

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2011¹:

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/841008-2014 zu den Betriebskosten für 2010⁵, MA 50-Schli-I/5724/2012 für die Betriebskosten-Aufteilungsschlüssel⁶ und MA 50-Schli-I/5705/2012 wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011⁷** 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-Homepage⁸ 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 Begründung⁹ zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen.

¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7413561940/in/album-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 <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2010-21-7-2014>

⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/13101117753/in/set-72157630898753146/>

⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/antrag-auf-legung-der-abrechnungen-belegeinschau-2011>

⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

⁹ Siehe

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

2. Abrechnungslegung und Fälligkeit:

Die **Kurzfassung**¹⁰ der Betriebskostenabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2010 ist mit 18.6.2012 datiert und am 21.6.2012 bei den Mietern eingetroffen¹¹. Auf der Kurzfassung ist die **Fälligkeit der Guthaben**¹² bzw. **Nachzahlungen**¹³ mit **August (2012)** datiert worden. So erfolgte auch die Rückvergütung bzw. Anrechnung (in Raten).

Eine auch für das Gericht geeignete Form der **Abrechnungs-CD**¹⁴ für das Abrechnungsjahr 2011 wurde von Wiener Wohnen erst im Rahmen der diesbezüglichen **Mietrechtsverfahren**¹⁵ MA 50-Schli-I/5705/2012 und MA 50-Schli-I/5706/2012 (Antrag auf Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011) in der Verhandlung¹⁶ vom 16.4.2013 übergeben.

Siehe dazu, wie bereits in den Vorverfahren zitiert, die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob149/99v¹⁷ vom 26.5.1999.

3. Wesen der Abrechnungs-CD:

Über die im vorangegangenen Punkt A 2 angeführten Vorgänge hinaus ist hierzu auch auf die ausführliche Argumentation im Punkt A 3 der detaillierten Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen, die ebenso für das Abrechnungsjahr 2011 und die diesbezüglich von der Antragsgegnerin bereitgestellte Abrechnungs-CD **sinngemäß anzuwenden** ist.

Die von Stadt Wien - Wiener Wohnen bereitgestellten CD's¹⁸ wurden generell als „**Hausabrechnung**“ tituliert. Die von der Antragsgegnerin auf Wunsch nachproduzierte und übermittelte (leider einmal falsche und einmal wiederbeschreibbare) CD für das Jahr 2011 trägt auf dem Cover¹⁹ die Aufschrift „**08-14,332 14, Linzer Straße 299-325 Jahresabrechnung 2011**“. Auch auf den diversen Covers und Einlegern in den CD-Hüllen²⁰, den elektronischen CD-Inhalten²¹ und Installationshinweisen²² fanden sich in der Vergangenheit nie Hinweise, dass dies anders wäre. Die Datenträger wurden auch für 2011 von diversen maßgeblichen Stellen als solche ausgelobt²³: *Darauf aufbauend wurden jetzt auch die Detailaufstellungen, die in elektronischer Form verfügbar sind, in enger Abstimmung mit den Mieterbeiräten überarbeitet und noch übersichtlicher gestaltet. Wiener Wohnen legt nämlich nicht nur allen MieterInnen die Betriebskostenabrechnung in der neuen übersichtlichen Gestaltung offen, sondern bietet selbstverständlich auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die*

¹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7413561940/in/album-72157605240635382/>

¹¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/jahresabrechnung-fuer-2011>

¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7413562246/in/album-72157605240635382/>

¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7419834598/in/album-72157605240635382/>

¹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8655074008/in/set-72157630898700194>

¹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/antrag-auf-legung-der-abrechnungen-belegeinschau-2011>

¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8655072420/in/set-72157632161879306>

¹⁷ Siehe

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

¹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6788959559/in/set-72157605289929259>

¹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18777398074/in/album-72157630898700194/>

²⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18804525756/in/album-72157630898700194/>

²¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18642214029/in/album-72157630898700194/>

²² Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=f4d1936f2774b2f5&page=view&resid=F4D1936F2774B2F51620&parId=F4D1936F2774B2F51767&app=WordPdf>

²³ Siehe <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2012/06/07003.html>

Langfassung der Jahresabrechnung (samt Aufschlüsselung aller Positionen im Detail) an. Auf Wunsch wird diese detaillierte Aufschlüsselung (inklusive Belege) auch auf einem elektronischen Datenträger zur Verfügung gestellt. Denn: "Transparenz und Offenheit gegenüber den Mieterinnen und Mietern zeichnen eine gute Hausverwaltung aus", wie Stadtrat Ludwig betont. Die "Betriebskosten-CD" enthält alle Betriebskosten-Belege des Wohnhauses (samt zugrundeliegender Bescheide) und kann in aller Ruhe zuhause studiert werden. Sie wird allen gewählten Mieterbeiräten von Wiener Wohnen kostenlos (!) zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird diese Zusammenstellung auf Wunsch auch den MieterInnen gegen einen Kostenersatz von 10,50 Euro persönlich zugesandt. (Zitat Ende)

Siehe dazu aus dem Wiener Gemeinderat, 16. Sitzung vom 23.11.2011, Wörtliches Protokoll - Seite 11²⁴ von 72, Stadtrat Dr. Ludwig: *Herr Gemeinderat! Das ist ein ganz wichtiger Punkt, denn als Hausverwaltung macht es Sinn, sehr transparent und für alle Mieterinnen und Mieter sehr gut zugänglich die Unterlagen zu vermitteln. Wir haben hier unterschiedliche Möglichkeiten. Zum einen gibt es eine Kurzfassung der Betriebskostenabrechnung für jene, die einen allgemeinen Überblick bekommen wollen. Es gibt aber auch für alle jene, das sind vor allem die Mieterbeiräte, aber nicht nur, sondern auch besonders interessierte Mieterinnen und Mieter, die Möglichkeit, die gesamte Betriebskostenabrechnung, die dann allerdings sehr viel umfassender ist, zu bekommen. Wir haben das auch technisch anders aufbereitet. Es gibt sie beispielsweise als CD-ROM, damit man die Zugänglichkeit noch verbessern kann. Von daher gibt es ein immer stärker werdendes Interesse von Mieterinnen und Mietern, sich zu informieren. Dieses gesteigerte Informationsbedürfnis versuchen wir, mit Hilfe dieser Maßnahmen abzudecken. Es gibt natürlich auch in den Kundendienstzentren die Möglichkeit, zusätzliche Informationen einzuholen, um die Betriebskostenabrechnung richtig deuten zu können.* (Zitat Ende)

Auch im Schreiben²⁵ vom 16.7.2012 spricht die Antragsgegnerin bei der Übermittlung vom „Datenträger mit den Jahresabrechnungsergebnissen“.

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

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 RS0013912²⁶ „Bei der Auslobung handelt es sich um einen Typus der **Verpflichtungsform ohne Abstellung auf einen typischen Geschäftszweck**.“ (Zitat Ende) und RS0015796²⁷: *Nicht das Versprechen (Verpflichtungserklärung), sondern erst dessen Annahme - **abgesehen von der Auslobung** – begründet einen klagbaren Anspruch.* (Zitat Ende)

²⁴ Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-016-w-2011-11-23-011.htm>

²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7613998002/in/album-72157612151196046/>

²⁶ Siehe

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

²⁷ Siehe

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

Zu dem im Widerspruch befinden sich aber **ganz anders lautende Behauptungen** 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 Belegsammlung dienen soll).

Obwohl sich auch im Begleitschreiben³⁰ zur Jahresabrechnung 2011 im Widerspruch zur zuvor erwähnten Darstellung nur eine Bezugnahme auf eine Einsicht in die Originalbelege (und nicht auf die Abrechnungs-CD) befindet, müsste man aufgrund der Veröffentlichungen von einer möglichen **arglistigen Täuschung der Mieter** ausgehen, die aufgrund der breit in der Öffentlichkeit 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 5Ob106/99w³¹ vom 27.4.1999, 5Ob131/99x³² vom 26.05.1999 und 5Ob43/91³³ vom 26.11.1991.

