn sich der Tatbestand als richtig herausstellt, werden wir versuchen, möglichst viel für die Stadt Wien und damit natürlich auch für Wiener Wohnen und die Mieterinnen und Mieter zu lukrieren. Ich gehe davon aus, dass wir bis zum Jahreswechsel 2012/2013 mehr wissen und dass wir dann schon abschätzen können, inwieweit auch Wiener Wohnen geschädigt wurde und was wir den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stellen können. (Zitat Ende)

Selbst die Antragsgegnerin - bzw. hier als Sprecher in der Sache der zuständige Wiener Stadtrat – geht also vom Umstand aus, durch Gebiets- und Preisabsprachen in bestimmten Fällen **durch überhöht verrechnete Beträge geschädigt** worden zu sein und **fordert für sich Schadenersatz!**

Es kann daher nicht sein, dass man hier den Mietern ihre Rückforderungsansprüche aus nur durch Gebiets- und Preisabsprachen erzielten Preisen vorenthält, bloß weil in dem konkreten Fall eben die Mieter die Geschädigten sind und

¹¹² Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-009.htm>

– laut Gerichtsakt nachweislich – die Antragsgegnerin selbst durch ihr Verhalten ganz maßgeblich selbst zur Entstehung der Gebiets- und Preisabsprachen beigetragen hat und durch die Möglichkeit der Weiterverrechnung letztlich die Mieter zu Schaden gekommen sind.

Vielmehr hätte die Antragsgegnerin ihr oben und im Gerichtsverfahren angemerkt Verhalten unterlassen bzw. **selbst die Höhe der gerechtfertigten Betriebskosten feststellen** müssen – und hatte **rechtzeitig auch alle Gegebenheiten zur Verfügung, dies zu bewerkstelligen.**

CD-Zeilen 248, 250, 251, 256 und 258¹¹³, Gesamtbetrag EUR 1.517,45:

Hier handelt es sich laut den Arbeitsberichten jeweils um Kanalarbeiten beim Müllraum Nikischgasse West/Pierrongasse¹¹⁴. Bei diesen insgesamt 5 durchaus ähnlichen Verstopfungsbehebungen hätte schon mit der Durchführung am 3.6.2010 (CD-Zeile 251) aus dem Arbeitsbericht¹¹⁵ klar sein müssen, dass hier **umfassendere Erhaltungsarbeiten zur Problembeseitigung notwendig** sind. Statt dessen erfolgten aber weitere gleichartige und offenbar weitgehend erfolglose Arbeiten am 25.8., 7.10. und 23.10.2010, die alle den Betriebskosten zugeschlagen wurden und von den Mietern bezahlt werden sollen.

Auch hier ist auf die bereits zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989 zu verweisen.

5. Entrümpelung:

CD-Zeilen 278¹¹⁶ und 285¹¹⁷, Gesamtbetrag EUR 80,00:

Es handelt sich hier um zwei Rechnungen für Entrümpelungen durch die MA 48.

Im Rahmen des Mietermitbestimmungsstatuts¹¹⁸ für die Mieter der Wohnhausanlagen der Stadt Wien - Wiener Wohnen, heißt es in § 16 (1): *„Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien - Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen.“*

So eine Vereinbarung wurde für Entrümpelungen zwischen dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage und der Antragsgegnerin geschlossen.

Siehe hierzu die Stellungnahme¹¹⁹ 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

¹¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14510593346/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8529848793/in/set-72157605255587904/lightbox/>

¹¹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14532241704/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14546699694/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹¹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14547308812/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹¹⁸ Siehe <https://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mietermitbestimmung/mitbestimmung-p16-18.html>

¹¹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

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 hiedurch 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. (Zitat Ende)

Ungeachtet dieser Vereinbarung wurden die beiden Aufträge laut Rechnung **ohne vorherige Kontaktaufnahme mit dem Mieterbeirat aus nicht nachvollziehbaren Gründen direkt an die MA 48 vergeben**, wodurch den Mietern ungerechtfertigte Mehrkosten entstanden sind.

Siehe im Vergleich dazu die Rechnung¹²⁰ der vom Mieterbeirat beauftragten Firma in CD-Zeile 279 (**m3-Preis 25,00 bzw. 30,00 EUR statt EUR 40,00 der MA 48**).

Siehe dazu auch das Protokoll¹²¹ 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.

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

Differenz/**Einsparung** Euro 14,58 oder **33%** Euro 8,74 oder **30%** (Zitat Ende)

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.

Darüber hinaus ist zur Rechnung in CD-Zeile 285 – neben der eigenartigen **Leistungsbeschreibung „Leerfahrt“** – festzuhalten, dass sich diese Rechnung ganz offensichtlich auf die Liegenschaft „Hanakgasse 1A“ bezieht, die **im Jahr 2004**

¹²⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14548240855/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹²¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

grundbücherlich¹²² und nach Angaben der Antragsgegnerin im Jahr 2008 auch endgültig in der Verrechnung aus unserer wirtschaftlichen Einheit ausgegliedert worden ist. Somit ist diese Rechnung auch aus diesem Grund **nicht der Verrechnung für unsere wirtschaftliche Einheit hinzuzurechnen.**

Siehe dazu diesen Auszug aus dem Protokoll des Gesprächs mit dem Hausbesorgerreferat vom 17.11.2009¹²³:

*5) Nachdem **Hanakgasse 1A (Alte Leute Siedlung) im November 2008 rückwirkend mit 1.1.2008 aus unserer Anlage ausgegliedert** wurde, werden die Kosten von zwei Hausbesorgerinnen für die Wohnungs-m2, Gehsteigpflege und Grünflächenbetreuung auf die neue Ordnungszahl gebucht. (Zitat Ende)*

Dieses Protokoll wurde am 7.1.2010 zur Abstimmung dem Hausbesorgerreferat übermittelt¹²⁴. Eine Stellungnahme oder Korrekturwünsche dazu sind seitens des Hausbesorgerreferats nicht eingetroffen.

Zu den Rechnungen der MA 48 fehlen außerdem die Leistungsscheine.

CD-Zeilen 279 – 284¹²⁵, Gesamtbetrag EUR 2.600,00:

Diese Rechnungen sind – entsprechend der Vermerke der MA 6 am 27. bzw. 29.12.2010 eingelangt und weisen eine **Terminsetzung für Jänner 2011** auf. Da sie auch Bearbeitungsvermerke bzw. Zahlungsfreigaben vom 7.1.2011¹²⁶ tragen, ist davon auszugehen, dass diese **Rechnungen erst im Jahr 2011 bezahlt** worden sind. Somit wurden diese **Kosten nicht 2010 aufgewendet** und sind daher auch **nicht den Betriebskosten für 2010 zuzurechnen.**

Siehe dazu den Rechtssatz¹²⁷ RWZ0000093: ... *Um in die Jahresabrechnung (hier Betriebskostenabrechnung) aufgenommen zu werden, muss die Ausgabe dem Vermieter gegenüber in jenem abzurechnenden Jahr bereits fällig gewesen sein **und auch bezahlt. Fällt eine dieser Voraussetzungen in das Folgejahr, so gehört jene Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung des Folgejahres.*** (Zitat Ende)

Ein **gesetztes Zahlungsziel oder Zahlungsbedingungen sind den Rechnungen nicht zu entnehmen.**

Daher ist aufgrund der Vorgehensweise der Antragsgegnerin der Kontrakt mit dem Dienstleister darauf zu prüfen, ob darin für die Abwicklung von Rechnungshonorierungen eine **"volle" oder "reine" Stundung** festgelegt worden ist.

¹²² Siehe [http://cid-](http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Grundbuchauszug%20Hanakgasse%201%20A.doc)

[f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Grundbuchauszug%20Hanakgasse%201%20A.doc](http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Grundbuchauszug%20Hanakgasse%201%20A.doc)

¹²³ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

¹²⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5770>

¹²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14548240855/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14361627449/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹²⁷ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001

Es erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den gegenständlichen **Vertrag mit der Gerhard Rammel Ges.m.b.H. bzw. die Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Sieht der Vertrag eine echte hinausgeschobene Fälligkeit vor, so handelt es sich hier jedenfalls um **keine zulässigen Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010**. Wurde hingegen kein generell gültiges Zahlungsziel / keine Zahlungsfrist vereinbart, so lässt sich die Antragsgegnerin durch die nach der Fälligkeit bemessenen Weiterverrechnung des Betrages über die Betriebskosten bereits im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr und den daraus resultierenden Zinsgewinn gewissermaßen **Früchte aus verbotenen Handlungen** gewähren.

6. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeile 312¹²⁸, Betrag EUR 4.786,18:

In dieser Schlußrechnung für die Rattennachscha 2009 ist von einer „*Teilzahlung inkl. 10% Haftrücklass*“ in der Höhe von EUR 8.658,86 die Rede – von einem insgesamt dargestellten korrigierten Rechnungsbetrag von EUR 19.178,24. Das bedeutet, dass **knapp mehr als 45 Prozent des Rechnungsbetrags bereits im Jahr 2009 bezahlt** worden sind.

Aus der Beilage¹²⁹ zur Rechnung ergibt sich jedoch, dass der GESAMTE Jahresanteil unserer Wohnhausanlage an der Rechnung als Betriebskosten für 2009 verrechnet wurde. Und dies obwohl die **Zahlung zu einem Anteil von über 54 Prozent seitens der Antragsgegnerin nicht im Abrechnungsjahr 2009 geleistet** wurde.

Punkt **Zahlungskonditionen** wurde auf der Rechnung **auf den Rahmenvertrag verwiesen**. Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Vertrag mit der Firma Nebily GmbH zur Rattennachscha 2009 und 2010 bzw. die Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Dies, um aufgrund der Vorgehensweise der Antragsgegnerin zu prüfen, ob und in welcher Ausprägung darin für die Abwicklung von Rechnungshonorierungen eine **"volle" oder "reine" Stundung** festgelegt worden ist.

Die **Rechnung ist mit 23.12.2009 datiert, eine separate spätere Fälligkeit ist nicht vorgegeben**. Somit war – eben nur aus der Rechnung zu schließen - **zumindest die bereits geleistete „Teilzahlung inkl. 10% Haftrücklass“ auch 2009 fällig**.

¹²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14547319744/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹²⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765767237/sizes/l/in/set-72157624388952909/> (und folgende Bilder)

Dieser Betrag wäre daher **nicht den Betriebskosten für 2010 zugehörig**, sondern bereits in der Abrechnung für 2009 zu buchen gewesen – abgesehen davon, dass sich die Leistung ja ebenfalls auf das Kalenderjahr 2009 bezogen hat.

Dadurch wurden ggf. Mieter ungerechtfertigt belastet, die ab dem 1.8.2010 in unsere Wohnhausanlage gezogen sind.

CD-Zeile 313¹³⁰, Betrag EUR 4.786,18:

In dieser Schlußrechnung für die Rattennachscha 2010 ist von einer geleisten Zahlung aus einer „*Teilrechnung AR2016 vom 21.6.2010*“ in der Höhe von EUR 8.658,86 die Rede – von einem korrigierten Rechnungsbetrag (laut Beilage) von EUR 19.128,72. Das bedeutet, dass **knapp mehr als 45 Prozent des Rechnungsbetrags im Jahr 2010 bezahlt** worden sind.

Diese Rechnung ist – entsprechend der Vermerke der MA 6 am 27. bzw. 24.12.2010 (???) eingelangt und weist eine **Terminsetzung für 23.1.2011** auf. Da sie auch Bearbeitungsvermerke bzw. Zahlungsfreigaben aus dem Jänner 2011 trägt, ist davon auszugehen, dass diese **Rechnung erst im Jahr 2011 bezahlt** worden ist. Somit wurden diese **Kosten nicht 2010 aufgewendet** und sind daher auch **nicht den Betriebskosten für 2010 zuzurechnen**.

Aus der Beilage¹³¹ zur Rechnung ergibt sich jedoch, dass der GESAMTE Jahresanteil unserer Wohnhausanlage an der Rechnung als Betriebskosten für 2010 verrechnet wurde. Und dies obwohl die **Zahlung zu einem Anteil von über 54 Prozent seitens der Antragsgegnerin nicht im Abrechnungsjahr 2010, sondern erst 2011 geleistet** wurde.

Siehe dazu den bereits zuvor zitierten Rechtssatz RWZ0000093: ... *Um in die Jahresabrechnung (hier Betriebskostenabrechnung) aufgenommen zu werden, muss die Ausgabe dem Vermieter gegenüber in jenem abzurechnenden Jahr bereits fällig gewesen sein und auch bezahlt. Fällt eine dieser Voraussetzungen in das Folgejahr, so gehört jene Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung des Folgejahres.* (Zitat Ende)

Auf den **gestellten Beweisantrag zu CD-Zeile 312 zur Abklärung der Gegebenheiten** sei hier ausdrücklich verwiesen.

Sieht der Vertrag eine echte hinausgeschobene Fälligkeit vor, so handelt es sich hier jedenfalls um **keine zulässigen Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010**. Wurde kein generell gültiges Zahlungsziel / keine Zahlungsfrist vereinbart, so lässt sich die Antragsgegnerin durch die nach der Fälligkeit bemessenen Weiterverrechnung des Betrages über die Betriebskosten bereits im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr und den daraus resultierenden Zinsgewinn gewissermaßen **Früchte aus verbotenen Handlungen** gewähren.

¹³⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14568976883/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹³¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14362663287/in/set-72157627337583640/lightbox/>

CD-Zeile 314¹³², Betrag EUR 248,21:

Wie man sowohl den Außenaufnahmen¹³³ als auch einem Foto aus dem Inneren der betreffenden Stiege¹³⁴ entnehmen kann, ist der einzige Bereich, in dem es zu einem Problem wie in der Rechnung beschrieben kommen kann, der Bereich der Betriebsstätte der **Wiengas GmbH/Energie Comfort**.

Gemäß Punkt B. 1 des Antrags sind die Antragsteller der Meinung, dass es sich hierbei **nicht um allgemeine Teile des Hauses** handelt und somit die **Wiengas GmbH bzw. Energie Comfort selbst für die Behebung des Problems verantwortlich** gewesen wäre.

Abgesehen davon kann – bei der Beschaffenheit des Daches, der Zugänge zu den Räumlichkeiten etc. - eine solche **Beeinträchtigung nur durch längeres Offenlassen einer Dachluke** entstehen. Da das **Betreten dieser Räumlichkeiten durch andere Personen als Mitarbeiter der besagten Unternehmen untersagt** ist, ist der **Verursacherkreis für ein solches Problem damit klar**. Es ist daher nicht einzu- sehen, weshalb sich die Antragsgegnerin an die genannten Unternehmen wegen der **Bezahlung des verursachten Aufwandes** gewandt hat.