Das oben nachzulesende Angebot des Erwerbs einer "Betriebskosten-CD" mit allen Betriebskosten-Belegen des Wohnhauses (samt zugrundeliegender Bescheide) gegen Kostenersatz von 10,50 Euro wurde über Veröffentlichung an rund 220.000 Mieter im Wiener Gemeindebau gerichtet, was bei einem solchen Betrag pro Datenträger einem **Einnahmepotential von über 2,3 Mio. Euro** entspricht. Würde die Antragsgegnerin – wie es in der Vergangenheit laufend war, und wie es der zuvor angeführte Schriftverkehr darlegt - der Verbindlichkeit (Vollständigkeit, Richtigkeit der abgebildeten Belege, ...) des Abrechnungsdatenträgers widersprechen, so würde das bedeuten, dass diese 2,3 Mio. Euro für dann in Wahrheit wertlose weil rechtlich nicht relevante Abbildungen der Jahresabrechnung verlangt und zu einem unbekannt hohen Teil auch eingehoben worden wären. **Wäre dem so, müsste der Sachverhalt gegebenenfalls - von Amts wegen – aufgrund des möglichen Vorliegens eines Tatbestandes nach § 148 StGB³⁴ (gewerbsmäßiger Betrug) zur Überprüfung an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet werden.**

Insbesondere ist aber im konkreten Fall auf den Ausgang des in Punkt A 2 erwähnten Mietrechtsverfahrens zur Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011 zu verweisen, denn von der Antragsgegnerin wurde **zur Schlichtung lediglich eine Ab-**

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 <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7413561590/in/album-72157605240635382/>

³¹ Siehe

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

³² Siehe

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

³³ Siehe

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

³⁴ Siehe <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR12029692/NOR12029692.pdf>

rechnungs-CD angeboten³⁵. Diese war zwar zuerst wiederum wiederholt mangelhaft, doch gelang es dann in der Verhandlung vom 16.4.2013 für das Abrechnungsjahr 2011 eine analoge Basis (als für beide Seiten verbindlich) zu fixieren, wie sie auch bisher Usus war (d.h. eine CD-ROM und eine zusätzliche Buchungsdokumentation aus dem Hausbesorgerreferat der Antragsgegnerin). Im Mail³⁶ vom 10.5.2013 wurde darauf hingewiesen, dass seitens Wiener Wohnen zu widersprechen wäre, würde nun nach erfolgter Übermittlung auch der **Liste für die Hausbesorgerkosten** nicht der vollständige und authentische Satz an Abrechnungsunterlagen für das Jahr 2011, unsere Wohnhausanlage betreffend, übergeben worden sein. Eine diesbezügliche Äußerung ist aber dann in der Folge nicht eingelangt.

Ähnliches gilt für die **Übermittlung der Antragsgegnerin zur Jahresabrechnung für 2012**³⁷.

All dies **bestätigt in vollem Umfang die bisherigen Ausführungen der Antragsteller zu den Abrechnungs-CD's** und widerlegt in ebenso vollem Umfang die in den Vorverfahren von der Antragsgegnerin immer wieder im Rahmen der Mietrechtsverfahren bezüglich Betriebskosteneinsprüche aufgestellten Behauptungen, es würde sich bei der überlassenen CD lediglich um eine unverbindliche zusätzliche Dienstleistung von Stadt Wien – Wiener Wohnen handeln.

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 nicht angeboten worden ist.

Für nicht rechtzeitig geltend gemachte, für einen durchschnittlichen Mieter **nachvollziehbare Betriebskosten** - wozu nicht nur die Verrechnung gemäß einer nachvollziehbaren und überprüfbar aufgestellten Behauptung gehört, sondern auch **die der Verrechnung zu Grunde liegende vollständige, richtige Belegbasis als unabdingbarer, gesetzlich verankerter Bestandteil – tritt Präklusion ein**³⁸.

Als **Beweis** wird dem Antrag daher eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2011** beigefügt. Diese umfasst **rund 4.600 Zeilen**³⁹ für **Betriebskostenbuchungen** – mit entsprechend vielen Belegen (Rechnungen und den Beilagen dazu, sofern beides vorhanden), was allein schon die Fragwürdigkeit eines Einschauvorgangs in die Originalbelege untermauert. Allein die Langfassung⁴⁰ der Betriebskosten-Ausgaben hat 80 Seiten.

4. Nachvollziehbarkeit der Abrechnung:

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

³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330531230/sizes/l/in/set-72157632161879306/>

³⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:28328>

³⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9514940113/sizes/l/in/set-72157612151196046/>

³⁸ Siehe

https://mietervereinigung.at/App_Upload/Backend/DownloadcenterItems/Betriebskosten_Mai2011_Mietervereinigung.pdf

³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995967770/in/album-72157630898700194/>

⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19220815728/in/album-72157630898700194/>

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 2010⁴²) überhöhte Betriebskosten in Rechnung gestellt worden sind. Dies und der Umstand, dass auch die Betriebskostenkonti nachweislich überhöht sind⁴³, relativiert daher auch die Frage, ob sich aus der endgültigen Jahresabrechnung eine erforderliche Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben hat. Denn rechtlich ist dies wohl nur unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Verrechnungsproblematik relevant. Rechtskräftige Entscheidungen stehen für die vorangegangenen Abrechnungsjahre ab 2007 derzeit noch aus.

Siehe dazu den Rechtssatz RS0070015⁴⁴ vom 14.5.1987: **Eine Jahrespauschalverrechnung ist nur dann zulässig, wenn sie auf der Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt.** (Zitat Ende)

B. Zu den gestellten Anträgen:

1. Unrichtige Verteilung der Gesamtkosten und Anteile der Mietgegenstände an den Gesamtkosten (§ 17 MRG) für das Abrechnungsjahr 2011:

- 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, 2009 und 2010 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 sind⁴⁵, und außerdem bestimmte Mietobjekte anscheinend gar nicht im Aufteilungs-schlüssel 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 <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:31891>

⁴⁴ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19870514_OGH0002_0060OB00514_8700000_001/JJR_19870514_OGH0002_0060OB00514_8700000_001.pdf

⁴⁵ 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 bis 2010** verwiesen.
- Auch die **richtige Einbeziehung neuer/veränderter Mietobjekte mit dem richtigen Wert und zum mietrechtlich korrekten Stichtag** ist aufgrund der bisherigen Vorbringen und Unterlagen der Antragsgegnerin (z.B. nicht nachvollziehbare Aspekte in der Bekanntgabe der Antragsgegnerin vom 26.3.2013⁴⁶) in Frage zu stellen: Auf Seite 3 des Schreibens der Antragsgegnerin⁴⁷ wird im dritten Absatz ausgeführt, dass die für die Jahresabrechnung relevante betriebskostentragende Gesamtnutzfläche dem am 1. März des Folgejahres geltenden Wert entsprochen hat. Vergleicht man aber die darunter in der Tabelle angegebenen Werte, so stimmen diese (soweit hier vergleichbar) zwar für das Stammhaus mit den auf Seite 2⁴⁸ angegebenen "März-Werten" überein, nicht aber die Werte für die Dachgeschoßwohnungen. Und bemerkenswerter Weise sind die für Dachgeschoßwohnungen angegebenen Werte auf Seite 3 jeweils HÖHER, als die auf Seite 2 vorzufindenden "März-Werte". Bei einer tatsächlichen Berücksichtigung der jeweiligen Erstvermietung, wie von der Antragsgegnerin im zweiten Absatz auf Seite 3 ausgeführt, müsste der in der Tabelle auf Seite 3 aufscheinende Wert für Dachgeschoßwohnungen bei einer sukzessiven Besiedelung der neuen Dachgeschoßwohnungen und dem Stichtag **1. März** eigentlich **NIEDRIGER** (oder **GLEICH**) sein, als der März-Wert des Folgejahres auf Seite 2. Aus der Gestaltung der Beilage ./15⁴⁹ würde sich eigentlich auch schlüssig ergeben, dass jeweils der gesamte Monatswert in die bisherige Berechnung eingeflossen ist, es sich also um keinen Stichtags-bezogenen Wert zum 1.3. gehandelt hat. Außerdem widerspricht der von der Antragsgegnerin für 2006 bereitgestellte Beweis⁵⁰ laut Tabelle ./14⁵¹ der bereits erwähnten Auflistung auf Seite 2 des Schreibens und dem Beweis laut Tabelle ./13⁵² - denn während letztere unterjährige Veränderungen der Gesamtnutzfläche (Stammhaus und Dachgeschoß) aufweisen, zeigt die gesamte Tabelle ./14 für kein einziges Mietobjekt eine Veränderung. Dies beeinflusst natürlich auch die **Berechnung vom bzw. zum Vermessungsstichtag für die Mietobjekte je Abrechnungsjahr** maßgeblich.

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 2011:

Wie bereits in den Vorverfahren argumentiert wurde⁵³ und aus den gelegten Kurzfassungen der jeweiligen Abrechnung⁵⁴ ersichtlich ist, sind die Aufteilungsschlüssel für

⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088001/in/set-72157621910333644> (und folgende Bilder)

⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088473/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁴⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088239/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁴⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8634202236/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088657/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633089171/in/set-72157621910333644/>

⁵² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8634195822/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁵³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29997>

⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3665896196/in/set-72157605240635382> (und folgende Bilder)

die Gesamtkosten, für Wasser und Abwasser weder über den Zeitverlauf⁵⁵ 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
2014	72.240,96	72.013,03	227,93

Da die Antragsgegnerin offenbar sogar Bescheide für Mieter mit separatem Wasserzähler zugestellt erhalten hat⁵⁶, ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser 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**⁵⁷.

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**⁵⁸, die aber dann **offenbar nicht durchgeführt** worden ist. Anders können die – aufgrund einer Beauftragung der Wiener Schlichtungsstelle⁵⁹ – im Jahr 2014 **festgestellten Gegebenheiten vor Ort in Relation zur bestehenden Befreiung von den Liftkosten**⁶⁰ nicht erklärt werden. Mittlerweile wurden die Feststellungen – mit einer einzigen Ausnahme – **auch von der MA 25 bestätigt**⁶¹.

Siehe dazu das wörtliche **Protokoll der 17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, Seite 8⁶²:

*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 Be-

⁵⁵ Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=f4d1936f2774b2f5&page=view&resid=F4D1936F2774B2F5!2554&parId=F4D1936F2774B2F5!767&app=Excel>

⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14517681661/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁵⁷ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212063&app=WordPdf>

⁵⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:4102>

⁵⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30178>

⁶⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30199>

⁶¹ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212375&app=WordPdf>

⁶² Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-008.htm>

lang, 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 Antragsgegnerin 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 B 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.**

3. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 121⁶³, Gesamtbetrag EUR 131.997,26:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

Einerseits existieren die von der MA 31 ausgestellten Gebührenbescheide⁶⁴ für Wasser und Abwasser – andererseits sind die Buchungsbelege⁶⁵ 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 fälschlicher-

⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995960627/in/album-72157630898700194/>

⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18205812104/in/album-72157604753631161/> (und folgende Bilder)

⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18823520512/in/album-72157630898700194/>

weise als „Rechnung“ tituliert werden. Siehe dazu auch die Stellungnahme der Antragsgegnerin vom 7.12.2013⁶⁶ 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 wird⁶⁷
 - 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 Wasserverbrauch 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 ist⁶⁸. 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)

⁶⁶ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212134&app=WordPdf>

⁶⁷ 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)

⁶⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212142&app=WordPdf>

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88⁶⁹ 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.*** (Zitat Ende)

- 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**⁷⁰ und im Jahr **2011** aus **90 Seiten**⁷¹. 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** umfasst⁷². Das **Bescheidarchiv für 2009** auf der CD für 2010 besteht (redundant) aus dem **Bescheidarchiv für 2010**⁷³.

- Einbeziehung eines Mietobjekts mit bekannt höherem Wasserverbrauch:

Auffällig ist, dass sich im Haus⁷⁴ Cossmanngasse 30 mit nur zwei Stiegen **gleich zwei Wasserzähler** befinden⁷⁵, während man z.B. im Haus⁷⁶ 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 befindet⁷⁷, 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**.

Siehe auch hierzu die bereits zuvor zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989.

- 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 Belastungen für zwei Abrechnungsjahre.

Um die Bescheide den Buchungen zuzuordnen, sind also komplizierte Aufschlüsselungen über zwei Betriebskostenpositionen und zwei Abrechnungsjahre notwendig – was vor allem im Fehlerfall oder bei Unklarheiten in der Buchung zu einer für den durchschnittlichen Mieter unlösbaren Situation führt.

⁶⁹ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000.pdf

⁷⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728348487/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14332613450/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14334464619/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁷³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14524728125/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁷⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14520351712/in/set-72157605240443614/lightbox/>

⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18205812644/in/album-72157604753631161/> (und folgende Bilder)

⁷⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14498314596/in/set-72157605240443614/lightbox/>

⁷⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5206922684/in/set-72157605240443614>

- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:

Nimmt man nur einen Wasserzähler her (wir haben gleich den ersten Wasserzähler laut CD 2011 in Molischgasse 1 als Beispiel genommen⁷⁸) und rechnet die Werte nach, so kommt man zu folgendem Ergebnis:

Wasserverbrauch 14.4. - 31.12.2010:	EUR 4.503,91
Wasserverbrauch 1.1. – 6.4.2011:	EUR 1.656,91
Wasserzählergebühr Q3 2010 – Q2 2011:	EUR 63,42
Zwischensumme 1:	EUR 6.224,24
abzgl. 4 x Teilzahlung a EUR 1.692,85	- EUR 6.771,40
Zwischensumme 2:	EUR -547,16
plus neues Akonto ⁷⁹ , erstmals fällig per 15.7.2011:	EUR 1.590,34
Endsumme:	EUR 1.043,18

Zu einem solchen Betrag, wird man in den Buchungen vom 18.7.2011 zwar in CD-Zeile 77 fündig⁸⁰, **nicht aber für das neue Akonto EUR 1.590,34 in den Buchungen vom 19.10.2011⁸¹.**

Im Abrechnungsjahr 2010 war es noch anders, als zwar die Akonti betragsmäßig zu finden waren, nicht aber die richtig gebuchte Endsumme.

Selbst wenn drei Buchungen mit hohem Zeitaufwand zwischen Bescheid und „Rechnungen“ zugeordnet werden können, bleiben also dennoch die **gebuchten Gesamtkosten ebenso nicht nachvollziehbar, wie die richtige Höhe des vierten Akontobetrags.**

Es existieren jeweils **30 Buchungen** für die per Bescheid vorgeschriebene Akontierung am 14.1.2011⁸², 15.4.2011⁸³ und die Endabrechnung samt neuer Akontierung am 18.7.2011⁸⁴ - nicht aber für die letzte Akontierung am 19.10.2011⁸⁵. Dort sind es **nur 29 Buchungen.**

- Unzureichende Referenzierung:

- Hinzu kommt, dass auch die von der Antragsgegnerin in früheren Verfahren hervorgestrichene Paarigkeit zwischen Kontonummer am Bescheid⁸⁶ und Textgestaltung⁸⁷ der „Rechnung“ für diese Zahlungen nicht greift:

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 Wohnhausan-

⁷⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18205812104/in/album-72157604753631161/>

⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18831067101/in/album-72157604753631161/>

⁸⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18785881524/in/album-72157630898700194/>

⁸¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19220815148/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

⁸² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19402177502/in/album-72157630898700194/>

⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19412544901/in/album-72157630898700194/>

⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19220815148/in/album-72157630898700194/>

⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19222208559/in/album-72157630898700194/>

⁸⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18205812104/in/album-72157604753631161/>

⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19222209049/in/album-72157630898700194/>

lage⁸⁸ – 14., Linzer Strasse 299-325) – was natürlich für eine Wohnhausanlage mit 126 Stiegen und 30 Wasserzählern vollkommen unzureichend ist.

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. Die Bescheide sind nach einem für einen Mieter nicht nachvollziehbaren Kriterium sortiert.

Für die Antragsteller bzw. sonstige Mieter und deren Arbeit bei der Überprüfung der Jahresabrechnung bedeutet dies, dass den 30 Wasser- und Abwasserbescheiden aus dem Bescheidarchiv mit 90 Seiten über zwei Verrechnungskreise hinweg (Wasser und Abwasser/Kanal) für 2011 (aufgrund der jahresübergreifenden Akontierung eigentlich sogar über 2 Abrechnungsjahre hinweg) ohne eine für einen durchschnittlichen Mieter klar erkennbare eindeutige Referenzierung 119 Buchungen zugeordnet werden müssen. Das ist **einem durchschnittlichen Mieter so in keiner Weise zumutbar, um die gelegte Abrechnung nachzuvollziehen.**

In dem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Antragsgegnerin spätestens seit der protokollierten Rechnungseinschau⁸⁹ 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 Stellungnahme⁹⁰ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 (also weit VOR der Legung der strittigen Abrechnung für das Jahr 2011): *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.

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat bei der Rechnungseinschau⁹¹ 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 Woh-

⁸⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18823520512/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

⁸⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

⁹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

⁹¹ Siehe

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

nen korrigiertes Protokoll) festgestellt: **Die Nachvollziehung ist auf der vorliegenden Basis nicht möglich.** Die Frage wird notiert und das Ergebnis nachgeliefert. (Zitat Ende)

Im Antwortschreiben⁹² 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 verwiesen⁹³.

Auch die dem Schreiben beigelegte Referenzierung⁹⁴ 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 Jahresresultimo festgestellt und in den Bescheiden aufgelistet.

Mayer: Dieser Wunsch wird aufgenommen und weitergeleitet.

Neubauer: Außerdem ist hier aber auch Wasser und Abwasser enthalten. Gemäß Abgabenordnung für Wien darf man einerseits Wasser und Abwasser und andererseits 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)

⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

⁹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840761/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

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

Besser hätte es die Antragstellerseite kaum auf den Punkt bringen können! Ein in sich nicht nachvollziehbarer Bescheid ist durch eine ordnungsgemäß agierende Hausverwaltung aber 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 Statut⁹⁵ keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, sondern vielmehr als Unternehmen nach Wiener Stadtrecht ein Bestandteil des Magistrats der Stadt Wien ist.