Eine Belastung der Mieter damit im Rahmen der Betriebskosten ist jedenfalls zu beeinspruchen.

CD-Zeilen 316¹³⁵, 317¹³⁶ und 319¹³⁷ Gesamtbetrag EUR 316,58:

In dem Zusammenhang ist auf das Protokoll der Rechnungseinschau¹³⁸ für 2008 zu verweisen:

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. (Zitat Ende)

Da die besagten Rechnungen die Bekämpfung von Ohrwürmern enthalten, ist im Licht der obigen Ausführungen davon auszugehen, dass es sich hier **nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes** handelt.

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob143/09d¹³⁹ vom 1.9.2009: *Nach § 21 Abs 1 Z 2 MRG gehören ausdrücklich auch die Aufwendungen für Schädlings-*

¹³² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14545466541/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹³³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14362400507/in/set-72157605240443614/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14100967222/in/set-72157627521152730/lightbox/>

¹³⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14362252169/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14568977263/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14548861295/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹³⁸ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211187&app=WordPdf>

bekämpfung zu den Betriebskosten. Schädlinge sind Lebewesen (tierische Organismen), von denen eine Gefahr der Beschädigung des Hauses oder eine Gesundheitsgefahr für dessen Bewohner ausgeht, ... (Zitat Ende)

Hinzuweisen ist außerdem darauf, dass sogar auf den Rechnungen die Ohrwürmer **als „Lästlinge“ (also nicht als Schädlinge) deklariert** sind.

CD-Zeilen 318¹⁴⁰, 320¹⁴¹, 321 und 327 Gesamtbetrag EUR 276,26:

Da es sich hier um die Bekämpfung von Ratten handelt, ist abzuklären, ob dieser Umfang der Schädlingsbekämpfung nicht sowieso in der **Pauschale** zu der Rechnung in CD-Zeile 313 abgedeckt gewesen wäre, und somit insgesamt unnötige/überhöhte Kosten angefallen sind. Daher wird an dieser Stelle auf den **gestellten Be-weisantrag zu CD-Zeile 312 zur Abklärung der Gegebenheiten** verwiesen.

Die Beschreibung in der Rechnung zu CD-Zeile 321¹⁴² deutet darüber hinaus auf **mangelnde Koordination** hin, die zu **unnötigen Kosten** geführt hat.

7. Strom:

CD-Zeilen 330 – 333¹⁴³ und 367 - 369, Gesamtbetrag EUR 371,51:

Wie bereits in den Vorverfahren festgestellt, wird in diesem Bereich nicht auf den tatsächlichen Jahresbedarf abgestellt, sondern erfolgt „eine gewisse Vorratshaltung“. Siehe dazu die Zeugeneinvernahme von Frau Kerntaler-Wasicek in der Verhandlung¹⁴⁴ vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y. Zwar würden diese Bestellungen eine Plausibilitätsprüfung unterzogen, jedoch **Kontrollen von Lagerbeständen**¹⁴⁵ „**nur bei Bedarf**“. Das bedeutet im konkreten Fall: **Weil eine Reklamation des Mieterbeirats eingelangt ist.**

Eine Kontrolle bezüglich gelieferter Streumittel hat (ebenfalls bereits im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y aktenkundig¹⁴⁶) ergeben, dass – trotz gegenteiliger Behauptungen der Antragsgegnerin¹⁴⁷ – anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen **enorme Vorratsmengen aufgebaut** worden sind, **die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.**

Siehe hierzu auch den Kontrollamtsbericht¹⁴⁸ 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:

¹³⁹ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20090901_OGH0002_0050OB00143_09D0000_000/JJT_20090901_OGH0002_0050OB00143_09D0000_000.pdf

¹⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14547320534/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁴¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14547932402/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14548861715/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14371038258/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁴⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330493198/in/set-72157631699752040/>

¹⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329439421/in/set-72157631699752040/>

¹⁴⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25601>

¹⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771775363/sizes/l/in/set-72157626817508230/>

¹⁴⁸ Siehe <http://cid->

[f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%202006.pdf](http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%202006.pdf)

2.6 Beantwortung des Fragenkomplexes Pkt. 1.5.6

Im Zuge der Übernahme eines vakanten HausbesorgerInnensprengels 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. (Zitat Ende)

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 334 – 366¹⁴⁹ und 370 - 394, Gesamtbetrag EUR 1.118,47:

Bezüglich des **Aufbaus von Vorratsmengen** gilt das im Punkt zuvor Gesagte.

Es sind für das seitens der MA 54 verrechnete Material außerdem keine Übernahmequittungen auf der CD abgebildet.

Hinzu kommt bei den Rechnungen der MA 54, dass sie – wie schon in den Jahren davor kritisiert – offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammenfassen, ungeachtet, ob es sich um Elektrobedarf oder z.B. Reinigungsmaterial handelt. Außerdem wird jede einzelne Position auch einzeln gebucht, was in Summe dazu führt, dass einerseits in den Rechnungen Positionen enthalten sind, die nicht dem Buchungsbereich Strom zuzuordnen sind und andererseits – bei unnötig erhöhter Buchungsanzahl - Rechnungen mehrfach abgebildet sind, falls mehrere Buchungspositionen zu Strom in dieser Rechnung enthalten sind. Beides erschwert die Kontrolle dieser Rechnungen ungemein und vollkommen unnötiger Weise.

Auch beim Preis des verrechneten Materials ist ein entsprechend günstiger Einkaufspreis durch die zentrale Beschaffung nicht feststellbar. Während im Jahr 2010 durch

¹⁴⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14371327287/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

die MA 54 der Preis für 1 Einheit Halogen Glühlampe ES Classic A 42W E27 mit **EUR 13,59** in Rechnung gestellt worden ist¹⁵⁰, kosten zehn Stück gleichartige für den Einzelkunden im Jahr 2014 (trotz weiterer Indexsteigerungen etc.) **EUR 14,98**¹⁵¹! Selbst wenn man bei der Anzahl 1 der MA 54 von einem 10 Stück-Gebinde ausgeht, ist der erzielte **Preis im Vergleich nicht günstig**.

CD-Zeilen 395 – 1040, Gesamtbetrag EUR 60.439,91:

Die hier gelisteten Buchungen sind

- nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- in nicht konkretisierbarem Ausmaß nicht den Betriebskosten,
- und zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2010 zuzurechnen.

Es handelt sich hier um 646 Buchungszeilen, die für eine tatsächliche **Nachvollziehbarkeit** der ja je Zähler zusammenhängenden Buchungen entsprechende Gegebenheiten voraussetzen.

Aber schon die Akontozahlungen¹⁵² für die diversen Stromzähler sind je Buchungstag zwar nach Betrag aufsteigend sortiert, aber die Buchungen je Quartal sind nicht nur – nach nicht näher feststellbaren Kriterien - auf mehrere Buchungstage¹⁵³ zerlegt (z.B. 8.10./12.10.), sondern auch innerhalb des Buchungstags aus nicht nachvollziehbaren Gründen wieder betraglich von vorne beginnen¹⁵⁴.

Die Endabrechnungen sind zwar auch nach Betrag aufsteigend sortiert – aber mit den selben Unterbrechungen in der Sortierfolge¹⁵⁵, wie schon bei den Akontozahlungen erwähnt. Insbesondere aber ist diese Auflistung ebenfalls nach Gesamtsumme (Guthaben oder Nachzahlung) sortiert¹⁵⁶, was wiederum eine ganz andere Sortierfolge¹⁵⁷ bezüglich der betroffenen Stromzähler bedeutet, als bei der zuvor beschriebenen Sortierung der Akontozahlungen¹⁵⁸.

Dass nach den Endabrechnungen per 31.12. noch einmal ein – wieder nicht nachvollziehbar sortierter – Block für diverse Stromzähler und Buchungstage¹⁵⁹ folgt, fällt in der Unübersichtlichkeit schon fast nicht mehr ins Gewicht.

Zwar wurde der Aufzugsstrom gleich in der Kostengruppe Lift gebucht, doch hat man nach dem vorjährigen Versuch, den Waschküchenstrom separat zu buchen, dieses Vorhaben offenbar wieder aufgegeben und ihn weiterhin im Bereich des Beleuchtungsstroms gebucht¹⁶⁰, was die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit weiter beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist es – zusätzlich zur großen Buchungsanzahl – für einen durchschnittlich begabten Mieter nicht mit auch nur einigermaßen zumutbarem

¹⁵⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14417609450/in/set-72157627337583640>

¹⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14417641318/in/set-72157605289642643/>

¹⁵² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868556537/in/set-72157624388952909/>

¹⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14562690972/in/set-72157627337583640>

¹⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14376896890/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14556293362/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14370713357/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14376901408/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14376844510/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14555550314/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14562693322/in/set-72157627337583640/lightbox/>

Arbeitsaufwand feststellbar, ob die Zuordnung zwischen Akontierungen und Endabrechnungen schlüssig ist oder nicht (was ggf. eine Überschreitung bedeutet).

Eine Besonderheit stellen die beiden Buchungen in den CD-Zeilen 943¹⁶¹ und 992¹⁶² dar: Hier wird in speziellen Buchungsbelegen auf die Jahresverbrauchsleistung für 2 Waschküchen am 5.10.2007¹⁶³ (verrechnet am 5.8.2010!!) bzw. 18.9.2009¹⁶⁴ Bezug genommen und deshalb ein **Netzbereitstellungsentgelt im Gesamtwert von EUR 1.412,82 nachverrechnet.**

Da insbesondere zur Buchung aufgrund der Jahresverbrauchsleistung am 5.10.2007 die tatsächlich bestehende vertragliche Basis fraglich erscheint, erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Vertrag mit der Wien Energie zur Stromversorgung der Wohnhausanlage** im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Wie bereits in den Mietrechtsverfahren für die vorangegangenen Abrechnungsjahre behandelt, wurde der **Stromverbrauch für Instandhaltungsarbeiten (Leerwohnungssanierungen und –verbesserungen**¹⁶⁵, aber auch **Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw. im Außenbereich**¹⁶⁶) über Haus-Arbeitssteckdosen entnommen und als Beleuchtungsstrom in unbekanntem und nicht nachvollziehbarem Ausmaß verrechnet. Diese Arbeiten sind von der Antragsgegnerin beauftragt und müssten auch von dieser laufend überwacht werden. Daher ist davon auszugehen, dass es sich hier um keinen „Stromdiebstahl“ im klassischen Sinn handelt, sondern dass die Entnahmen mit Wissen der Antragsgegnerin erfolg(t)en, was nicht nur die Zeugenaussage¹⁶⁷ von Herrn Ing. Matthias Mayer in der Verhandlung vom 5.12.2012 belegt, sondern auch der nachfolgend erwähnte Schriftverkehr:

Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

Schreiber: Im über Betriebskosten abgerechneten Stromverbrauch sind auch Verbrauchswerte aus Sanierungsarbeiten enthalten. Dürfen diese so abgerechnet werden?

Mayer: leitet diese Frage weiter, da dieses Thema ja auch Gegenstand eines laufenden Gerichtsverfahrens ist (wer auch immer diese Frage dann bei Gericht beantworten wird ...). Daher ist der Hinweis auch als reine Privatmeinung zu betrachten, dass Bauprovisorien nur für Großsanierungen vorgesehen und ausgeschrieben werden. Für andere Sanierungen würde das den Preis der Leistung und daher die Sanierungskosten enorm erhöhen.

Schreiber: Bei Leerstehungssanierungen könnten, wie schon vorgeschlagen, auch die Stromzähler der Wohnungen genützt werden.

Mayer: Es gibt diesbezüglich eine Vereinbarung mit den Firmen, auch die Möglichkeit einer Pauschalzahlung durch diese Firma.

¹⁶¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14555550314/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁶² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14370549888/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14377084707/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14563535805/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420881/lightbox/>

¹⁶⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4709097064/in/set-72157613554433629/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁶⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329454795/in/set-72157631699752040/>

Mieter: Diese Pauschale müsste dann aber auch als Einnahmen in den Betriebskosten vergütet werden. (Zitat Ende)

Dieser Stromverbrauch kann – in Relation zum „5-Minuten-Licht“ – bei der Anzahl an sanierten Wohnungen (im Jahr 2010 waren es laut Aufzeichnungen des Mieterbeirats¹⁶⁸ allein schon 47 Wohnungsrücknahmen), aber auch wegen den Arbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses und im Außenbereich der Anlage sowie aufgrund der dabei eingesetzten Hochleistungsgeräte als durchaus relevant betrachtet werden.

Auch sind im Energieverbrauch (kWh) bei der Stiegenhausbeleuchtung derart große Schwankungen – auch bei durchaus „baugleichen“ Stiegen - festzustellen, dass dies keinesfalls auf ein unterschiedliches Mieterverhalten zurückgeführt werden kann¹⁶⁹. Die Bandbreite (exkl. Zählerwechsel) reichte in diesem Abrechnungsjahr – nur bei der Stiegenhausbeleuchtung wohlgemerkt (für die Außenbeleuchtung etc. gibt es eigene Zähler) - von 132 kWh bis zu 3.106 kWh – das ist der über 23-fache Wert. Der Durchschnitt (in den aber die 18 auffälligen Abweichungen nach oben – also bei etwa 15 Prozent der Stiegenhäuser - schon eingeflossen sind) liegt bei rund 684 kWh.

In diesem Sinn ist bemerkenswert, dass zwar eine Überprüfung der Stromverbraucher im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr durchgeführt und als Betriebskosten in Rechnung gestellt worden ist¹⁷⁰, diesbezüglich aber keinerlei Ergebnis vorliegt bzw. keine Veränderungen oder Maßnahmen daraus bekannt sind. Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge die **Ergebnisse dieser Überprüfung** im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Auch ein Stromverbrauch für die Außenbeleuchtung in der nicht mehr zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden **Liegenschaft Hanakgasse 1A** hat im Jahr 2010 stattgefunden. Siehe dazu das Mieterbeiratsprotokoll vom 4.1.2010¹⁷¹. Zitat:

Frau Sadik erwähnte, dass seit mehreren Wochen im Innenbereich der „Alten Leute Siedlung“ die Beleuchtung eingeschaltet ist, obwohl der Zutritt zum Innenbereich abgesperrt ist – Stromvergeudung!!. (Zitat Ende)

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Gutschriften¹⁷² aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs zwar die Fälligkeit 28.12.2010 aufweisen¹⁷³, die Belastungen¹⁷⁴ hingegen die **Fälligkeit 27.1.2011**¹⁷⁵.

Sowohl der Rechnungsleger als auch die Antragsgegnerin sind **in öffentlicher Hand stehende (verdeckte) Kapitalgesellschaften, für die der § 347 UGB die Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers vermutet und welchen der Unterschied zwischen "voller" und "reiner" Stundung daher bekannt sein muss**. Die ausdrück-

¹⁶⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211676&app=WordPdf>

¹⁶⁹ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211765&app=WordPdf>

¹⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8364252124/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁷¹ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211201&app=WordPdf>

¹⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14540430446/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁷³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14376901408/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁷⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14376902098/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14376901928/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

lichen Verwendung des Wortes "Fällig" verbietet daher eine allfällige und in Vorverfahren seitens der Antragsgegnerin eingebrachte Auslegung des Vermerks als reines Zahlungsziel. Von einem solchen ist hier im Geschäftsverkehr zwischen zwei Unternehmen der Stadt Wien ausdrücklich nicht die Rede!

Somit handelt es sich bei der letzteren Buchungsgruppe um **keine verrechenbaren Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010.**

CD-Zeilen 1041 - 1043¹⁷⁶, Gesamtbetrag EUR 907,61:

Auch bei diesen beiden Rechnungen ist feststellbar, dass es durch die **Bildung sogenannter ARGE's** (und einer wohl dadurch entstehender Minimierung des Wettbewerbs) zu **enormen Preissteigerungen** gekommen ist.

Um die Relationen dieser Preissteigerung darzustellen, muss in diesem Fall die Hauptmietzinsverrechnung aus 2010 bemüht werden, wo neben der hier tätigen ARGE sonstige Dienstleister tätig waren und eindeutig zuordenbare Stundensätze angegeben worden sind (Berechnung inkl. Zu- und Abschläge):

EBE-Regiestunde Monteur ¹⁷⁷ :	EUR 23,11
ARGE Elektro KD 16-Regiestunde Monteur ¹⁷⁸ :	EUR 43,90
EBE-Regiestunde Hilfsmonteur/Helfer:	EUR 16,76
ARGE Elektro KD 16-Regiestunde Hilfsmonteur/Helfer:	EUR 28,89
EBE-Wegzeit:	EUR 30,05
ARGE Elektro KD 16- Wegzeit:	EUR 31,88

Ja sogar beim verrechneten Material ergeben sich nicht erklärbare Preisunterschiede: Während z.B. eine einzige Glühbirne im Jahr 2010 durch die ARGE mit **EUR 1,34** pro Stück in Rechnung gestellt worden ist¹⁷⁹, kostet eine gleichartige für den Einzelkunden pro Stück im Jahr 2014 (trotz weiterer Indexsteigerungen etc.) **EUR 0,90¹⁸⁰**!

Es ist gerade aufgrund der Vielfalt der ARGE-Bildungen (siehe den Einspruch zu den CD-Zeilen 243, 244, 252 – 254, 257 und 259) völlig auszuschließen, dass der Antragsgegnerin diese Entwicklung völlig entgangen wäre. Siehe auch die diesbezügliche Berichterstattung in den Medien¹⁸¹. Die Folgen des unterbleibenden Tätigwerdens sind – wie man sieht – nicht nur unnötig geminderte Hauptmietzinsreserven der einzelnen Wohnhausanlagen, sondern auch **in keiner Weise gerechtfertigt erhöhte Betriebskosten** für die Mieter.

In diesem Sinn wird auf den **Einspruch zu den CD-Zeilen 243, 244, 252 – 254, 257 und 259 bzw. die dort nachzulesende Argumentation** verwiesen - insbesondere auf die zitierte oberstgerichtlichen Entscheidung 16 Ok 6/12 vom 02.12.2013.

Es ist davon auszugehen, dass bezüglich des Zustandekommens dieser hier behandelten ARGE analoge Gegebenheiten und insbesondere analoge Vorgehensweisen

¹⁷⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8364252124/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁷⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14569934694/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁷⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8364252124/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14563537265/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁸⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14384963150/in/set-72157605289642643/>

¹⁸¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2515805211/in/set-72157612275791239/> (und folgende)

der Antragsgegnerin (Gestaltung der Ausschreibung etc.) vorzufinden sind. Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge die **für die in diesem Abrechnungsjahr tätige ARGE Elektro KD 16 gültige Ausschreibung** ebenso im Rahmen des Verfahrens vorlegen, wie zum Vergleich die **Ausschreibung für die vorher in unserer Wohnhausanlage tätige Elektroinstallationsfirma**. (Ende dieses Antrags)

Siehe dazu die bereits zitierte **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88** vom 27.6.1989 und die Bezugnahme auf den **statutarischen Zweck der Antragsgegnerin** – insbesondere die sich daraus ableitende **besondere öffentlich-rechtliche Auflage für die Antragsgegnerin zur besonderen Sorgfalt und zu besonderem Kostenbewusstsein zum Wohle der Mieter.**

Darüber hinaus handelt es sich bei den in den CD-Zeilen 1041¹⁸² und 1043¹⁸³ verrechneten Arbeiten (**Überprüfung auf Stromdiebstahl**) um eine **klassische Verwaltungstätigkeit**, die durch die **ohnein in Rechnung gestellte Pauschale** dafür abgedeckt ist. Auch hätte diese Arbeit durch entsprechend ausgebildete Arbeitnehmer der Antragsgegnerin selbst durchgeführt werden können.

Bei der in CD-Zeile 1042 verrechneten Arbeit¹⁸⁴ handelt es sich lediglich um den **Austausch einer kaputten Standard-Glühlampe** (230V/60W/E27/klar). Es ist nicht einzusehen, dass dies den Mietern zusätzlich als Betriebskosten belastet wird, wenn die Hausbesorgerin, die den Defekt gemeldet hat, ohnein eine **Beleuchtungspauschale** erhält¹⁸⁵, die den Mietern als Betriebskosten in Rechnung gestellt wird.

Auch aus diesen obgenannten Gründen werden die genannten drei Rechnungen daher bezüglich der Verrechnung als Betriebskosten **beeinsprucht**.

8. Versicherung:

CD-Zeilen 1046 - 1049¹⁸⁶, Gesamtbetrag EUR 21.424,62:

Wie auch in den Jahren davor steht hier insbesondere die **Richtigkeit der erfolgten und in CD-Zeile 1047¹⁸⁷ verbuchten Prämienrückvergütung** in Frage. Zwar handelt es sich hier um eine Gutschrift, jedoch ist die korrekte Höhe der verrechneten Beträge aus den abgebildeten Unterlagen in keiner Weise nachvollziehbar. Es handelt sich hier offenbar (und durch Aussagen bzw Buchungsunterlagen und Begleitkorrespondenz¹⁸⁸ aus den Vorjahren belegt) um Buchungsunterlagen der Antragsgegnerin - und das für ganz Wien. Daraus ist weder die korrekte Aufteilung der Gesamtbeträge auf die einzelnen Wohnhausanlagen noch das Vergütungsschema ableitbar. Bei der Vergütung für die einzelne wirtschaftliche Einheit wäre als Maßstab höchstwah-

¹⁸² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8364252124/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild).

¹⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14561876554/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14376849800/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14385463809/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁸⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14370550718/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14399717440/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8888900903/in/set-72157624388952909/> (und Folgeseiten)

scheinlich einerseits die einzelne Prämienleistung und andererseits die auf die Wohnhausanlage entfallende gesamte Versicherungsleistung als maßgeblich heranzuziehen. Darüber finden sich auf der CD keinerlei ausreichend schlüssige Unterlagen.

Siehe dazu diesen Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

Schreiber: Die Gewinnbeteiligung aus Versicherungen ist nicht nachvollziehbar und bezüglich der Höhe prüfbar. Auf dem Beleg ist offenbar ganz Wien abgebildet.

Eppensteiner: Wiener Wohnen gibt in einer Excel-Tabelle die Gewinnaufteilung auf die einzelnen Gemeindebauten als Basis vor. Das Gegenkonto muss von der MA6 händisch eingefügt werden.

Neubauer: Frau Celand klärt mit dem Finanzreferat, wie der Aufteilungsschlüssel für die Versicherungen gebildet wird. (Zitat Ende)

Diese zugesagte Klärung ist aber dann nicht eingetroffen.

Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge jenes Schriftstück der Wiener Städtischen Versicherung AG vorlegen, aus dem zweifelsfrei hervorgeht, dass **diese den konkret unserer Wohnhausanlage gutgeschriebenen Betrag für die Gutschrift aus der Gebäudeversicherung berechnet und vorgegeben** hat. (Ende dieses Antrags)

9. Hausbesorger:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 3.148 CD-Zeilen (Zeilen 1056¹⁸⁹ – 4203¹⁹⁰). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um fast 70 Prozent der etwa 4.600 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 677.396,99 – über 35 Prozent der gesamten Betriebskosten) 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.

Diesem Umstand trägt die Abrechnung jedoch – aus den nachfolgend angeführten Gründen – in keiner Weise Rechnung.

CD-Zeilen 1056 - 1381¹⁹¹, Gesamtbetrag EUR 5.401,92:

Es handelt sich hier um insgesamt 326 Buchungszeilen für die Beschaffung von Hausbesorgermaterial über die MA 54, wobei – wie schon in den vorangegangenen

¹⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14370550718/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14603917075/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹⁹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14603555142/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

Jahren kritisiert – auf den Rechnungen¹⁹² offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammengefasst wird, ungeachtet, ob es sich um Hausbesorgermaterial oder z.B. Elektrobedarf handelt.

Hinzu kommt, dass jede einzelne Position auch einzeln gebucht wird, was in Summe dazu führt, dass einerseits in den Rechnungen Positionen enthalten sind, die nicht dem Buchungsbereich Hausbesorger zuzuordnen sind, und andererseits – bei unnötig erhöhter Buchungsanzahl - Rechnungen mehrfach abgebildet sind, falls mehrere Buchungspositionen zu Hausbesorgerkosten in dieser Rechnung enthalten sind. Beides erschwert die Kontrolle dieser Rechnungen ungemein und vollkommen unnötiger Weise.

Es sind für das verrechnete Material außerdem keine Übernahmekittungen auf der CD abgebildet.

Darüber hinaus bestehen Gründe für die Vermutung, dass die Bestellungen pauschal und ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Jahresbedarfs erfolgt sind.

Auf den Vergleich mit den gelieferten Streumitteln wurde bereits unter der Position „Strom“ hingewiesen und wird in dieser Position noch später ausführlich eingegangen werden.

Siehe hierzu auch den ebenfalls bereits unter „Strom“ zitierten Kontrollamtsbericht KA - K-23/06.

Insbesondere ist hierzu auf die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989 zu verweisen: *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.***

Die Antragsteller behalten sich im weiteren Verfahrensverlauf die Nominierung von Zeugen zur Einvernahme und die Vorlage weiterer Beweismittel zum Aufbau von ungerechtfertigten Reserven vor.

CD-Zeilen 1405 - 1408¹⁹³, Gesamtbetrag EUR 13.597,61:

Es handelt sich hier um Rechnungen der Firma Klaghofer für einerseits die Entsorgung¹⁹⁴ und andererseits die Lieferung¹⁹⁵ von Streumaterial.

Der Mieterbeirat unserer Anlage hat im Frühjahr 2012 - also NACH Ende der winterlichen Betreuung für diese Saison - Erhebungen zur verbliebenen Reserve an Streugut durchgeführt und diesbezüglich auch eine Anfrage¹⁹⁶ an die Antragsgegnerin gerichtet.

¹⁹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14581351166/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14418260959/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14624896663/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14418234738/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/streumittel-25-4-2012>

Aus der vom Mieterbeirat angefertigten und aktualisierten Aufstellung¹⁹⁷ ist ersichtlich, dass in unserer Wohnhausanlage **zu diesem Zeitpunkt rund 32 Tonnen an Streumaterial gelagert** waren. Vermutlich sogar weit mehr, wenn man die noch ausständigen, aufgelisteten Erhebungsbereiche betrachtet. Die Erhebungen (Lagerorte und Mengen) wurden durch über 100 Fotos¹⁹⁸ dokumentiert.

Nach Vorliegen der Liefermengen¹⁹⁹ für Ende 2011 war ersichtlich, dass **die NACH Winterschluss 2011/2012 vorgefundene Lagermenge rund 58 Prozent der gesamten in den Jahren 2007 bis 2011 (also in FÜNF Abrechnungsjahren) gelieferten Menge entspricht.**

Insbesondere vom 2010 gelieferten Kryosilit wurden (anscheinend mangels Eignung – trotz des vergleichsweise sehr hohen Preises) bei der Aufnahme im Jahr 2012 enorme Anteile vorgefunden.

Auch die Nachlieferung von 150 Säcken Blähton am 15.12.2010²⁰⁰ (für nur einen Hausbesorger-Rayon?) ist angesichts der wohl bereits insgesamt vorhandenen Lagermengen in keiner Weise nachvollziehbar.

Somit ist klar, dass anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen enorme Vorratsmengen aufgebaut worden sind, die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.

Die gestellte Anfrage wurde seitens der Antragsgegnerin bis heute nicht beantwortet. Jedoch wurde von der Antragsgegnerin am 19.6.2012 per Mail mitgeteilt²⁰¹, „*dass folgende Streumittel, die nicht mehr verwendbar sind, unpräjudiziell und nicht mieterbelastend entsorgt werden: ...*“ (Zitat Ende) Fast schon müßig darauf hinzuweisen, dass auch die danach genannten zu entsorgenden Mengen und betroffenen Hausbesorgerbereiche in keiner Weise nachzuvollziehen sind²⁰² (warum diese Mengen und Hausbesorgerareys – und andere nicht?).

Siehe hierzu auch den bereits zitierten Kontrollamtsbericht KA - K-23/06.

Insbesondere wird zu diesem Einspruchspunkt auf die bereits unter Punkt 7 zitierte Zeugeneinvernahme von Frau Kernthaler-Wasicek in der Verhandlung vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y hingewiesen.

Auch auf die bereits zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989 ist nachdrücklich zu verweisen.

Außerdem weist die Rechnung zu CD-Zeile 1408²⁰³ eine **Terminsetzung für den 16.1.2011** auf. Aus dieser ist zu schließen, dass dieser Betrag **höchstwahrscheinlich nicht im Jahr 2010 bezahlt und somit als Betriebskosten aufgewendet** worden ist.

Daher ist davon auszugehen, dass auch für das Jahr 2010 die ausgewiesenen Kosten für Lieferung und Entsorgung von Streumaterial **nicht bzw. nicht in dieser Höhe**

¹⁹⁷ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211769&app=WordPdf>

¹⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7202451586/in/set-72157625415049437> (und folgende)

¹⁹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273674/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

²⁰⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14581829316/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁰¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25875>

²⁰² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25795>

²⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14418434507/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

als gerechtfertigte Betriebskosten für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2010 verrechnet werden dürfen.