Daher ist auf die **Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes 2012/17/0169 vom 28.5.2013** zu verweisen⁹⁶: *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

⁹⁵ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

⁹⁶ Siehe https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWR_2012170169_20130528X03/JWR_2012170169_20130528X03.pdf

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 – 242⁹⁷, Gesamtbetrag EUR 163.428,79:

Sinngemäß gelten dieselben Punkte wie zu Punkt B 3, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

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

- 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.

- Divergierende Bescheidarchive:

Siehe Punkt B 3, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.

- Einbeziehung eines Mietobjekts mit bekannt höherem Wasserverbrauch:

Siehe Punkt B 3, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.

- Übergreifende/überlappende Buchungsbereiche:

Siehe Punkt B 3, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.

- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:

Nimmt man wieder den ersten Wasserzähler laut CD 2011 in Molischgasse 1 als Beispiel und rechnet die Werte nach, so kommt man zu folgendem Ergebnis:

Abwassergebühr 14.4. - 31.12.2010:	EUR 6.166,89
Abwassergebühr 1.1. – 6.4.2011:	EUR 2.268,69
Zwischensumme 1:	EUR 8.435,58
abzgl. 4 x Teilzahlung a EUR 2.176,45	- EUR 9.184,80
Zwischensumme 2:	EUR -749,22
plus neues Akonto, erstmals fällig per 15.7.2010:	EUR 2.155,83
Endsumme:	EUR 1.406,61

⁹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19235115565/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

Auch beim Abwasser wird man in den Buchungen vom 18.7.2011 zwar in CD-Zeile 198 fündig⁹⁸, **nicht aber für das neue Akonto EUR 2.155,83 in den Buchungen vom 19.10.2011⁹⁹.**

Im Abrechnungsjahr 2010 war es auch diesbezüglich noch anders, als zwar die Akonti betragsmäßig zu finden waren, nicht aber die richtig gebuchte Endsumme.

Selbst wenn drei Buchungen mit hohem Zeitaufwand zwischen Bescheid und „Rechnungen“ zugeordnet werden können, bleiben also dennoch die **gebuchten Gesamtkosten ebenso nicht nachvollziehbar, wie die richtige Höhe des vierten Akontobetrag.**

Es existieren jeweils **30 Buchungen** für die per Bescheid vorgeschriebene Akontierung am 14.1.2011¹⁰⁰, 15.4.2011¹⁰¹ und die Endabrechnung samt neuer Akontierung am 18.7.2011¹⁰² - nicht aber für die letzte Akontierung am 19.10.2011¹⁰³. Dort sind es **nur 29 Buchungen.**

- Unzureichende Referenzierung:

Siehe Punkt B 3, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.

- Nicht nachvollziehbare Höhe des Abwasserfreibetrages:

Der eigentlich dem Jahr 2010 zuzuordnende Bescheid vom 24.8.2011¹⁰⁴ weist als **zu vergütenden Betrag EUR 19.521,73** aus¹⁰⁵. Es findet sich in den Buchungen¹⁰⁶ aber nur eine **Gutschrift von EUR 15.775,56**, die in den Belegen nicht anders gekennzeichnet oder erläutert ist¹⁰⁷, als die übrigen¹⁰⁸.

Das bedeutet entweder, dass eine **zu geringe Gutschrift verbucht** worden ist, oder dass hier (wie so oft) eine Kompensation mit anderen Zahlungen erfolgte. Ob es dann aber insgesamt zu einer ungerechtfertigten Mehrbelastung gekommen ist, wäre nur 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 29¹⁰⁹) 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 30¹¹⁰ 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 gegeben¹¹¹.

⁹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19222210449/in/album-72157630898700194/>

⁹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19220815148/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁰⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19220818058/in/album-72157630898700194/>

¹⁰¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19220818368/in/album-72157630898700194/>

¹⁰² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19412546431/in/album-72157630898700194/>

¹⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18787786443/in/album-72157630898700194/>

¹⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18642440889/in/album-72157604753631161/>

¹⁰⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18642441129/in/album-72157604753631161/>

¹⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19235115565/in/album-72157630898700194/>

¹⁰⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612624614/in/album-72157630898700194/>

¹⁰⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19209012956/in/album-72157630898700194/>

¹⁰⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588118/sizes//in/set-72157623186545932/>

¹¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/sizes//in/set-72157623186545932/>

¹¹¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/rekurs-gegen-den-sachbeschluss>

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 forderte¹¹², teilte die Antragsgegnerin am 8.8.2011 mit¹¹³, 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**¹¹⁴ einer Wohnhausanlage laut Erhebungsbogen¹¹⁵ 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 Beweisangebote im weiteren Verfahrensverlauf** vor.

In diesem Sinn wäre durch die Antragsgegnerin sehr wohl eine **Neuberechnung der Nichteinleitungsmenge** gemäß der gestellten Anforderung des Mieterbeirats vorzunehmen gewesen.

Siehe auch zu diesem Aspekt die 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.*** (Zitat Ende)

Der guten Ordnung halber erfolgt der

¹¹² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/neuer-antrag-auf-herabsetzung->

¹¹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:16589>

¹¹⁴ Siehe <http://www.bdb.at/Service/NormenDetail?id=370588>

¹¹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14529308231/in/set-72157604495657665/lightbox/>

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den für das Abrechnungsjahr 2011 aktuellen **Erhebungsbogen für die Grunddatenerhebung gemäß ÖN L1112** für den Wasserbedarf und die Nichteinleitungsmenge in unserer Wohnhausanlage zur Überprüfung vorlegen und hinsichtlich der daraus angewendeten Nichteinleitungsmenge erläutern. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 246, 247 und 249¹¹⁶, Gesamtbetrag EUR 400,61:

Bereits in den Vorverfahren für die Abrechnungsjahre 2008, 2009 und 2010 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%)**.

Dieser Effekt ist **auch für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2011 offenbar unverändert wirksam**, was die in diesem Detailpunkt angeführten Rechnungen und herausgegriffenen Beispiele deutlich belegen: Es ergaben sich z.B. zwischen Rechnungen der ARGE KD 16 OG im Vergleich zu Rechnungen der Wien Kanal¹¹⁷ **ganz eklatante Preisunterschiede**:

Wien Kanal-Regiestunde Monteur/Facharbeiter:	EUR 22,42
ARGE KD 16-Regiestunde Monteur/Facharbeiter:	EUR 42,54
ARGE KD 16-Regiestunde <u>Helfer(!)</u> :	EUR 38,51

Wien Kanal-Zu- und Abfuhr der Geräte:	EUR 20,97
ARGE KD 16-Baustelleneinrichtung/Begleitleistung:	EUR 85,92

Bezüglich der Wegzeiten ist darauf hinzuweisen, dass das für die ARGE tatsächlich ausführende Installationsunternehmen noch dazu seinen **Firmensitz in unserer Wohnhausanlage** hat, weshalb die ARGE in den beanstandeten Fällen auch mit der **Adresse Schönbergplatz 9, 1140 Wien** firmiert.

¹¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19048956439/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹¹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19238858231/in/album-72157630898700194/>

Es war schon seit jeher 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 wurden Preis- bzw. Gebietsabsprachen vermutet – was sich letztlich als richtig erwiesen hat!

Hierzu muss auf einen Mailverkehr¹¹⁸ 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-Sitzungsprotokoll¹¹⁹ 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 02.12.2013¹²⁰), 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 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

¹¹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/bauarbeitenimhbh/forum/topics/anfrageanforderung-zu>

¹¹⁹ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%21852>

¹²⁰ Siehe

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

die bis dahin bestehenden Systeme durch eine grundlegende Neukonzeption der Vergabe ersetzt. Die Ausschreibung führte zu zahlreichen Änderungen gegenüber der zuvor bestehenden Vergabepraxis, 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 Leistungsumfanges 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 dem **Vernehmen nach 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**¹²¹.