CD-Zeilen 1409 - 4175²⁰⁴, Gesamtbetrag EUR 644.875,48:

Leider ist festzustellen, dass sich mit ganz wenigen Ausnahmen die Beilagen zu den besagten 2.767 Buchungszeilen – also zu nahezu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger - nicht öffnen lassen. 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.

Ja selbst die drei Belegbeilagen, die sich in diesem Buchungsblock öffnen lassen, bringen zu den diesbezüglichen Buchungen keine Klarheit: Die CD-Zeilen 3390²⁰⁵, 3658²⁰⁶ und 3907²⁰⁷ sind allesamt mit denselben 150 Seiten an internen Buchungsunterlagen hinterlegt, die weder einen Aufschluss über Grund und Richtigkeit dieser Buchungen geben noch irgendeinen nachvollziehbaren Konnex zu den sonstigen Buchungen aus der Lohnabrechnung für Hausbesorger geben²⁰⁸. Die Verrechnung betrifft anscheinend weite Teile des Wiener Gemeindebaus und die Bildfolge wiederholt sich auch mehrmals innerhalb der 150 Seiten.

Im Gespräch mit dem Hausbesorgerreferat²⁰⁹ am 17.11.2009 bezüglich Verrechnung für das Abrechnungsjahr 2008 ergab sich folgender protokollierte Sachverhalt:

Dem Mieterbeirat wurde von Frau Kötz eine EDV-Liste „Betriebskostenauswertung für das Jahr 2008²¹⁰“ mit handschriftlichen Mengenangaben (m², Stunden,...) – 23 Seiten – sowie eine Hausbesorger Entgeltverordnung incl. der HB – Mindestlohntarife, rückwirkend bis Jänner 2002, überreicht²¹¹. In dieser Jahresabrechnung wurden die Hausbesorgerentgelte ab November 2008 aufgrund der im Sommer 2008 durchgeführten Neuvermessung unserer Anlage auf eine neue Basis (Zuordnungsplan 1709/05 vom 91.10.2008) gestellt.

Der Mieterbeirat wird die Daten der übergebenen Liste mit denen der auf Basis der vorhandenen CD vom MB erstellten Liste vergleichen und analysieren. (Zitat Ende)

Die Analyse der Unterlage ergab, dass diese nach Lohnarten-Text, Hausbesorger und Abrechnungsmonat gegliederte Liste, wie schon für das Jahr 2007, mit Ausnahme von fallweise angebrachten handschriftlichen Zusatzinformationen **keinerlei für die Nachvollziehung der Buchungen notwendige und relevante Angaben enthielt, die über den Inhalt der Abrechnungs-CD hinausgehen.**

Die handschriftlichen Zusatzangaben bezogen sich auf

- Zugeordnete Quadratmeterzahlen und Stiegennummern für *Entgelt-Wohnungs-QM²¹²*,

²⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419506620/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁰⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14424799547/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14607966301/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁰⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14588185526/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁰⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14424799547/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁰⁹ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

²¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250306813/in/set-72157622425655760> (und folgende)

²¹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251410090/sizes/l/in/set-72157602659200641/>

²¹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506721894/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

- Zugeordnete Quadratmeterzahlen bei *Entgelt-Gehsteig-QM*²¹³ und *Gartenbetreuung-HB*²¹⁴
- die aufgewendete Stundenanzahl für *Pauschale-Stunden*²¹⁵ (f.d. angebliche Betreuung des Mieterbeiratslokales), *Koloniaplatzreinigung*²¹⁶, *Altstoffbehälterb.*²¹⁷ und *Spielplatzbetreuung*²¹⁸.

Schon die ausgewiesene Quadratmeterzahl für das Entgelt-Wohnungs-QM war aufgrund der fehlenden adäquaten Quadratmeterzahlen bei der Wiener Wohnen Hausbetreuungsges.m.b.H. nicht nachvollziehbar.

Weitere – über diese Liste hinausgehende – Belege waren auch im Hausbesorgerreferat nicht verfügbar.

Und an diesem Zustand hat sich offenbar bis heute nichts geändert – was der Verlauf des Mietrechtsverfahrens wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011 (MA 50-Schli-I/5705/2012) und die diesbezügliche Zusendung durch das Hausbesorgerreferat²¹⁹ vom 7.5.2013 deutlich belegt. An Unterlagen traf lediglich eine ähnlich wie oben beschrieben erläuterte Liste²²⁰ ein.

Belege im eigentlichen Sinn (Gehaltsabrechnungen, Auszahlungsbelege oder ähnliches) wurden von der Antragsgegnerin zu den Buchungen zu keiner Zeit präsentiert. Demnach liegen zu den Beträgen, die über 95 Prozent der Hausbesorgerkosten und fast 34 Prozent der gesamten Betriebskosten ausmachen, **keinerlei Belege vor, die einen nachvollziehbaren Aufschluss über die Richtigkeit und die tatsächlich erfolgte Auszahlung an die Hausbesorger bieten.**

Auch ist aufgrund der fehlenden Nachweise nicht feststellbar, ob die mit den Löhnen verbundenen **Steuern und Abgaben in der richtigen Höhe und insbesondere dem richtigen Abrechnungsjahr zugeordnet** worden sind.

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob166/06g²²¹ vom 29.08.2006, in der es heißt: *Maßgeblich dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung für ein bestimmtes Jahr gehört, ist daher immer die Fälligkeit der vom Vermieter zu erfüllenden Forderung (RIS-Justiz RS0112095; insb 5 Ob 131/99x = wobl 2000/53). Davon zu unterscheiden ist, dass der Bestandgeber verpflichtet ist, die tatsächliche Zahlung von Betriebskosten in der jeweiligen Betriebskostenabrechnung nachzuweisen, sogar - auf Verlangen - Ablichtungen der Belege über die tatsächliche Bezahlung den Mietern zu übergeben. Dafür hat der Gesetzgeber dem Vermieter in § 21 Abs 3 MRG eine Frist von zwölf Monaten ab Ablauf des Verrechnungsjahres gesetzt (5 Ob 131/99x; 5 Ob 230/05t). Im Ergebnis trifft es natürlich zu, dass eine wirksame Überwälzung von Bewirtschaftungskosten an die Mieter nicht nur die Fälligkeit der Kosten dem Vermieter gegenüber voraus-*

²¹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251080648/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²¹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251081024/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²¹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251081024/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506722998/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²¹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250307295/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²¹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506722400/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²¹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725120593/in/set-72157632161879306>

²²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8726232056/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

²²¹ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000.pdf

setzt, sondern auch, dass der Vermieter sie tatsächlich aufgewendet hat. (Zitat Ende)

Siehe dazu auch die Entscheidung 40R28/05x²²² vom 1.3.2005: *Gemäß § 21 Abs 3 MRG hat der Vermieter den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, was vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der in der Abrechnung enthaltenen Angaben dienen soll. Die formalen Erfordernisse der Abrechnung entsprechen § 20 Abs 3 MRG, wonach sie **nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie für einen durchschnittlichen Mieter schon anhand ihres Inhalts nachvollziehbar ist**; sie muss detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein. Hierüber besteht **weder ein Datenschutz noch kann sich der Vermieter auf ein unzureichendes Computerprogramm berufen** (Würth, Miet- und Wohnrecht²¹, § 20 MRG, RZ 19).*

Die Rekurswerberinnen können sich somit nicht darauf berufen, aufgrund ihrer Überweisungen per Telebanking nur Sammelbelege vorlegen zu können, die auch andere, nicht die entsprechenden Betriebskostenpositionen betreffende Positionen, aufweisen. **Es obliegt ihnen als Vermieterinnen, sich ein ausreichendes System zu verschaffen, um eine ordnungsgemäße Abrechnung iSd § 21 Abs 3 MRG zu erstellen und es den Mietern in geeigneter Weise zu ermöglichen, in die Belege über die tatsächliche Zahlung Einsicht zu nehmen.** Da es jedenfalls Sache des Vermieters ist, den Mietern gemäß § 21 Abs 3 MRG in geeigneter Weise Einsicht in die Belege über die tatsächliche Bezahlung der Rechnungen zu gewähren, hätte er für den - hier nicht angenommenen - Fall, dass ihm die Vorlage der Telebankingbelege unzumutbar wäre, eben auf andere geeignete Weise seiner Pflicht iSd § 21 Abs 3 MRG nachzukommen, zumal **auch in Zusammenhang mit anderen Pflichten** (zB ordnungsgemäße Buchführung oder Nachweis der Zahlung gegenüber deren Empfänger) **entsprechende Belege vorzulegen sind.** (Zitat Ende)

Hier der entsprechende Rechtssatz²²³ RWZ0000093 dazu: *Die Einsicht in die Belege und Anfertigung von Abschriften umfasst **auch die Zahlungsbelege.** Um in die Jahresabrechnung (hier Betriebskostenabrechnung) aufgenommen zu werden, muss die Ausgabe dem Vermieter gegenüber in jenem abzurechnenden Jahr bereits fällig gewesen sein **und auch bezahlt.** **Fällt eine dieser Voraussetzungen in das Folgejahr, so gehört jene Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung des Folgejahres.** (Zitat Ende)*

Siehe auch die Entscheidung 5Ob166/06g²²⁴ vom 29.8.2006: *§ 21 Abs 1 Z 8 MRG zählt im Betriebskostenkatalog "den im § 23 MRG bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten" auf. Dieser besteht aus den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen zuzüglich diverser anderer Kosten. Ersätze im Sinn des § 23 Abs 1 Z 1 MRG sind auch die als Ersatz konstruierten Entgelte des Vertreters bei Krankheit, Unfall und Urlaub des Hausbesorgers gemäß § 17 Abs 2 HBG (vgl Würth in Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 3 zu § 23 MRG). Für die Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es daher erforderlich, daß der Hauseigentümer nach-*

²²² Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_000/JJT_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_000.pdf

²²³ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001

²²⁴ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000.pdf

weist, welche Zahlungen er nach dieser Bestimmung geleistet hat. Bei diesen Kosten kommt es wie ganz allgemein bei den Bewirtschaftungskosten auf die Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter an. Nach der eindeutigen Regelung des § 17 Abs 1 HBG hat der Hausbesorger bei seiner Verhinderung auf seine Kosten für eine Vertretung durch eine andere geeignete Person zu sorgen. Er hat also das Entgelt des Vertreters zu berichtigen, dessen Ersatz wiederum er nach § 17 Abs 2 HBG von seinem Dienstgeber begehren kann. Zahlungen dieser Ersätze durch den Hauseigentümer sind Betriebskosten gemäß §§ 21 Abs 1 Z 8, 23 MRG. Sie sind daher in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen, die Belege hierfür sind den Mietern in der im Gesetz vorgesehenen Weise zugänglich zu machen und gegen Kostenersatz davon Ablichtungen für die Mieter herzustellen. (Zitat Ende)

Selbstverständlich ist davon auszugehen, dass es zumindest auch Gehaltszettel für Hausbesorger gibt. Dem entsprechend heißt es im § 7 (3) Hausbesorgergesetz: *Dem Hausbesorger ist eine Abrechnung, aus der die Berechnung und Höhe des monatlichen Bruttoentgeltes sowie die Abzüge zu ersehen sind, insbesondere dann auszuhändigen, wenn sich die Höhe des Brutto- oder Nettoentgeltes ändert.*

Besonders bei den Buchungen zu speziellen Hausbesorger-Zusatzkosten fehlen sämtliche Nachweise:

- „Außerordentliches Entgelt“²²⁵ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- „Ekelerregende Verschmutzung“²²⁶ (Nachweis / Anlassfall – tatsächlich keine Verrechenbarkeit an den Verursacher?),
- „Reinigung nach Rauchfangkehrer“²²⁷ (Wieso in diesem Fall – und NUR in diesem Fall?) und
- „Ausmalen Dienstwohnung“²²⁸ (Kostennachweis, Höhe berechtigt?).

Darüber hinaus ist auf den Umstand zu verweisen, dass die Antragsgegnerin im Rahmen des Mietrechtsverfahrens für das Abrechnungsjahr 2008 (Schli-I/3071/2012) auch **Hausbesorgerverträge** vorgelegt hat. In dem Zusammenhang ist auf die am 31.1.2013 eingebrachte²²⁹ Stellungnahme²³⁰ zu diesen Verträgen (samt umfassender Anlagen) zu verweisen. Daraus geht – entsprechend belegt – hervor, dass diese **Verträge weder in sich noch zur Vermessung oder der Verrechnung in irgendeiner Weise schlüssig** sind. Es ist kein Konnex

- zu den von der Antragsgegnerin für das Verfahren 2008 **vorgelegten Hausbesorgerverträgen**²³¹ (Beleuchtungspauschale, Müllplatzreinigung²³², Altstoffbehälterbetreuung²³³, Waschküchen/WC-Reinigung²³⁴, Waschmaschinenbetreuung²³⁵),

²²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419545558/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419545558/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419545558/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14605576782/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²²⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27304>

²³⁰ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²³¹ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²³² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419507350/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²³³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419746757/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419545558/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²³⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14605576782/in/set-72157627337583640/lightbox/>

- zur **tatsächlichen Wohnnutzfläche** (maßgeblich für das Reinigungsentgelt im Innenbereich²³⁶, das nach Mietobjekts-Quadratmeterzahl berechnet wird - gemäß Antragspunkt 1 und dem derzeit vorliegenden Vermessungsergebnis kann darauf geschlossen werden, dass die Mietobjekte bisher offenbar noch nie in ihrer Gesamtheit vermessen worden sind, weshalb man nicht von einer zwischenzeitlich eingetretene Reduktion der Quadratmeteranzahl pro Hausbesorger ausgehen kann, sondern dass es sich hier um ein schon von Haus aus zu hoch bemessenes Reinigungsentgelt handelt – betrifft aber auch die „Entgeltergänzung Nutzfläche“²³⁷)
- und zu den **Flächen im Außenbereich**²³⁸ (Spielplätze²³⁹, Gehsteige und Gartenfläche²⁴⁰ – siehe aktenkundige Beilagen zur oben zitierten Äußerung vom 31.1.2013)

herstellbar. Inwieweit es sich in dem Zusammenhang aufgrund der Diskrepanzen zu tatsächlichen Gegebenheiten und der vollen Überwälzbarkeit der Kosten im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung um **unerlaubte Vereinbarungen zu Lasten Dritter** handelt, wird zu überprüfen sein.