Siehe dazu die bereits zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989: *Es muß daher im Sinne des den Wohnungsgesetzen zugrunde liegenden Schutzgedankens zugunsten der Mieter davon ausgegangen werden, daß der **Vermieter nicht berechtigt ist, im Zuge der Bewirtschaftung der Bestandsobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.***

Ob das aufgrund des **besonderen öffentlich-rechtlichen Auftrags der Antragsgegnerin** (Verordnung des Wiener Gemeinderats¹²² 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 langfristig die Aufwände durch die Erträge gedeckt sind. **Die Mieten oder sonstigen Entgelte sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten so festzusetzen, daß diesen Zielsetzungen entsprochen wird.**“* (Zitat Ende)

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

Daher waren seitens der Antragsgegnerin solche Veränderungen 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.**

¹²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2515805211/sizes//in/set-72157612275791239/>

¹²² Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

Siehe die Äußerung des dafür zuständigen Stadtrats in der **17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, wörtliches Protokoll - Seite 9¹²³:

*Amts 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 – 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**. Der guten Ordnung halber erfolgt der

Beweisantrag:

Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden, wobei aber **alle** an der ARGE (und analogen ARGE's über ganz Wien, die bei Wiener Wohnen im entsprechenden Leistungssegment anbieten) **beteiligten Unternehmen im Vergleich auszunehmen** sind, da diese ja ebenfalls – gemäß rechtskräftiger Entscheidung nachweislich - punkto Preisgestaltung abgesprochen sind, und eine Involvierung in die Berechnung

¹²³ Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-009.htm>

daher zu verfälschten Ergebnissen bezüglich der tatsächlichen Marktgegebenheiten führen würde. (Ende dieses Antrags)

Darüber hinaus ist die Rechnung¹²⁴ zu CD-Zeile 249 **erst am 8.1.2012 fällig**, womit die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar. Es erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Vertrag mit der ARGE KD 16 bezüglich Installateursarbeiten für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2011 bzw. die Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) im Rahmen des Verfahrens vorlegen, um aufgrund dessen und 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. (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 kein generell gültiges Zahlungsziel / keine Zahlungsfrist vereinbart bzw. nicht klar ausgedrückt, ob es sich um eine "volle" oder "reine" Stundung handelt, so ist darauf hinzuweisen, dass sowohl der Rechnungsleger als auch die Antragsgegnerin (z.T. in öffentlicher Hand stehende verdeckte) **Kapitalgesellschaften sind, 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 ausdrückliche 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 Unternehmen (z.T. der Stadt Wien) ausdrücklich nicht die Rede! Somit würde es sich auch in diesem Fall jedenfalls um **keine verrechenbaren Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2011** handeln. Doch auch wenn die tatsächliche Leistung der Zahlung erst im Folgejahr erfolgt ist, lässt sich die Antragsgegnerin durch die erst nach der Fälligkeit erfolgte Zahlung ihrerseits, aber einer Weiterverrechnung des Betrages über die Betriebskosten bereits im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr und den daraus resultierenden Zinsgewinn gewissermaßen **Früchte aus verbotenen Handlungen** gewähren, da der Gesetzgeber in § 21, Abs. 1 ausdrücklich und unmissverständlich meint: **Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten ...** (Zitat Ende) Es müssen also nach Definition in § 21 MRG, der in späterer Folge AUCH auf die Fälligkeit Bezug nimmt, offensichtlich **BEIDE Umstände** bereits eingetreten sein: **Fälligkeit UND Aufwand, um eine Berechtigung zur Weiterverrechnung der Kosten als Betriebskosten an die Mieter zu begründen**.

Siehe dazu aus der bereits zitierten oberstgerichtlichen **Entscheidung 5Ob74/88**¹²⁵ vom 27.6.1989: *Soll in dem dafür vorgesehenen außerstreitigen Verfahren eine wirksame Überprüfung der Zulässigkeit der Verrechnung von Mietzinsbestandteilen*

¹²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612626374/in/album-72157630898700194/>

¹²⁵ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000.pdf

gewährleistet sein, so **muß dem Gericht in diesem Verfahren die Möglichkeit gegeben sein**, die im einzelnen vorgeschriebenen Beträge nicht nur dahin zu prüfen, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, **ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen** sind. Denn **nur so läßt sich feststellen**, ob es sich bei den verrechneten Posten um Kosten handelt, die im Zusammenhang mit der Benützung der Liegenschaft und der Bestandgegenstände sowie des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen **entstanden sind und vom Vermieter aufgewendet wurden** (vgl. § 21 Abs. 1 1. Halbsatz MRG). (Zitat Ende)

Siehe auch die **oberstgerichtliche Entscheidung** 5Ob166/06g¹²⁶ vom 29.08.2006: 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 voraussetzt, sondern auch, dass der Vermieter sie tatsächlich aufgewendet hat**. (Zitat Ende)

Siehe dazu auch den **Rechtssatz RWZ0000093**¹²⁷ vom 1.3.2005: 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)

Diese jüngere Ansicht des OGH **widerruft eindeutig frühere andersgelagerte Ansichten**, wie z.B. die nach Rechtssatz RS0112095¹²⁸ vom 26.05.1999: **In die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind jene Beträge aufzunehmen, die dem Vermieter gegenüber im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden (WoBl 1997, 264/108)**. Das gilt **auch dann, wenn Jahr der Fälligkeit und Jahr der Zahlung auseinanderfallen**. Maßgebend 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**. (Zitat Ende)

Es erfolgt daher der

¹²⁶ Siehe

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

¹²⁷ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001/JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001.pdf

¹²⁸ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19990526_OGH0002_0050OB00131_99X0000_001/JJR_19990526_OGH0002_0050OB00131_99X0000_001.pdf

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

5. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeilen 310¹²⁹, 311¹³⁰ und 313 - 315¹³¹, Gesamtbetrag EUR 1.287,12:

In dem Zusammenhang ist auf das Protokoll der Rechnungseinschau¹³² 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 5Ob143/09d¹³³ vom 1.9.2009: Nach § 21 Abs 1 Z 2 MRG gehören ausdrücklich auch die Aufwendungen für Schädlingsbekämpfung 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-Zeile 316¹³⁴, Betrag EUR 129,21:

Wie man sowohl den Außenaufnahmen¹³⁵ als auch einem Foto aus dem Inneren der betreffenden Stiege¹³⁶ entnehmen kann, ist der einzige Bereich, in dem es zu einem

¹²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19235119135/in/album-72157630898700194/>

¹³⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18614540483/in/album-72157630898700194/>

¹³¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19229195502/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹³² Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211187&app=WordPdf>

¹³³ Siehe

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

¹³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14545466541/in/set-72157627337583640/lightbox/>

¹³⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14362400507/in/set-72157605240443614/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14100967222/in/set-72157627521152730/lightbox/>

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 einzusehen, weshalb sich die Antragsgegnerin an die genannten Unternehmen wegen der **Bezahlung des verursachten Aufwandes** gewandt hat.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass es bereits im vorangegangenen Abrechnungsjahr zum analogen Problem (Taubenkot und tote Tauben) im selben Bereich gekommen ist (CD-Zeile 314¹³⁷), was darauf hinweist, dass **gegen das Auftreten des Problems nichts in ausreichender Form unternommen** worden ist. **Eine Belastung der Mieter damit im Rahmen der Betriebskosten ist jedenfalls zu beanspruchen**.

CD-Zeilen 321¹³⁸ und 323¹³⁹, Gesamtbetrag EUR 810,52:

Da auch diese Rechnungen die Bekämpfung von Ohrwürmern enthalten, ist im Licht der Ausführungen zu den Rechnungen / CD-Zeilen 310, 311 und 313 – 315 davon auszugehen, dass es sich hier ebenso **nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes** handelt.

Auch hier wurden auf den Rechnungen die Ohrwürmer **als „Lästlinge“ (also nicht als Schädlinge) deklariert**.

CD-Zeile 329¹⁴⁰, Betrag EUR 57,24:

Diese Rechnung ist **erst am 14.1.2012 fällig**, womit die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.),

¹³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14545466541/in/album-72157627337583640/>

¹³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047487850/in/album-72157630898700194/>

¹³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047488150/in/album-72157630898700194/>

¹⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18839509433/in/album-72157630898700194/>

- **Vorlage eines Belegs über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

6. Strom:

CD-Zeilen 332, 333, 347 und 348¹⁴¹, Gesamtbetrag EUR 194,00:

Der grundsätzliche Vorwurf des **Aufbaus von Vorratsmengen** gemäß den CD-Zeilen CD-Zeilen 334 – 346 und 349 – 352 (Argumentarium: siehe den nachfolgenden Punkt) gilt sinngemäß auch hier.

CD-Zeilen 334 – 346¹⁴² und 349 - 352, Gesamtbetrag EUR 391,08:

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 Kernthaler-Wasicek in der Verhandlung¹⁴³ vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y. Zwar würden diese Bestellungen eine Plausibilitätsprüfung unterzogen, jedoch **Kontrollen von Lagerbeständen¹⁴⁴ „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 aktenkundig¹⁴⁵) ergeben, dass – trotz gegenteiliger Behauptungen der Antragsgegnerin¹⁴⁶ – anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen **enorme Vorratsmengen aufgebaut** worden sind, **die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.**

Siehe hierzu auch den Kontrollamtsbericht¹⁴⁷ KA - K-23/06, „Prüfung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH, Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV“ vom 19. Dezember 2006. In diesem heißt es:

2.6 Beantwortung des Fragenkomplexes Pkt. 1.5.6

Im Zuge der Übernahme eines vakanten 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

¹⁴¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19209021536/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18614542483/in/album-72157630898700194/>

¹⁴³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330493198/in/set-72157631699752040/>

¹⁴⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329439421/in/set-72157631699752040/>

¹⁴⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25601>

¹⁴⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771775363/sizes//in/set-72157626817508230/>

¹⁴⁷ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%202006.pdf>

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.

Hinzu kommt bei den Rechnungen¹⁴⁸ 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.

Es sind für das seitens der MA 54 verrechnete Material außerdem keine Übernahmequittungen auf der CD abgebildet. Zwar wurde dazu seitens der Antragsgegnerin z.B. im Vorverfahren für das Jahr 2009 und der Stellungnahme¹⁴⁹ vom 4.9.2013 behauptet, Übernahmequittungen wären für eine Geltendmachung als Betriebskosten nicht erforderlich und eine Splittung der Rechnungen wäre mit einem erhöhten Aufwand sowohl bei der Bestellung (??!!) als auch bei der Verrechnung sowie einer erhöhten Beleganzahl für die Betriebskostenabrechnung verbunden. Nachvollziehbar ist diese Argumentation aber in keiner Weise. Außerdem steht dies z.B. in krassem Widerspruch zu dem Aufwand, der bezüglich der Verrechnung mit der Firma Ludwig Leuchten GmbH in derselben Abrechnungsgruppe (z.B. CD-Zeile 332) betrieben wird: Hier finden sich **Rechnung**¹⁵⁰, **Lieferschein**¹⁵¹ (samt **Übernahmebestätigung** durch die Hausbesorger), **Auftragsbestätigung**¹⁵² und **Bestellung**¹⁵³ in der Betriebskostenabrechnung. Und das bei insgesamt wesentlich kleinerem Verrechnungsvolumen! Ein Minimum an Nachvollziehbarkeit auch für die Kostenanlastung der MA 54 darf man hier also sehr wohl auch voraussetzen.

¹⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047535688/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁴⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249821154/in/album-72157634170418125/>

¹⁵⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19209021536/in/album-72157630898700194/>

¹⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047492120/in/album-72157630898700194/>

¹⁵² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612633804/in/album-72157630898700194/>

¹⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047492680/in/album-72157630898700194/>

Auch bei den Kosten für das verrechnete Material ist ein **entsprechend günstiger Einkaufspreis durch die zentrale Beschaffung nicht feststellbar** – wie schon im Vorverfahren für das Abrechnungsjahr 2010 kritisiert und auch belegt wurde.

CD-Zeilen 353 – 996¹⁵⁴, Gesamtbetrag EUR 44.866,08:

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 2011 zuzurechnen.

Es handelt sich hier um 644 Buchungszeilen, die für eine tatsächliche **Nachvollziehbarkeit** der ja je Zähler zusammenhängenden Buchungen entsprechende Gegebenheiten voraussetzen.

Aber schon die Akontozahlungen¹⁵⁵ 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 Buchungstage¹⁵⁶ zerlegt (z.B. 10.10./11.10./18.10.), sondern auch innerhalb des Buchungstags aus nicht nachvollziehbaren Gründen wieder betraglich von vorne beginnen¹⁵⁷.

Die Endabrechnungen sind zwar auch nach Betrag aufsteigend sortiert – aber mit den selben Unterbrechungen in der Sortierfolge¹⁵⁸, wie schon bei den Akontozahlungen erwähnt. Insbesondere aber ist diese Auflistung ebenfalls nach Gesamtsumme (Guthaben oder Nachzahlung) sortiert¹⁵⁹, was wiederum eine ganz andere Sortierfolge¹⁶⁰ bezüglich der betroffenen Stromzähler bedeutet, als bei der zuvor beschriebenen Sortierung der Akontozahlungen¹⁶¹.

Dass nach den Endabrechnungen per 31.12. noch einmal ein Block für diverse Stromzähler und Buchungstage¹⁶² 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 Versuch, den Waschküchenstrom separat zu buchen, dieses Vorhaben offenbar wieder aufgegeben und ihn weiterhin im Bereich des Beleuchtungsstroms gebucht, 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 Arbeitsaufwand feststellbar, ob die Zuordnung zwischen Akontierungen und Endabrechnungen schlüssig ist oder nicht (was **ggf. eine Überschreitung** bedeutet).

Wie bereits in den Mietrechtsverfahren für die vorangegangenen Abrechnungsjahre behandelt, wurde der **Stromverbrauch für Instandhaltungsarbeiten (Leerwoh-**

¹⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18614542483/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047488750/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19238864281/in/album-72157630898700194/>

¹⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19555100991/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047532868/in/album-72157630898700194/>

¹⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047532868/in/album-72157630898700194/>

¹⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19229205152/in/album-72157630898700194/>

¹⁶¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19238868781/in/album-72157630898700194/>

¹⁶² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612631914/in/album-72157630898700194/>

nungssanierungen und –verbesserungen¹⁶³, aber auch Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw. im Außenbereich¹⁶⁴) über Haus-Arbeitssteckdosen entnommen und als Beleuchtungsstrom in unbekanntem und nicht nachvollziehbarem Ausmaß verrechnet. Wie schon den Fotos zu entnehmen ist, waren **gerade im Jahr 2011 die Arbeiten im Außenbereich beträchtlich** (z.B. bei den Bereichen Schönbergplatz und Linzer Straße). 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 Zeugenaussage¹⁶⁵ 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.

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 2011 waren es laut Aufzeichnungen des Mieterbeirats¹⁶⁶ allein schon 57 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 kann¹⁶⁷. Die Bandbreite (exkl. Zählerwechsel) reichte in diesem Abrechnungsjahr – nur bei der Stiegenhausbeleuchtung wohlgemerkt (für die Außenbeleuchtung etc. gibt es eigene Zähler) - von 68 kWh bis zu 3.178 kWh – das ist der über 46-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 701 kWh.

¹⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420881/lightbox/>

¹⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6233676802/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

¹⁶⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329454795/in/set-72157631699752040/>

¹⁶⁶ Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=f4d1936f2774b2f5&page=view&resid=F4D1936F2774B2F51675&parId=F4D1936F2774B2F51767&app=WordPdf>

¹⁶⁷ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211765&app=WordPdf>

Es wird in dem Zusammenhang auf den **zum vorangegangenen Abrechnungsjahr gestellten Beweisantrag** verwiesen, die Antragsgegnerin möge die **Ergebnisse der Überprüfung der Stromverbraucher aus dem Jahr 2010** im Rahmen des Verfahrens vorlegen.

Außerdem muss auf die **Liberalisierung der Märkte der leitungsgebundenen Energien Elektrizität und Erdgas**¹⁶⁸ (in Österreich in den Jahren 2001 und 2002) hingewiesen werden, welche zu einem Wettbewerb im Bereich der Energielieferanten geführt hat. Es fällt nämlich auf, dass die Wien Strom/ Wien Energie über all die Jahre sowohl Netz- als auch Energieanbieter geblieben ist, obwohl die Antragsgegnerin als Großabnehmer sehr wohl die Möglichkeit gehabt hätte, den stärkeren Wettbewerb auszureizen und das jeweils günstigste Angebot bei den Energieanbietern in Anspruch zu nehmen. Daher ist im Sinn der bereits zitierten oberstgerichtlichen **Entscheidung 5Ob74/88** vom 27.6.1989 **zu überprüfen, welche Schritte die Antragsgegnerin gesetzt hat, um die den Mietern in Rechnung gestellten Energiepreise möglichst günstig zu halten. In diesem Sinn ist auf die nachfolgend zur Fälligkeit gestellten Beweisanträge zu verweisen, welche insbesondere auch den Aspekt der vorzulegenden Ausschreibungen beinhalten.**

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Belastungen¹⁶⁹ aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs die **Fälligkeit 30.1.2012** aufweisen¹⁷⁰, womit die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgten Zahlungen der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

CD-Zeile 997¹⁷¹, Betrag EUR 114,00:

Auch bei dieser Rechnung ist feststellbar, dass es durch die **Bildung sogenannter ARGE's** (und einer wohl dadurch entstehender Minimierung des Wettbewerbs) zu **enormen Preissteigerungen** gekommen ist. Siehe dazu die ausführliche Beweisführung im Mietrechtsverfahren für das vorangegangene Abrechnungsjahr 2010.