Auch auf die weiteren **Diskrepanzen laut Stellungnahme vom 31.1.2013**²⁴¹ wird mit Nachdruck verwiesen.

Auf welchen tatsächlichen und verbindlichen Größenordnungen die Lohnverrechnung für Hausbesorger durch die Antragsgegnerin beruht, erschließt sich den Antragstellern nicht.

Die zuvor in Frage gestellte Basis für die Verrechnung **betrifft natürlich anteilig auch die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile** (Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration, Urlaubsvertreterentschädigung²⁴², Krankenvertreterentschädigung, Entgeltfortzahlung²⁴³, Abfertigung, Abfertigungsrückstellung²⁴⁴, Kommunalsteuer²⁴⁵, SV-Beiträge²⁴⁶, FLAF²⁴⁷).

Die hier und so gelegte Abrechnung ist daher nicht nachvollziehbar.

Dass die Daten aus einem Lohnverrechnungsprogramm stammen ist per se kein Beweis für deren Richtigkeit, da **ein Programm vor allem dann nicht von sich allein aus nicht auf ein auch richtiges Ergebnis daraus schließen lassen kann**, wenn auch **richtige Parametrierungen bei gleichzeitig durchaus komplexen Voraussetzungen** vorzunehmen sind. Siehe dazu das jüngste Beispiel der Überprüfung des Pendlerrechners nach Protesten der Arbeiterkammer.

²³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14418260959/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419545558/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²³⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908340/in/set-72157631380349960>

²³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419746757/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419506620/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴¹ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14583142366/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14604149084/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14605578782/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14605579042/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419512010/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14419512460/in/set-72157627337583640/lightbox/>

Insbesondere ist festzuhalten, dass zwar die direkten Hausbesorger-Betreuungskosten für die in unserer Anlage vorhandenen 41 Aufzüge separat gebucht²⁴⁸ und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 4277 – 4428), nicht aber die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile dafür (wie oben aufgezählt). **Somit wurden dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu hohe Lohnnebenkosten zugeschlagen.**

Aus der Abfertigung, die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr angefallen ist, ist darüber hinaus **nicht erkennbar, inwieweit die gebildete Abfertigungsrückstellung auch kostenentlastend für die Mieter richtig aufgelöst worden ist** – von einer Berücksichtigung der **für die zu bildende Abfertigungsrückstellung angefallenen Zinsen** ganz zu schweigen

Nach wie vor besteht außerdem Unklarheit, weshalb nach einer (Neu-)Vermessung bei einer insgesamt drastisch KLEINER ausgewiesenen Grünfläche der Grünflächenanteil für die Hausbesorgerbetreuung maßgeblich GESTIEGEN sein kann. Hier besteht offenbar eine Problematik aus erteilten Spritzaufträgen: Wird die nunmehr honorierte Leistung überhaupt erbracht bzw. KANN sie überhaupt erbracht werden?

Da in der Grünflächenbetreuung durch Hausbesorger, vielmehr in der Entlohnung dafür, durch die Antragsgegnerin nicht zwischen Grünflächenreinigung und Grünflächenbewässerung unterschieden wird (siehe CD, siehe die ausgefolgte Betriebskostenauswertung der vorangegangenen und mietrechtlich anhängigen Jahre), und keine Leistung in Rechnung gestellt werden darf, die nicht auch erbracht wurde, gibt bzw. gab es vorher offensichtlich die o.a. „nicht betreuten“ Grünflächen. Daher stellt sich nach wie vor die Frage, ob die „betreuten“ Flächen – das heißt die tatsächlich erbrachten Leistungen – im richtigen Ausmaß verrechnet wurden. Dafür fehlt nach wie vor jeder Beleg und bestehen Zweifel aufgrund der unerklärlichen Diskrepanz zwischen verrechneter Leistung und tatsächlicher Gesamt-Grünfläche in unserer Wohnhausanlage.

Siehe dazu das Schreiben²⁴⁹ der Antragsgegnerin vom 22.11.2010:

Differenzen zwischen den Hausbesorger-Grünflächen und den ausgemessenen Grünflächen:

Herr Schetz von der Hausbetreuungs-GmbH konnte die nötigen Erhebungen bis dato noch nicht abschließen. Wiener Wohnen kann den Guthabensbetrag, welcher demnächst feststehen soll, noch nicht nennen und ersucht zu diesem Punkt noch freundlichst um Geduld. (Zitat Ende)

Zu diesem Thema ist aber **nie ein Ergebnis eingetroffen, schon gar nicht eine Gutschrift**. Lediglich ein schmaler Grünflächenstreifen, der gar nicht mehr zu unserer Wohnhausanlage gehört, sondern mittlerweile zur Liegenschaft Hanakgasse 1A, wurde in der Folge behandelt²⁵⁰.

Darüber hinaus ergibt sich für das „*Entgelt-Wohnungs-QM*“ und ggf. auch die „*Entgeltergänzung Nutzfläche*“ eine unklare Situation, da in den Mietverträgen²⁵¹ für die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen unter Punkt 3 (8) festgehalten ist, dass es

²⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14611008264/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁴⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

²⁵⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

²⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3663961871/sizes/l/in/set-72157613382895476/>

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 findet jedoch erst zum gegenwärtigen Zeitpunkt statt.

In § 17 (3) MRG²⁵² heißt es: *Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist sie jedoch auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird.* (Zitat Ende)

Eine Vorgehensweise wie in den Mietverträgen enthalten ist jedoch rechtlich **für die Berechnung und Aufteilung von Betriebskosten nicht vorgesehen.**

CD-Zeilen 4187 - 4190²⁵³, Gesamtbetrag EUR 2.980,05:

Bei dieser Rechnung handelt es sich gemäß Leistungsbeschreibung²⁵⁴ um die **Entfernung von Dachlawinen** (überhängenden Schneewächten und Eiszapfen) **durch Facharbeiter einer Dachdeckerei.**

Siehe hierzu die **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob24/99m vom 9.2.1999²⁵⁵** (Rechtssatz RS0111510): *Die Entfernung einer drohenden oder abgegangenen Dachlawine steht mit dem Hausbetrieb im Zusammenhang. Erfordert die Aufgabe den Einsatz von Fachkräften (etwa von Dachdeckern oder von Transportunternehmen), handelt es sich nicht um eine Hausbesorgertätigkeit, deren Entlohnung eine Betriebskostenpost iSd § 21 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 23 Abs 1 MRG darstellt, im Gegensatz zu Fällen, in denen mit den üblichen Fähigkeiten eines Hausbesorgers das Auslangen gefunden werden kann.* (Zitat Ende)

Somit handelt es sich bei diesen Ausgaben um **keine verrechenbaren Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes.**

CD-Zeile 4191²⁵⁶, Betrag EUR 559,67:

Bei dieser Rechnung handelt es sich zumindest zum Teil um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** (*Dacheinfassungen und deren Übergänge auf Schadstellen überprüft und repariert,... fehlende Laubfänger montiert*) – und daher **zumindest zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten.**

Wobei außerdem einige angegebene **Tätigkeiten zur Sicherung der Arbeiter verwunderlich und nicht nachvollziehbar** sind (Müllraum²⁵⁷???)

²⁵² Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40008317/NOR40008317.pdf>

²⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14434729027/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14621118585/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁵⁵ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19990209_OGH0002_0050OB00024_99M0000_000/JJT_19990209_OGH0002_0050OB00024_99M0000_000.pdf

²⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14426719908/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6345409676/in/set-72157605255587904/lightbox/>

Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

Schreiber: Wieso befinden sich Rechnungen für Dachrinnenreinigungen und die Behebung von Kanalverstopfungen bei den Betriebskosten?

Mayer: Diese gehören eindeutig zu den Betriebskosten – auch Schutt in der Dachrinne. Gebrechensbehebungen gehören zur Instandhaltung. Es kann sein, dass man diese Zuordnung erst später aufgrund der Belege richtig durchführen kann bzw. eine nachträgliche Abänderung veranlassen muss.

Schreiber: weist eine Rechnung für eine Leitungsreparatur nach einem Frostschaden in den Betriebskosten vor.

Mayer: Die Ursache war offenbar zum Zuordnungszeitpunkt noch nicht klar. Wird umgebucht. (Zitat Ende)

CD-Zeile 4192²⁵⁸, Betrag EUR 479,45:

Bei dieser Rechnung handelt es sich zumindest zum Teil um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** (Dachrinnen und Ablaufrohr auf Schadstellen überprüft, repariert, Verblechung ausgerichtet) – und daher **zumindest zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

CD-Zeile 4193²⁵⁹, Betrag EUR 6.610,01:

Bei dieser Rechnung handelt es sich zumindest zum Teil um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** (Dachrinnen auf Schadstellen überprüft, repariert, Verblechung ausgerichtet) – und daher **zumindest zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

Außerdem trägt diese Rechnung eine **Terminsetzung für 21.1.2011** und einen **Bearbeitungsvermerk (Zahlungsfreigabe) vom 3.1.2011²⁶⁰**. Daraus ist zu schließen, dass dieser Betrag **nicht im Jahr 2010 bezahlt und somit als Betriebskosten aufgewendet** worden ist.

Ein gesetztes Zahlungsziel oder Zahlungsbedingungen sind der Rechnung nicht zu entnehmen.

Daher ist aufgrund der Vorgehensweise der Antragsgegnerin der Kontrakt mit dem Dienstleister darauf zu prüfen, ob darin für die Abwicklung von Rechnungshonorierungen eine **"volle" oder "reine" Stundung** festgelegt worden ist. Es erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den gegenständlichen **Vertrag mit der Fritz Lechner Ges.m.b.H. bzw. die Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Sieht der Vertrag eine echte hinausgeschobene Fälligkeit vor, so handelt es sich hier jedenfalls um **keine zulässigen Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010**. Wurde hingegen kein generell gültiges Zahlungsziel / keine Zahlungsfrist vereinbart,

²⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14590317436/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14611256844/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14610109641/in/set-72157627337583640/lightbox/>

so lässt sich die Antragsgegnerin durch die nach der Fälligkeit bemessenen Weiterverrechnung des Betrages über die Betriebskosten bereits im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr und den daraus resultierenden Zinsgewinn gewissermaßen **Früchte aus verbotenen Handlungen** gewähren.

CD-Zeile 4194²⁶¹, Betrag EUR 182,93:

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

Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

Schreiber: hinterfragt die Höhe und die Inhalte der Evaluierungskosten.

Mayer: Unter diese fallen z.B. auch Reinigungskosten für Fenster, die von den Hausbesorgern nicht geputzt werden können.

Mieter: Wahrscheinlich handelt es sich dabei um die bereits zur Sprache gekommenen Dachflächenfenster in den Stiegenhäusern, die so konstruiert sind, dass man sie nicht reinigen kann.

Mayer: Um die geht es nicht – bei denen übernimmt einfach der Regen die Reinigung. Vielmehr handelt es sich um nicht zugängliche Fenster hinter einem Halbstock-Treppenabsatz. (Zitat Ende)

CD-Zeilen 4195 – 4201²⁶², Gesamtbetrag EUR 273,73:

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

CD-Zeile 4202²⁶³, Betrag EUR 190,84:

Abgesehen davon, dass diese Rechnung dem Bereich Strom zuzuordnen wäre und nicht den Hausbesorgerkosten, handelt es sich bei dieser Rechnung um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** (*Kurzschluss, defekter Lichtautomat, Anschlussverdrahtung*) – und daher **um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

CD-Zeile 4203²⁶⁴, Betrag EUR -11,40:

Obwohl es sich hier um eine Gutschrift handelt, ist auch dazu der guten Ordnung halber zu bemerken, dass diese mangels Belegbeilage in keiner Weise nachvollziehbar ist.

²⁶¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14603917075/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁶² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14603917075/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14610109741/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14603917075/in/set-72157627337583640/lightbox/>

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

CD-Zeilen 4206 - 4209, 4211 – 4215, 4217, 4219 und 4222²⁶⁵, Gesamtbetrag EUR 19.108,68:

Auf den Rechnungen²⁶⁶ der Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs 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. Siehe hierzu diesen Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

Schreiber: Bei den Arbeiten und Rechnungen der Hausbetreuung ist weder ein Stiegenbereich noch eine genaue Leistung angegeben. Es gibt daher nicht nachvollziehbare Sprünge in den Hausbetreuungs- und Außenbetreuungskosten. Teile davon sind offenbar durch die Grünflächenpflege bedingt. Aber es gibt auch andere.

Gehring: wird die Gründe klären.

Mayer: In den Rechnungen der Hausbetreuungs GmbH müsste die Haus-/Innen- von der Außenbetreuung getrennt werden. (Zitat Ende)

Außerdem wurden bei stichprobenweisen Kontrollen der ausgehängten Reinigungsnachweise Manipulationen festgestellt. Verschiedene Ausführende firmieren unter der selben Mitarbeiternummer²⁶⁷. Eine Reinigungseintragung für den 18.4.2012, die am 25.4.2012 (Datum des Fotos²⁶⁸) noch gefehlt hat, ist am 11.5.2012 auf einmal vorhanden²⁶⁹. Zwar handelt es sich hier um Beobachtungen aus 2011 und 2012, doch muss darauf hingewiesen werden, dass nicht der Mieterbeirat einer Wohnhausanlage für die Kontrolle der Arbeitsausführung verantwortlich ist, sondern die Hausverwaltung. Diese Kontrollen erfolgen offensichtlich nicht – oder in keiner Weise ausreichend, weshalb auch die tatsächliche Regelmäßigkeit der Arbeitsausführung gemäß Vertrag und Verrechnung in Frage gestellt werden muss.

Unterstrichen wird dies auch durch den Umstand, dass auf sämtlichen Rechnungen der Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H **die sonst üblichen Prüf- und Anweisungsvermerke für die Auszahlung²⁷⁰ fehlen²⁷¹** - auch bei Rechnungen, die (wie aufgrund der sonstigen Form der Belege vermutet werden kann) NICHT aus der sogenannten automatischen „Überrechnung“ stammen²⁷².

Die Antragsteller behalten sich zum Umstand der nicht ausreichenden Kontrolle der Antragsgegnerin auf tatsächliche, vereinbarungs- und ordnungsgemäße Arbeitsausführung durch die rechnungslegende Firma **Zeugeneinvernahmen bzw. weitere Beweis**anträge im weiteren Verfahrensverlauf vor.

²⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6683339345/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁶⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6683338105/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁶⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5915866288/sizes/o/in/set-72157626978697637/>

²⁶⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966406974/in/set-72157626978697637/>

²⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

²⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14613322775/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6683338105/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14637733583/in/set-72157627337583640/lightbox/>

Außerdem stellt sich die Frage, **auf welcher Basis** die Arbeiten an die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H vergeben worden sind. Man nehme dazu nur die Äußerung des Anwalts der Antragsgegnerin²⁷³ zur Nebenfahrbahn / **Privatstraße am Baumgartner Spitz** an das Bezirksgericht Fünfhaus am **9.11.2009 (626,40 m²)** und vergleiche dies mit der Stellungnahme von Stadtrat Dr. Ludwig an die Bezirksvorstehung Penzing²⁷⁴ zum selben Thema am **12.11.2009 (1.220 m²)**. Nach grober Plausibilitätsrechnung via Ausmessung auf dem Wienplan beträgt diese Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn hingegen **nur rund 530 m²**²⁷⁵. Siehe ebenso den Schriftverkehr zur Schneeräumung der Privatstraße ab 13.2.2010²⁷⁶. Zitat aus dem Mail vom 19.2.2010: *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.* Zitat Ende)

Ähnliches ist für die **Gehsteigflächen** vor der 2008 erfolgten Vermessung im Außenbereich anzunehmen.

Es fragt sich, ob danach die (offenbar als Pauschale verrechneten) Werte in der Vereinbarung mit Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst worden sind.

Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Vertrag mit der Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H zur Hausbetreuung 2010 bzw. die Basis für einen solchen** im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Hinzu kommen **Mängel in der Arbeitsausführung**: Die **Schneeräumung** der zuvor erwähnten Privatstraße ist laut Mail vom 19.2.2010²⁷⁷ schon vor dem streitgegenständlichen Abrechnungsjahr an die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H vergeben worden und laut Mail vom 21.1.2011²⁷⁸ auch für den Winter 2010/2011 bei dieser Firma verblieben. Seit der Vergabe hat der Winterdienst bei zahlreichen Anlässen **gar nicht bzw. stark mangelhaft stattgefunden**²⁷⁹. Siehe dazu auch den Schriftverkehr ab 12.4.2011²⁸⁰ zur abgelaufenen Saison 2010/2011. Die angeforderten und von der Firma behaupteten Fotos zum Beweis der ordnungsgemäßen Arbeitsausführung sind übrigens nie beim Mieterbeirat eingetroffen.

Die hier aufscheinende Rechnung zu CD-Zeile 4222²⁸¹ über EUR 1.592,39 ist darüber hinaus **erst im Jänner 2011 fällig**.

Sowohl der Rechnungsleger als auch die Antragsgegnerin sind **in öffentlicher Hand stehende (verdeckte) Kapitalgesellschaften, für die der § 347 UGB die Sorgfalt**

²⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4264838015/sizes/l/in/set-72157623186545932/>

²⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420753/sizes/o/in/set-72157612152354842/>

²⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12694297965/sizes/l/in/set-72157613583581448/>

²⁷⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verkehr/forum/topics/schneeraeumung-privatstrasse>

²⁷⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5885>

²⁷⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6844>

²⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5237783164/in/set-72157625415049437/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁸⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/schneeraeumung-nebenfahrbahn>

²⁸¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6683339503/in/set-72157627337583640/lightbox/>

eines ordentlichen Unternehmers vermutet und welchen der Unterschied zwischen "voller" und "reiner" Stundung daher bekannt sein muss. Die ausdrücklichen Verwendung des Wortes "Fällig" verbietet daher eine allfällige und in Vorverfahren seitens der Antragsgegnerin eingebrachte Auslegung des Vermerks als reines Zahlungsziel. Von einem solchen ist hier im Geschäftsverkehr zwischen einem Unternehmen der Stadt Wien und deren 100%-Tochtergesellschaft ausdrücklich nicht die Rede!

Somit handelt es sich bei der letzteren Buchung jedenfalls um **keine verrechenbaren Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010**.

CD-Zeile 4210²⁸², Betrag EUR 30,00:

Auch hier geht aus der Buchung samt in keiner Weise aussagekräftigem Beleg **kein konkreter Anlass bzw. die genaue Tätigkeit** hervor: *Kontrolle (Licht, usw.)*. Auch ist in keiner Weise abschätzbar, ob dieser **Arbeitsumfang bzw. Aufgabenbereich nicht sowieso in der pauschalierten Leistung enthalten** gewesen wäre.

Es wird dazu auf den Beweisantrag zu den Rechnungen aus den CD-Zeilen 4206 - 4209, 4211 – 4215, 4217, 4219 und 4222 verwiesen.

CD-Zeilen 4216²⁸³ und 4218²⁸⁴, Gesamtbetrag EUR 36,83:

Hier handelt es sich um zwei Rechnungen für einen **insgesamt 29-fachen Glühlampentausch an zwei Leistungstagen** (27.9.2010 – Tag der Bestellung 23.9.2010, 27.10.2010 – Tag der Bestellung 21.10.2010). Selbst wenn man davon ausginge, dass es sich hier um eine Sammelverrechnung der bisher erbrachten Leistungen handelt (was aufgrund der übrigen Gegebenheiten - wie Tag der Bestellung und unterbliebener Verrechnung für die Zeit bis Jahresende – ebenfalls wenig plausibel ist), dann wären das **29 Glühlampen für nur vier Stiegen**, die auf der Rechnung angegeben sind (also durchschnittlich über 7 pro Stiege).

CD-Zeile 4221²⁸⁵, Betrag EUR 8,00:

Beim laut Rechnung erbrachten Leistungsumfang (*Anbringen von Haus- und Mieterinfo an der Infotafel, Einwerfen von Mieterbriefen*) handelt es sich um **klassische Verwaltungstätigkeiten**, die ohnehin in der (zum höchsten erlaubten Wert bzw. vermutlich sogar darüber) verrechneten **Pauschale zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses laut § 22 MRG²⁸⁶** enthalten sind. Eine **zusätzliche Verrechnung ist unzulässig** – auch wenn diese Leistung im Auftrag des Vermieters oder Verwalters von einem anderen Dienstleister erbracht worden ist.

Außerdem ist diese **Rechnung erst am 21.1.2011 eingelangt** und weist eine **Terminsetzung für den 20.2.2011** auf. Daher ist davon auszugehen, dass dieser Betrag

²⁸² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14637733583/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14431396107/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14431396237/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14614577981/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁸⁶ Siehe

<https://docs.google.com/viewer?url=https%3A%2F%2Fwww.ris.bka.gv.at%2FDokumente%2FBundesnormen%2FNOR12037218%2FNOR12037218.pdf>

nicht im Jahr 2010 bezahlt und somit als Betriebskosten aufgewendet worden ist.

Auch die Textierung der Summenangabe auf der CD (Zeile 4224) ist unrichtig.

11. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 4225 – 4238²⁸⁷, Gesamtbetrag EUR 221.695,08:

Die unter Punkt B. 1. aufgeworfenen Fragen zur Verteilung der Betriebskosten haben selbstverständlich auch – gegenläufige – Auswirkungen auf die Höhe der Verwaltungskosten. **Daher steht die korrekte Höhe der Verwaltungskosten schon aus der erforderlich gewordenen (weil offenbar generell bisher nie durchgeführten) Vermessung der Mietobjekte in Frage, die derzeit noch immer im Gang ist.**

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 ist wohl ebenso davon auszugehen, dass diese Verwaltung in den wesentlichen Aspekten auch ordnungsgemäß und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend durchgeführt wird.

Die Position wird daher auch aus diesem Grund der Höhe nach bestritten, da zwar annähernd der laut Mietrechtsgesetz zulässige Höchstsatz zur Anwendung kam, jedoch 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 2010, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen²⁸⁸ am 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 2010 offenbar keine ausreichenden Kontrollen durchgeführt bzw. keine wirksamen Vorkehrungen für die Richtigkeit der Abrechnung getroffen worden sind.

Auch darüber hinaus werden vorauszusetzende bzw. vorgeschriebene Leistungen einer Hausverwaltung bereits über Jahre hinweg nicht ordnungsgemäß erbracht:

- Betriebskosten-Akontierung auf einer unzulässigen Berechnungsbasis²⁸⁹.

²⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14431754610/in/set-72157627337583640/lightbox/>

²⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531> (und folgende)

²⁸⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau²⁹⁰ (und 2010 überhaupt nicht).
- Kompensation von Betriebskosten-Guthaben mit Hauptmietzins-Bestandteilen²⁹¹.
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage²⁹².
- Doppelverrechnung bei gleichzeitiger Verrechnung ungerechtfertigt hoher Wasser- und Abwasserkosten aufgrund einer unzureichenden Evidenz für Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit hohem Wasserverbrauch²⁹³.
- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung²⁹⁴.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve²⁹⁵.
- Stark überhöhte Mietzinseinnahmen für neu errichtete Dachgeschoßwohnungen²⁹⁶.
- Durch willkürliche Entscheidungen, aber auch Unterlassungen der Antragsgegnerin wurden Gegebenheiten geschaffen, die mittlerweile für die Endabrechnung des §18-Verfahrens eine derart intransparente und fragwürdige Situation ergeben haben, dass die Antragsgegnerin mittlerweile bekanntgegeben hat, die gesamte Hauptmietzinserhöhung samt Zinsen rückzuerstatten²⁹⁷.
- Verspätete Fertigstellungsanzeige bei der Baupolizei²⁹⁸.
- Dermaßen bedeutende Nichteinhaltung des vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Mietermitbestimmungsstatuts für Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wiener Wohnen²⁹⁹, dass dies in einem rechtskräftigen Beschluss des Oberlandesgerichts Wien vom 11.11.2008 als bedenklich eingestuft wurde³⁰⁰.
- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat³⁰¹.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt³⁰².

12. Gartenbetreuung:

CD-Zeile 4243³⁰³, Betrag EUR 93,96:

Diese Rechnung wurde ursprünglich für Arbeiten in 14, *Sanatoriumstraße 19 – 25* ausgestellt und dann erst nachträglich händisch auf 14, *Cossmanngasse 12 (14, Linzerstraße 299 – 325)* korrigiert – wobei nicht ersichtlich ist, durch wen und aus welchem Grund diese Korrektur erfolgt ist. Da sich kein Arbeitsnachweis/Leistungs-

²⁹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4080451964/sizes//in/set-72157622138071464/>.

²⁹¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/falsche-verbuchung-des>

²⁹² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

²⁹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/anfrage-wg-wasserverrechnung>.

²⁹⁴ Siehe z.B. <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5258>

²⁹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:12671>

²⁹⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/generalsanierung/forum/topics/endabrechnung-der-errichtung-von-dachgeschosswohnungen-13-11-2012>

²⁹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30403>

²⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes//in/set-72157621969569381/>

²⁹⁹ Siehe <http://www.mieterbeirat.at/index.php?id=199>

³⁰⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3067278999/sizes//in/set-72157612117006474/>

³⁰¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/altstoffemllsperml/forum/topics/entruempelung-auf-mieterkosten>

³⁰² Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402335052/sizes//in/set-72157625815043879/>

³⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14618992305/in/set-72157627337583640/lightbox/>

schein bei dieser Rechnung befindet, ist nicht nachgewiesen, für welche Wohnhausanlage tatsächlich gearbeitet worden ist. Dieser Arbeitsnachweis/Leistungsschein wäre beizubringen oder aber eine komplett neue Rechnung auszustellen gewesen. Daher handelt es sich hier **um nicht ausreichend nachgewiesene Arbeiten für unsere Wohnhausanlage und daher keine verrechenbaren Betriebskosten.**

CD-Zeilen 4252³⁰⁴, Gesamtbetrag EUR 93,96:

Diese Rechnung weist eine **Terminsetzung für den 5.1.2011** auf. Daher ist davon auszugehen, dass dieser Betrag **nicht im Jahr 2010 bezahlt und somit als Betriebskosten aufgewendet** worden ist.

Ein **gesetztes Zahlungsziel oder Zahlungsbedingungen sind der Rechnung nicht zu entnehmen.**

Daher ist aufgrund der Vorgehensweise der Antragsgegnerin der Kontrakt mit dem Dienstleister darauf zu prüfen, ob darin für die Abwicklung von Rechnungshonorierungen eine **"volle" oder "reine" Stundung** festgelegt worden ist. Es erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den gegenständlichen **Vertrag mit der B & G Holzer GesmbH bzw. die Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Sieht der Vertrag eine echte hinausgeschobene Fälligkeit vor, so handelt es sich hier jedenfalls um **keine zulässigen Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010.** Wurde hingegen kein generell gültiges Zahlungsziel / keine Zahlungsfrist vereinbart, so lässt sich die Antragsgegnerin durch die nach der Fälligkeit bemessenen Weiterverrechnung des Betrages über die Betriebskosten bereits im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr und den daraus resultierenden Zinsgewinn gewissermaßen **Früchte aus verbotenen Handlungen** gewähren.

CD-Zeilen 4255³⁰⁵, Gesamtbetrag EUR 176,37:

Diese Rechnung weist eine **Terminsetzung für den 23.1.2011** auf. Daher ist davon auszugehen, dass dieser Betrag **nicht im Jahr 2010 bezahlt und somit als Betriebskosten aufgewendet** worden ist.

Ein **gesetztes Zahlungsziel oder Zahlungsbedingungen sind der Rechnung nicht zu entnehmen.**

Daher ist aufgrund der Vorgehensweise der Antragsgegnerin der Kontrakt mit dem Dienstleister darauf zu prüfen, ob darin für die Abwicklung von Rechnungshonorierungen eine **"volle" oder "reine" Stundung** festgelegt worden ist.

³⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14432342170/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁰⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14615789491/in/set-72157627337583640/lightbox/>

Es erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den gegenständlichen **Vertrag mit der TÜV AUSTRIA SERVICES GmbH bzw. die Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

Sieht der Vertrag eine echte hinausgeschobene Fälligkeit vor, so handelt es sich hier jedenfalls um **keine zulässigen Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010**. Wurde hingegen kein generell gültiges Zahlungsziel / keine Zahlungsfrist vereinbart, so lässt sich die Antragsgegnerin durch die nach der Fälligkeit bemessenen Weiterverrechnung des Betrages über die Betriebskosten bereits im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr und den daraus resultierenden Zinsgewinn gewissermaßen **Früchte aus verbotenen Handlungen** gewähren.

CD-Zeilen 4256 – 4258³⁰⁶, Gesamtbetrag EUR 2.557,98:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

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

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob147/11w³⁰⁷ 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 Kosten 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)

³⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14432607707/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁰⁷ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20110825_OGH0002_0050OB00147_11W0000_000/JJT_20110825_OGH0002_0050OB00147_11W0000_000.pdf

CD-Zeilen 4259 – 4271³⁰⁸, Gesamtbetrag EUR 99.845,11:

Es handelt sich hier um Monatsrechnungen für die Grünflächenpflege (Gärtnerische Normpflege) in unserer Anlage durch die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H..