Welche **fatale Auswirkung solche Absprachen und Preissteigerungen auf den Wettbewerb** haben, zeigt der Umstand, dass nun z.B. auch die Firma EBE (Rech-

¹⁶⁸ Siehe <http://oesterreichsenergie.at/energiepolitik/einfuehrunggrundlagen-netze/grundlagen-der-regulierung-in-oesterreich.html>

¹⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19048970629/in/album-72157630898700194/>

¹⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19229205152/in/album-72157630898700194/>

¹⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612642404/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

nung in diesem Jahr nur im Hauptmietzinsbereich, CD-Zeile 5896¹⁷²) **innerhalb eines Jahres (!!)** die Kosten des Monteurs/Facharbeiters in der Verrechnung mit Wiener Wohnen von **vorher EUR 23,11 auf dann EUR 35,43** angehoben hat. Das ist eine **Steigerung um über 53 Prozent!** Doch immer noch ist ein beträchtlicher Preisunterschied gegeben:

ESW Sverak ¹⁷³ -Regiestunde Monteur:	EUR 26,44
EBE ¹⁷⁴ -Regiestunde Monteur:	EUR 35,43
ARGE Elektro KD 16-Regiestunde Monteur:	EUR 44,83

Es wird auf **die Beweisführung zu den CD-Zeilen 246, 247 und 249** verwiesen. Der guten Ordnung halber erfolgt der

Beweisantrag:

Es möge für die beeinspruchte Rechnung und den daraus angelasteten Betrag eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden, wobei aber **alle** an der ARGE (und analogen ARGE's über ganz Wien, die bei Wiener Wohnen im entsprechenden Leistungssegment anbieten) **beteiligten Unternehmen im Vergleich auszunehmen** sind, da diese - gemäß analoger Entscheidung für den Installateursbereich anzunehmender Weise – punkto Preisgestaltung abgesprochen sein könnten, und eine Involvierung in die Berechnung daher dann zu verfälschten Ergebnissen bezüglich der tatsächlichen Marktgegebenheiten führen würde. (Ende dieses Antrags)

Darüber hinaus sind die verrechneten Kosten gemäß Beschreibung der Arbeitsleistung **zumindest zum Teil für Instandhaltungsarbeiten angefallen**, weshalb die Aufwände dafür den Mietern **nicht als Betriebskosten anzulasten** sind.

CD-Zeilen 998 - 1006¹⁷⁵, Gesamtbetrag EUR 527,75:

Hier wurden **Elektroarbeiten der „Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH“**, einer 100%-Tochter der Antragsgegnerin übertragen – offenbar auch hier nach dem Prinzip der **Inhausvergabe** und unter **Ausschaltung des Wettbewerbs bzw. Marktes** (wie schon in den Jahren zuvor für die gärtnerische Normpflege in städtischen Wohnanlagen – siehe dazu die Vorverfahren).

Zwar wurde der Verrechnungssatz dieser Gesellschaft für die Arbeiten auf Minutenbasis umgestellt – möglicherweise um den Mietern eine Geringfügigkeit vorzutäuschen, aber **aus dem Minutensatz von 0,77 EUR ergibt sich ein Stundensatz von EUR 46,20!** Damit liegt dieses Unternehmen preismäßig sogar noch **über** dem Stundensatz der im Punkt zuvor erwähnten ARGE:

ESW Sverak ¹⁷⁶ -Regiestunde Monteur:	EUR 26,44
EBE ¹⁷⁷ -Regiestunde Monteur:	EUR 35,43
ARGE Elektro KD 16 ¹⁷⁸ -Regiestunde Monteur:	EUR 44,83
WW Haus- & Außenbetreuung-Stundensatz Monteur:	EUR 46,20

¹⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8922584770/in/album-72157630898700194/>

¹⁷³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8920778155/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

¹⁷⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8922584770/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

¹⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18614556603/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁷⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8920778155/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

¹⁷⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8922584770/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

¹⁷⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612642404/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

Noch eklatanter ist der **Unterschied in den verrechneten Zuschlägen** (Einsatzpauschalen, Wegzeiten, Baustelleneinrichtungen etc.):

EBE ¹⁷⁹ -Baustelleneinrichtung bis 300 Euro:	EUR 14,66
ESW Sverak ¹⁸⁰ -Einsatzpauschale:	EUR 26,00
WW Haus- & Außenbetreuung-Einsatzpauschale:	EUR 29,41

Insbesondere im Zusammenhang mit diesen Arbeitsleistungen und den daraus (dann letztlich den Mietern) weiterverrechneten Kosten hat die „Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH“ in der Folge **maßgebliche Deckungsbeiträge erwirtschaftet**. Siehe dazu den in der Firmenbuchdatenbank eingetragenen **Jahresabschluss zum 31.12.2012 dieses Unternehmens**:

Entwicklung der **Umsätze in der Objekttechnik** (Seite 11 des Lageberichts 2012): **337.000 Euro (2009) – 1,8 Mio. Euro (2010) – 4,3 Mio. Euro (2011) – 7,5 Mio. Euro (2012)**. Das aber laut Seite 6 des Lageberichts 2012 nur mit einer **Personalsteigerung von 40 Mitarbeitern** im Jahr 2009 auf **68 Mitarbeiter** im Jahr 2012. Einer **Steigerung des Umsatzes** in einem technischen Dienstleistungsbereich **um das mehr als 22-fache (!!!)** steht ein **gestiegener Personaleinsatz um nur 70 Prozent** gegenüber. Selbst wenn ein hoher (anfangs oder überhaupt) nicht produktiv eingesetzter Personaloverhead einkalkuliert wird, ist **eine solche Entwicklung ohne stark überhöhte Preise für die verrechneten Leistungen in keiner Weise plausibel!**

Siehe dazu die Anmerkung auf Seite 12 des Lageberichts 2012: *Die Entwicklung im Bereich der Objekttechnik beruht vor allem auf der **erfolgreichen Umsetzung des Kleingebrechensprojektes** und des Projektes „naTÜRlich sicher“.* Im Bereich der Kleingebrechen konnten **in der Sparte Schlosser und Elektriker günstige Reparaturleistungen für die MieterInnen erbracht** werden. (Zitat Ende)

Der **Cash Flow** aus der laufenden Geschäftstätigkeit entwickelte sich sprunghaft **von MINUS 162.000 Euro im Jahr 2010 auf über PLUS 2,6 Mio. Euro im Jahr 2011 und dann über plus 4,6 Mio. Euro im Jahr 2012** (Seite 13 des Lageberichts 2012).

Dem entsprechend gibt auch die Seite 2 des dem Jahresabschluss 2012 angeschlossenen Protokolls über die Generalversammlung der Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH vom 14.5.2013 recht deutlich Aufschluss über Ursachen, Wirkungen und weitere Folgerungen¹⁸¹: Dort wies Herr Direktor Ing. Neumayer (Wiener Wohnen) darauf hin, dass **„zukünftig eine genauere Abstimmung über den Umgang mit möglichen Gewinnaussichten im Hinblick auf die Reduktion von Entgelten im Interesse der Mieterinnen und Mieter vorzunehmen ist**. Einerseits soll nicht der Eindruck entstehen, dass **zu Lasten der Mieterinnen und Mieter Gewinne lukriert** werden, andererseits sollen **Preisreduktionen für einzelne Produktbereiche, wenn möglich, umgesetzt** werden. Auch die **Möglichkeit der Gewinnabführung an die Eigentümerin und Verwendung dieser für Soziales Management ist im Auge zu behalten**.“ (Zitat Ende) Eine solche Preisreduktion, wie erwähnt, ist uns leider weder bezüglich der bereits in Rechnung gestellten offenbar zu hoch bemessenen Preise noch für die dann nachfolgende Zukunft bekannt. Daher ist mit einiger Berechtigung davon auszugehen, dass die **Gewinne zu Lasten der Mie-**

¹⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8922584770/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

¹⁸⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8920778155/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

¹⁸¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16220776145/in/album-72157628301932099/>

ter und in Übereinkunft zwischen der Antragsgegnerin und ihrem Tochterunternehmen in der Folge tatsächlich an die Antragsgegnerin abgeführt und dem „*Sozialen Management*“ zugeführt worden sind. Dass in der Folge im Rahmen dieses Protokolls seitens Herrn Direktor Ing. Neumayer darauf hingewiesen wird, auf Indexsteigerungen nicht zu verzichten, rundet das (für die Augen außenstehender Leser nur unmaßgeblich behübschte) Bild ab.

Außerdem ist es bei den Arbeiten der „Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH“ in vielen Fällen **nicht angemessen, den Stundensatz eines Facharbeiters anzusetzen**. Wie sich nicht nur in den dokumentierten Ergebnissen zeigt¹⁸², mag diese Firma über diverse ausgebildete Facharbeiter verfügen, **schickt aber dann anscheinend diejenigen zur Durchführung der Arbeiten los, der gerade verfügbar ist**. Das heißt: Malerarbeiten macht vielleicht der Tischler, Schlosserarbeiten der Maler, Tischlerarbeiten der Elektriker und so weiter. Dass dem zumindest teilweise so ist, kann **durch Zeugenaussagen belegt** werden (eine Nominierung dazu behalten sich die Antragsteller vor).