Pro Quadratmeter sind dies **0,13 EUR pro Monat** (64.014 m² tatsächliche Gesamt-Grünfläche³⁰⁹) oder **1,56 EUR pro Jahr**.

Um den Akt nicht weiter aufzublähen wird zur Vorgeschichte (ohne erkennbaren zwingenden Grund Ausschaltung des Wettbewerbs durch die Antragsgegnerin mit gleichzeitiger **Preiserhöhung auf das 2,75-fache** – bei durchaus vergleichbarer vertraglich vereinbarter Leistung, gleichzeitig dramatische Mängel in der Leistungserbringung, laut Wettbewerbsrecht bei einer Inhausvergabe verbotene Sub-Auftragsvergaben, nachweislich unwahre Auskünfte, Kontrollamtsbericht, Verfahren bei der Bundeswettbewerbsbehörde, Aufforderung zur Neuausschreibung, Einholung von Vergleichsofferten durch den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof, etc.) auf die **überaus ausführliche Argumentation in den Vorverfahren für 2007 und 2008** verwiesen.

Effekt des zuvor erwähnten, kritischen Kontrollamtsberichts war offenbar, dass der Preis der Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H. um lediglich 0,01 EUR pro m² und Monat, also **von 1,68 EUR auf 1,56 EUR pro m² und Jahr reduziert** worden ist. **Eine drastische Preiserhöhung im Vergleich zu den vorher beschäftigten Anbietern am freien Markt blieb dennoch bestehen.**

Auch für diesen Antrag ist ausdrücklich auf das beim Bezirksgericht Hernals geführte Mietrechtsverfahren 4 MSch 8/11s zu verweisen, in dem ein gerichtlich beauftragtes Sachverständigengutachten³¹⁰ unter durchaus vergleichbaren Voraussetzungen eine preisliche Überhöhung um fast 127 Prozent festgestellt hat³¹¹.

Von der Antragsgegnerin³¹² ist diese Feststellung als unzulässig dargestellt worden: Es wäre gemäß Seite 2 dieser Äußerung³¹³ „zu ermitteln, welcher Preis in Wien üblicherweise für vergleichbare Leistungen wie die gegenständlichen in den Jahren 2007/2008 verrechnet wurde.“ (Zitat Ende). Jedoch geht aus dem bereits zitierten Bericht des Kontrollamts der Stadt Wien KA - K-11/08, Punkt 2.1.10 und 2.2.1. hervor, dass ja nur eine teilweise Übertragung von Grünflächenpflege-Arbeiten für Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien an die Wiener Wohnen Haus- bzw. Außenbetreuungs GmbH erfolgt ist, während die übrigen Grünflächen in städtischen Wohnhausanlagen in der Betreuung durch „Gärtnerbetriebe auf dem freien Markt“ (Kontrahentenverträge mit Wiener Wohnen) verblieben sind.

Aus diesem Umstand ergibt sich schlüssig, dass die Antragsgegnerin selbst genau über jene Information und alles Beweismaterial verfügt, um die Situation bezüglich der Pflegekosten für analoge Grünflächen durch Anbieter auf dem freien Markt – auch ohne Beiziehung eines Sachverständigen – korrekt einschätzen zu können.

³⁰⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6313867849/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁰⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/in/set-72157623186545932>

³¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5859501325/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³¹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5860055308/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

³¹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7123626221/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³¹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6977545708/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

Diesen Umstand übergeht die Antragsgegnerin in ihrer Äußerung an das Bezirksgericht Hernals allerdings und fordert in ihrem Antrag die einerseits weit schwierigere bzw. langwierigere und andererseits bezüglich tatsächlicher Vergleichbarkeit wesentlich fragwürdigere Einbeziehung von Leistungen in nicht städtischen Wohnhausanlagen in das Gutachten. Daher ergeht der

Beweisantrag,

die Wiener Schlichtungsstelle (bzw. gegebenenfalls später das Gericht) möge der Antragsgegnerin auftragen, sämtliche **Auftragsvergaben für Grünflächepflegearbeiten** (Gärtnerische Normpflege und Windbruchentfernung) an andere Betriebe als die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H. **samt zugehöriger Rechnungen** vorzulegen (aus denen jedenfalls auch die betreuten Quadratmeter hervorzugehen haben), sofern eine Verrechnung dieser Leistungen für das Abrechnungsjahr 2009 zu erfolgen hatte. (Ende dieses Antrags)

Siehe hierzu:

§ 16 (2) AußStrG10: Die Parteien haben vollständig und wahrheitsgemäß alle ihnen bekannten, für die Entscheidung des Gerichtes maßgebenden Tatsachen und Beweise vorzubringen beziehungsweise anzubieten und alle darauf gerichteten Fragen des Gerichtes zu beantworten.

§ 31 (2) AußStrG11: Das Gericht kann auch dann Beweise aufnehmen und Erkundigungen einholen, wenn sich alle Parteien dagegen aussprechen oder wenn das Gericht begründete Bedenken gegen Tatsachen hegt, die gesetzlich vermutet werden oder für die ein Beweismittel vorhanden ist, das vollen Beweis macht.

§ 33 (1) AußStrG12: Das Gericht kann von Erhebungen absehen, wenn es schon auf Grund offenkundiger Tatsachen oder der unbestrittenen und unbedenklichen Angaben einer oder mehrerer Parteien davon überzeugt ist, dass eine Behauptung für wahr zu halten ist.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass in der Verhandlung vom 4.12.2012 für das Abrechnungsjahr 2008 eine Preisangemessenheitsprüfung³¹⁴ durch die MA 25 beschlossen wurde³¹⁵ und **auch die MA 25 einen von ihr errechneten Quadratmeterpreis von 0,68 EUR pro m2 und Jahr an Hand ihrer Vergleichswertmethode auf der Grundlage von Objekten mit ähnlicher Größe und vergleichbaren Gegebenheiten als preisangemessen für die Grünflächenbetreuungsleistung einer ganzen Saison bestätigt hat.**

Vergleicht man die nun als angemessen bezeichneten 0,68 EUR pro m2 und Jahr mit den vorher im Jahr 2007 von einem Gärtnereibetrieb verrechneten rund 0,61 EUR pro Quadratmeter und Jahr, dem von diesem Dienstleister gelegten Angebot für die ganzjährige Betreuung im Jahr 2008, das mit 0,63 EUR pro Quadratmeter und Jahr preislich nur 0,02 EUR über dem Jahreswert für 2007 lag, und dem für das Folgejahr 2009 gelegten Voranschlag mit 0,65 EUR pro Quadratmeter und Jahr, so liegen diese **Werte in der Bandbreite des von der MA 25 als angemessen festgestellten Werklohns.**

³¹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249482743/in/set-72157630898753146> (und folgende Bilder)

³¹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8244619498/in/set-72157630898753146/>

Selbst wenn sich diese Feststellung auf das Abrechnungsjahr 2008 bezogen hat, ist aus der Marktentwicklung seither ein **Sprung zu den hier verrechneten 1,56 EUR pro m2 und Jahr nicht erklärbar** und daher auch **für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr eine maßgebliche Überschreitung der zulässigen Betriebskosten** für diesen Verrechnungskreis festzustellen.

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat aufgrund der dramatischen Mängel und stark überhöhten Preise am 30.5.2008 diverse Gärtnereibetriebe zur Angebotslegung eingeladen³¹⁶, um auf Basis dieser Unterlagen die Antragsgegnerin zur Neuvergabe der Arbeiten aufzufordern³¹⁷ (was die Antragsgegnerin dann verweigerte³¹⁸, obwohl in diesem Jahr sehr wohl Neuausschreibungen für die gärtnerische Normpflege durchgeführt worden sind³¹⁹, und daher die Problematik zumindest für die Zukunft hätte bereinigt werden können).

Bestbieter war nach dieser Einladung ausgerechnet jener Gärtnereibetrieb, der vor der Vergabe der Arbeiten an die Tochtergesellschaften der Antragsgegnerin für unsere Wohnhausanlage tätig war³²⁰. Aus diesem Grund ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass dieses Unternehmen nicht als Kontrahent geeignet gewesen wäre. Der Gärtnereibetrieb legte sowohl ein Angebot für die spontane Übernahme der Grünflächenarbeiten ab 1. Juli als auch ein Pro-Forma-Angebot für die ganzjährige Betreuung 2008³²¹, das mit 0,63 EUR pro Quadratmeter und Jahr preislich nur 0,02 EUR über dem Jahreswert für 2007 lag. Aber auch der angebotene Preis für das restliche Halbjahr von 0,37 EUR pro Quadratmeter erscheint aufgrund der damit verbundenen Herausforderungen (spontane Bereitstellung von Personal und Gerät, desaströse Pflegesituation zu übernehmen) durchaus moderat. Da auch für das Folgejahr 2009 ein Voranschlag in diesem Rahmen gelegt wurde³²² (0,65 EUR pro Quadratmeter und Jahr) ist davon auszugehen, dass im Zeitraum 2007/2008/2009 keinerlei Marktveränderungen stattgefunden haben, die einen derart großen Kostenanstieg gerechtfertigt hätten, wie ihn die Antragsgegnerin in Rechnung gestellt hat.

Ausdrücklich wird außerdem auf die geltende Vorschrift verwiesen, dass die Antragsgegnerin dem günstigsten geeigneten Anbieter auf dem freien Markt den Zuschlag zu erteilen hat. Daher sind Durchschnittspreise nicht oder nur sehr bedingt in Anwendung zu bringen. Die eigentliche Vergleichsgrundlage müsste vielmehr unter diesen Werten anzusetzen sein.

Ebenso ist festzuhalten, dass sich **auch 2010 Mängel in der Leistungserbringung**³²³ ergaben, die zu **Reklamationen** am 9.5.2010³²⁴ und 26.9.2010³²⁵ geführt haben. Die Beaufsichtigung der Arbeiten bzw. die Zuständigkeit dafür steht massiv in

³¹⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/einladung-zur-angebotslegung-1>

³¹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/aufforderung-zur>

³¹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:2101>

³¹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/bekanntmachung-2008s-121162125>

³²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/set-72157605289929259>

³²¹ Siehe <https://skydrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211565>

³²² Siehe

<https://skydrive.live.com/?cid=f4d1936f2774b2f5&view=details&id=F4D1936F2774B2F5%21767#!/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211564>

³²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3512624538/in/set-72157613554629607> (und folgende)

³²⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/reklamation-1>

³²⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/reklamation-2>

Frage – sowohl aufgrund des besagten Kontrollamtsberichts, als auch aufgrund der diversen protokollierten Aussagen der Antragsgegnerin dazu³²⁶.

Bereits auf **Luftaufnahmen**³²⁷ ist mittlerweile deutlich zu erkennen, wie sehr – trotz des exorbitant hohen Preises – die Qualität unserer Grasflächen unter der Betreuung durch Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H. leidet: Die Grenzen zu den Zuständigkeitsbereichen anderer Dienstleister sind ebenso deutlich darauf zu erkennen wie die **Spuren unfachmännischer Betreuung** und daher **Qualitätsunterschiede**.

Eine **Rückvergütung** erfolgte aber **nur** in CD-Zeile 4268³²⁸ für **zwei nicht durchgeführte Mähgänge auf einem kleinen Teilstück unserer Wohnhausanlage** an der Grenze zu Hanakgasse 1A. Und auch diese **Rückvergütung war – trotz rechtzeitiger Reklamation des Mieterbeirats – wieder falsch**³²⁹, sodass im Folgejahr neuerlich korrigiert werden musste³³⁰.

In einer Stellungnahme³³¹ der Antragsgegnerin vom 9.3.2011 hieß es zu geforderten Rückvergütungen für mangelhaft geleistete Tätigkeiten: *Die Kosten der Einzeltätigkeiten innerhalb der Gruppe Grünanlagenpflege ist gemäß Dienstleistungsvertrag zwischen Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs-ges.m.b.H. als Pauschale formuliert. Eine tiefere Differenzierung als in dieser Causa bekannt gegeben ist leider nicht möglich.* (Zitat Ende)

In der oberstgerichtlichen Entscheidung³³² 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 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 Voraussetzungen nicht durchführen bzw. verrechnen dürfen – gerade wenn man den Unternehmens-

³²⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5982>

³²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14496559419/in/set-72157613554629607/lightbox/> (und folgende Bilder)

³²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6314386482/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³²⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6782>

³³⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

³³¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:8971>

³³² Siehe

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

zweck laut dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut³³³ 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.
(Zitat Ende)

Daher ergeht der

Beweisantrag.

die Wiener Schlichtungsstelle (bzw. gegebenenfalls später das Gericht) möge der Antragsgegnerin auftragen, eine ausführliche **Begründung** vorzulegen, aus der hervorgeht, weshalb die ab Oktober 2007 vorgenommene Inhausvergabe an die Wiener Wohnen Haus- bzw. Außenbetreuungs GmbH - trotz der damit verbundenen drastischen Kostenerhöhung für die Mieter – unumgänglich war. Diese Begründung ist den Antragstellern zuzustellen. Ab Erhalt ist den Antragstellern **drei Wochen Zeit zur Überprüfung** dieser Begründung und für eine **weitere Rückäußerung** einzuräumen. (Ende dieses Antrags)

Festzuhalten ist, dass dieser Antrag auch in den Verfahren für die Abrechnungsjahre 2008 und 2009 gestellt worden ist (bisher ohne diesbezügliches Einbringen der Antragsgegnerin) und dass die Antragsgegnerin auch im Verfahren für das Abrechnungsjahr 2007 (Verhandlung³³⁴ vom 18.7.2012) **vom Gericht aufgefordert worden** ist, sich **zu den Beweggründen für die Inhausvergabe dieser Arbeiten zu äußern**. Der danach eingetroffene Schriftsatz der Antragsgegnerin³³⁵ enthielt **keine Äußerung dazu**, worauf durch die Antragsteller am 18.9.2012 hingewiesen wurde³³⁶. Auch in der Folge sind keinerlei Äußerungen der Antragsgegnerin bekannt, die diesem Umstand zuzuordnen wären.

Darüber hinaus ist zu bemerken, dass die Rechnung zur CD-Zeile 4271³³⁷ **erst im Jänner 2011 fällig und daher nicht den Betriebskosten für 2010 zuzurechnen** ist. Siehe dazu die **Argumentation zu CD-Zeile 4222**.

13. Ersätze:

CD-Zeile 4653³³⁸, Betrag EUR 1.001,37:

Diese Buchung erfolgte aufgrund der beigefügten **Entscheidung der Schlichtungsstelle³³⁹**, mit welcher der Mieterin eines Gasthauses mit separatem Sub-Wassermesser ihre **Anteile am allgemeinen Wasserverbrauch und Abwasser für die Jahre 2005 – 2007 als Betriebskostenüberschreitung zugesprochen** worden sind.

³³³ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Statut%20f%20c3%bcr%20Wiener%20Wohnen.pdf>

³³⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7676120482/in/set-72157630819447480/>

³³⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:26023>

³³⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25943>

³³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6313868025/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7072834409/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

³³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6926757854/in/set-72157627337583640/lightbox/> (und folgendes Bild)

Diese Kosten hat die Antragsgegnerin **im Jahr 2010 als quasi Negativ-Ersatz den Mietern des Hauses in Rechnung gestellt**. Paradoxer Weise **auch wieder der Mieterin, der die Überschreitung zugesprochen worden ist**, da diese Belastung ja nicht in den Wasser- und Abwasserkosten vorgenommen worden ist, an welchen diese Mieterin nun nicht mehr beteiligt ist, sondern in den Ersätzen, welche auf alle Mieter wirken (also auch sie).

Selbst wenn es sich um die Position Wasser und Abwasser handelt, welche in dem Mietrechtsverfahren behandelt worden sind, handelt es sich bei den im Streitgegenständlichen Abrechnungsjahr entstandenen und verrechneten Kosten ja um **keine ursächlichen Wasser- bzw. Abwasserkosten im Jahr 2010** – auch nicht aus einer vorangegangenen Periode, die nun eben erst fällig geworden sind, sondern ausschließlich um **einen von der Antragsgegnerin begangenen Verrechnungsfehler**, der rechtskräftig entschieden und einer Mieterin zurückgezahlt worden ist. Für die Korrektur solcher Fehler räumt das Mietrechtsgesetz bzw. die darauf aufbauende Judikatur dem Vermieter bzw. Verwalter **ein Kalenderjahr ab Ende des jeweiligen Abrechnungsjahres ein, um solche Fehler in der Verrechnung richtigzustellen**.

Es kann daher nicht im Willen des Gesetzgebers gelegen sein, dass Verrechnungsfehler durch den Vermieter oder Verwalter für die Zeit danach einfach so gehandhabt werden, dass sie zu **neuerlichen und a-periodischen Betriebskostenbelastungen für die Mieter** (ggf. ganz andere, viel später eingezogene) führen.

Letztlich würde eine einzige – sogar ganz bewusst herbeigeführte – Betriebskostenüberschreitung auf diesem Weg zu einem **Perpetuum mobile in der Verrechnung** führen. **Im zuerst Streitgegenständlichen Jahr wäre die Überschreitung unzulässig – aber dann im Jahr der Rückzahlung des Überschreibungsbetrags eine zulässige (weil ja tatsächlich geleistete) Betriebskostenausgabe???**

Daher handelt es sich hier **um keine verrechenbaren Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010**.

Zu den für 2010 gebuchten Ersätzen sind – mit der einen zuvor erwähnten Ausnahme - keine Belege auf der CD vorzufinden³⁴⁰, was die Nachvollziehbarkeit der gesamten Verrechnung weiter erschwert, da so auch die entsprechenden Kostenpositionen in Frage zu stellen sind.

Auch dazu suchte der Mieterbeirat in der Rechnungseinschau für 2009 Aufklärung.

Zitat:

Ersätze / Rückvergütungen:

Schreiber: möchte wissen, welche Ersätze gebucht wurden, da auf der Abrechnungs-CD dazu keine Belege aufscheinen.

Kuchta: Insbesondere benötigen wir auch die Informationen, welche Korrekturen insgesamt – in den Ersätzen oder sonst wo – für die Vorjahre verbucht wurden. Dies benötigen wir unter anderem für die Überprüfung, ob die Vergütungszusagen aus dem beim Bezirksgericht laufenden Mietrechtsverfahren auch tatsächlich (vollstän-

³⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7072834309/in/set-72157627337583640/lightbox/>

dig) eingehalten worden sind. Aus dem jetzigen Informationsstand ergibt sich dazu eher ein „Nein“.

Gehring: Diesen Punkt werden wir für eine spätere, separate Beantwortung notieren. Dies ist an Ort und Stelle nicht zu beantworten und aus der CD nicht ableitbar.

(Zitat Ende)

Im Schreiben vom 22.11.2010 teilte die Antragsgegnerin dazu lediglich mit³⁴¹:

Zur Frage: welche Gutschriften hat es für das Jahr 2009 gegeben? Wie hoch sind die Beträge, für was wurden sie gebucht und wie setzen sie sich zusammen – darf folgendes erläutert werden:

Die Gutschriften sind aufzufinden mit Textfeld „korr“ und/oder „081“ für Belegnummern aus 2008 oder „071“ für Belegnummern aus 2007 etc. (Zitat Ende)

Es versteht sich von selbst, dass diese **Antwort für eine konkrete Zuordnung zwischen der einzelnen Buchung und dem Ersatz dazu völlig unzureichend** ist.

Siehe hierzu die bereits zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob101/91 vom 12.11.1991 und den ebenso bereits zitierten Rechtssatz RS0070610 vom 3.10.1989.

Da es den Antragstellern fernliegt, Beträge zu beeinspruchen, für die bereits eine Rückvergütung erfolgt ist, wurde auch die **Hausabrechnungs-CD für das Folgejahr 2011** vor Antragstellung einer Prüfung unterzogen: Als nachträglich erfolgte Vergütung, die explizit und als solche erkennbar das Abrechnungsjahr 2010 betrifft, war nur eine auffindbar – und diese nicht unter den Ersätzen³⁴², sondern in der Kostenposition Hausbetreuung³⁴³ gebucht (Zeile 4226 – Rückzahlung über EUR 87,57 für 2 nicht erfolgte Mähgänge auf einer kleinen Teilfläche³⁴⁴). Selbst dort, wo – in den wenigsten Fällen – Belege³⁴⁵ zu den Buchungen der Ersätze existieren, kann in der Buchungsgruppe Ersätze nichts aus diesen Belegen geschlossen werden. Rein rechnerisch entspricht die Buchung in Zeile 4645 die Summe der Buchungen für den Baumkataster 2011 – also dezidiert nicht das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2010. Alle anderen Buchungen sind weder nachvollziehbar noch zuordenbar.

Als **Beweis** wird dem Antrag ebenso eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für das Jahr 2011** beigelegt.

Aus der hier gegebenen Schilderung und den dafür eingebrachten Beweisen soll außerdem deutlich werden, dass die **Antragsteller Bemühungen und Aufwände zur Klärung der Buchungsvorgänge aufbrachten, die über das Vermögen eines durchschnittlichen Mieters ohnehin weit hinausgehen**, während die **Erklärungen und erläuternden Angaben der Antragsgegnerin**, sogar wenn sie zusätzlich und expressis verbis eingefordert wurden, **keineswegs ausreichend** waren, um die Sachverhalte einer Klärung zuzuführen.

³⁴¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

³⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995967770/in/set-72157630898700194>

³⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14308411009/in/set-72157630898700194>

³⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14493820072/in/set-72157630898700194/lightbox/>

³⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14308587298/in/set-72157630898700194/lightbox/> (und folgende Bilder)

14. Lift (Antragspunkt des Drittantragstellers):

CD-Zeilen 4277 – 4428³⁴⁶, Gesamtbetrag EUR 36.587,90:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 152 Buchungszeilen – also zu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger bezüglich Lift - nicht öffnen lassen. 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. Siehe dazu auch die Beinspruchung zu den CD-Zeilen 1409 - 4175.

Belege im eigentlichen Sinn (Gehaltsabrechnungen, Auszahlungsbelege oder ähnliches) wurden von der Antragsgegnerin zu den Buchungen zu keiner Zeit präsentiert. Demnach liegen zu den Beträgen, die fast 30 Prozent der Liftkosten ausmachen, keinerlei Belege vor, die einen nachvollziehbaren Aufschluss über die Richtigkeit und die tatsächlich erfolgte Auszahlung an die Hausbesorger bieten.

CD-Zeilen 4429 – 4592³⁴⁷, Gesamtbetrag EUR 15.008,53:

Für diese 164 Buchungszeilen zum Strom für Aufzüge (bemerkenswerter Weise doppelt so viele Buchungen, wie im vorangegangenen Abrechnungsjahr) gilt insbesondere hinsichtlich Nachvollziehbarkeit sinngemäß dasselbe wie zu den Buchungszeilen 395 – 1040. Die hier gelisteten Buchungen sind

- (vor allem durch die Art und Weise der Umbuchung) nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- und zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2010 zuzurechnen.

Zwar weisen die Gutschriften³⁴⁸ aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs die Fälligkeit 28.12.2010 auf³⁴⁹, die Belastungen³⁵⁰ hingegen die **Fälligkeit 27.1.2011**³⁵¹.

Sowohl der Rechnungsleger als auch die Antragsgegnerin sind **in öffentlicher Hand stehende (verdeckte) Kapitalgesellschaften, für die der § 347 UGB die Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers vermutet und welchen der Unterschied zwischen "voller" und "reiner" Stundung daher bekannt sein muss.** Die ausdrücklichen Verwendung des Wortes "Fällig" verbietet daher eine allfällige und in Vorverfahren seitens der Antragsgegnerin eingebrachte Auslegung des Vermerks als reines Zahlungsziel. Von einem solchen ist hier im Geschäftsverkehr zwischen zwei Unternehmen der Stadt Wien ausdrücklich nicht die Rede!

Somit handelt es sich bei der letzteren Buchungsgruppe um **keine verrechenbaren Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2010.**

³⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14611008264/in/set-72157627337583640/> (und folgendes Bild)

³⁴⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14638945483/in/set-72157627337583640/> (und folgende Bilder)

³⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14616925604/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁴⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14619004845/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁵⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14616925984/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14432351370/in/set-72157627337583640/lightbox/>

CD-Zeile 4593³⁵², Betrag EUR 23.178,12:

Hier werden Aufschaltkosten für Aufzüge verrechnet. Aus dem diesbezüglichen Vertrag³⁵³ ergibt sich, dass unter dem Begriff „Aufschaltgebühren“ sowohl Kosten für den Betrieb, als auch Kosten darüber hinaus subsummiert sind. Siehe zum Beispiel Punkt 4 „Alle **Reparaturarbeiten** ...“.

Im Grund genommen sind die eigentlichen Betriebskosten für das Notrufkommunikationssystem im Punkt 1 (von 4) abgedeckt.

Punkt 6 dieses Vertragsteils sieht vor, dass die Verrechnung der Aufschaltgebühr analog zum **Vollwartungsvertrag** zu erfolgen hat.

In der vertraglichen Regelung für diese Vollwartungskosten³⁵⁴ ist jedoch klar und eindeutig eine 50:50-Aufteilung zwischen Betriebskosten und Instandsetzungskosten vorgesehen (und selbst dieser Prozentsatz wird von den Antragstellern in diesem Verfahren bekämpft).

Wie sich aus der gegenständlichen Rechnung jedoch ergibt, wurden die gesamten EUR 23.178,12 – ohne Abzug oder prozentueller Aufteilung – den Betriebskosten zugeschlagen. Daher erfolgte die gegenständliche Buchung zumindest **um 50% überhöht**.

Auffallend ist auch eine **exorbitante Kostensteigerung im Vergleich zum Vorjahresbetrag**³⁵⁵ (EUR 16.394,28 – d.h. **um über 41 Prozent!**), der **durch nichts gerechtfertigt erscheint**.

CD-Zeile 4594³⁵⁶, Betrag EUR 37.118,94:

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.

Auch die sich nun häufende Fehler- und Defektanzahl bei den Liften (kältebedingte Defekte? In kurzen Abständen wiederkehrende Defekte bei ein- und demselben Lift³⁵⁷ etc.) spricht klar gegen das vorgebrachte Argument des Servicevorteils.

³⁵² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14432420649/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁵³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4797121976/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

³⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4796493075/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

³⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992358459/in/set-72157624388952909/lightbox/>

³⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14619006085/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁵⁷ Siehe <http://gerhardkuchta.ning.com/video/lift-hanakgasse-15-18-08-2011>

Insbesondere ist auf die Äußerung³⁵⁸ 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.

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 Vergleichsrechnungen³⁵⁹ 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 Verhandlung³⁶⁰ vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung³⁶¹ 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 (außerdem valorisierten) 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 Medienberichten³⁶² 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 Vergleichsrechnung³⁶³ würde bezüglich der verrechneten Kosten für die Aufzugswartung 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.

Auffallend ist auch hier eine **exorbitante Kostensteigerung im Vergleich zum Vorjahresbetrag**³⁶⁴ (EUR 26.254,86– d.h. um über 41 Prozent!), der **durch nichts gerechtfertigt erscheint.**

³⁵⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6329> (Seite 9 ff.)

³⁵⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4798045791/sizes/l/in/set-72157621910333644/>, <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4798046909/sizes/l/in/set-72157621910333644/> und <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4798047609/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

³⁶⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

³⁶¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

³⁶² Siehe <http://derstandard.at/1388650989401/Aufzugskartell-Schadenersatzklagen-kommen-in-Fahrt>

³⁶³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

³⁶⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992358273/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

CD-Zeilen 4637 und 4638³⁶⁵, Gesamtbetrag EUR 1.505,29:

Hier werden Telefonkosten für Aufzüge verrechnet. Waren im vorangegangenen Abrechnungsjahr als Beilagen auf der Abrechnungs-CD wenigstens noch 42 Seiten an zu beeinspruchenden internen Aufzeichnungen der Antragsgegnerin vorhanden³⁶⁶, so liegen nunmehr **gar keine Buchungsunterlagen mehr** zu den beiden CD-Positionen vor.

Die Ausgaben werden daher punkto Anlastung als Betriebskosten als **nicht für das Abrechnungsjahr 2010 ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgewiesen** bestritten.

CD-Zeilen 4639 – 4650³⁶⁷, Gesamtbetrag EUR 1.344,00:

Auf den Rechnungen der Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs 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.

Die Rechnung zu CD-Zeile 4650³⁶⁸ ist darüber hinaus **erst im Jänner 2011 fällig und daher nicht den Betriebskosten für 2010 zuzurechnen**. Siehe dazu die **Argumentation zu CD-Zeile 4222**.

³⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14619003895/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁶⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8993551354/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

³⁶⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14619003895/in/set-72157627337583640/lightbox/>

³⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14432616837/in/set-72157627337583640/lightbox/>