Es wird sinngemäß auf **die Beweisführung zu den CD-Zeilen 246, 247 und 249** verwiesen. Der guten Ordnung halber erfolgt der

Beweisantrag:

Es möge für die beanspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden, wobei aber auch hier **alle** an der ARGE (und analogen ARGE's über ganz Wien, die bei Wiener Wohnen im entsprechenden Leistungssegment anbieten) **beteiligten Unternehmen im Vergleich auszunehmen** sind, da diese - gemäß analoger Entscheidung für den Installateursbereich anzunehmender Weise – punkto Preisgestaltung abgesprochen sein könnten, und eine Involvierung in die Berechnung daher dann zu verfälschten Ergebnissen bezüglich der tatsächlichen Marktgegebenheiten führen würde. (Ende dieses Antrags)

Außerdem ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass die Arbeiten zum Großteil offenbar **Instandhaltungsarbeiten** betreffen, weshalb die Kosten dafür den Mietern **nicht als Betriebskosten in Rechnung zu stellen** sind. Zum Teil ergibt sich das bei den unzureichenden/spärlichen Arbeitsbeschreibungen nur dadurch, dass keine separaten Leuchtmittel in den Rechnungen aufscheinen. Zum Teil ist die Instandhaltungsarbeit sogar eindeutig¹⁸³ - und wurde für die Verrechnung sogar als solche gekennzeichnet¹⁸⁴, aber dennoch unter Betriebskosten verbucht. Wie z.B. ein Schaden (!!), der sich selbst behoben (??) hat¹⁸⁵, dann unter Betriebskosten fallen kann¹⁸⁶, erschließt sich den Antragstellern nicht. Dass gleich danach wieder der Austausch von Leuchtmittel¹⁸⁷ (der - unter anderen Gegebenheiten - eher den Betriebskosten zuzurechnen wäre), als Instandhaltung klassifiziert wird¹⁸⁸ (aber dann sowieso als Betriebskosten verbucht), belegt die Zustände in der diesbezüglichen Abwicklung bei der Antragsgegnerin überdeutlich.

¹⁸² Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8386701466/in/album-72157625543811803/> (und folgende Bilder), <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6797782366/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

¹⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19238879271/in/album-72157630898700194/>

¹⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19229212202/in/album-72157630898700194/>

¹⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18614558473/in/album-72157630898700194/>

¹⁸⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19229212652/in/album-72157630898700194/>

¹⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19238880171/in/album-72157630898700194/>

¹⁸⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19048977299/in/album-72157630898700194/>

Zum Teil gehen die verrechneten Kosten ausschließlich auf **Koordinationsmängel zwischen der Antragsgegnerin und der beauftragten Unternehmung** zurück¹⁸⁹.

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass sämtliche Rechnungen eine **Fälligkeit im Jänner 2012 (22.1. bzw. 26.1.)** aufweisen¹⁹⁰, womit die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgten Zahlungen der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

7. Versicherung:

CD-Zeilen 1009 - 1011¹⁹¹, Gesamtbetrag EUR 24.478,98:

Wie auch in den Jahren davor steht hier insbesondere die **Richtigkeit der erfolgten und in CD-Zeile 1010¹⁹² 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 Begleitkorrespondenz¹⁹³ aus den Vorjahren belegt) um Buchungsunterlagen der Antragsgegnerin - und das für die Wohnhausanlagen des ganzen Gebietsteil des zuständigen Kundendienstzentrums. 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 höchstwahrscheinlich 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. Allein schon die Divergenz auf Seite 7 der Aufstellung¹⁹⁴ zwischen „Summe“ und „Gebucht“ – wenn auch nur im Centbereich – wirft Fragen nach dem Modus der Verrechnung auf.

Zusätzlich findet sich eine Korrespondenz über einen Brandschaden und daher eine **Versicherungsleistung von EUR 2.118,35** in der Betriebskostenauflistung (CD-Zei-

¹⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18614557623/in/album-72157630898700194/>

¹⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19209035256/in/album-72157630898700194/lightbox/>

¹⁹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612633054/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

¹⁹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19048979059/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

¹⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8888900903/in/set-72157624388952909/> (und Folgeseiten)

¹⁹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19048979249/in/album-72157630898700194/>

le 1011¹⁹⁵). Bei gleicher **Prämienleistung von EUR 26.931,46** in den Jahren 2010¹⁹⁶ und 2011¹⁹⁷ ist aber die **Rückvergütung von EUR 5.506,84 im Abrechnungsjahr 2010 auf nur mehr EUR 2.452,48 im Jahr 2011** zurückgegangen. Das ergibt eine so nicht erklärbare **Differenz / Mehrbelastung der Mieter von EUR 936,01**.

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 einerseits den **Vertrag** mit der Wiener Städtischen Versicherung AG (mit den **Bestimmungen für die Berechnung von Prämienhöhe und Rückvergütung**) sowie jenes Schriftstück der Versicherungsgesellschaft 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)

Außerdem fällt – analog zum Punkt 6 für Strom - auf, dass die Wiener Städtische Versicherung AG über all die Jahre der Vertragspartner für Versicherungen geblieben ist, obwohl die Antragsgegnerin als Großkunde sehr wohl gute Möglichkeiten gehabt hätte, den Wettbewerb auszureizen und das jeweils günstigste Angebot bei den Versicherungsgesellschaften in Anspruch zu nehmen. Siehe dazu den Laufzeits- und Kündigungshinweis auf der Polizza¹⁹⁸. Daher ist im Sinn der bereits zitierten oberstgerichtlichen **Entscheidung 5Ob74/88** vom 27.6.1989 **zu überprüfen, welche Schritte die Antragsgegnerin gesetzt hat, um die den Mietern in Rechnung gestellten Versicherungskosten möglichst günstig zu halten**. In diesem Sinn ergeht der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge Unterlagen vorlegen, aus denen sich zweifelsfrei ergibt, dass die Antragsgegnerin die **Versicherungsleistungen laufend / periodisch ausgeschrieben und an den jeweiligen Bestbieter vergeben** hat. (Ende dieses Antrags)

¹⁹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19209036336/in/album-72157630898700194/>

¹⁹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14370550718/in/album-72157627337583640/>

¹⁹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18612633054/in/album-72157630898700194/>

¹⁹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8522757763/in/album-72157605593010857/>

Außerdem ergibt sich aus der Polizze¹⁹⁹ (NICHT aber aus der darauf basierenden Rechnung²⁰⁰) dass **im verrechneten Versicherungsbetrag auch die Versicherungs- und Feuerschutzsteuer enthalten** ist²⁰¹ - im konkreten Fall von insgesamt EUR 2.928,33. Obwohl in der Rechnung bei „Netto UST %“ der Wert 0 ausgewiesen wird, handelt es sich bei der **Verrechnung von 10% Umsatzsteuer auf Miete** (inkl. Betriebskosten – also inkl. Versicherungskosten) und **gleichzeitiger Inkludierung der Versicherungs- und Feuerschutzsteuer im belasteten Betrag für Versicherungskosten** um eine **klassische Doppelbesteuerung**. Der unter Betriebskosten angelastete Wert wäre also – **analog zu enthaltener Umsatzsteuer in den Rechnungen - vor Einbeziehung in die Abrechnung auf jeden Fall um die Versicherungs- und Feuerschutzsteuer zu kürzen.**

8. Hausbesorger:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 3.190 CD-Zeilen (Zeilen 1019²⁰² – 4208²⁰³). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um fast 70 Prozent der etwa 4.660 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 688.839,61 – über 36 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 1019 – 1373 und 1387 - 1446²⁰⁴, Gesamtbetrag EUR 11.958,10:

Es handelt sich hier um insgesamt 415 Buchungszeilen für die Beschaffung von Hausbesorgermaterial über die MA 54, wobei – wie schon in den vorangegangenen Jahren kritisiert – auf den Rechnungen²⁰⁵ 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.

¹⁹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8522757671/in/album-72157605593010857/> (und folgendes Bild)

²⁰⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8522759625/in/album-72157630898700194/>

²⁰¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8522757763/in/album-72157605593010857/>

²⁰² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19263739112/in/album-72157630898700194/>

²⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19243631256/in/album-72157630898700194/>

²⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19263739112/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

²⁰⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082116418/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

Es sind für das verrechnete Material außerdem keine Übernahmequittungen auf der CD abgebildet (für die Hausbesorgerschuhe/-stiefel und deren Bezug über eine Drittfirma hingegen sehr wohl²⁰⁶).

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.

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

Im vorangegangenen Abrechnungsjahr 2010 belief sich der Gesamtbetrag dieser Rechnungen auf EUR 5.401,92. Verglichen mit den nun angelasteten 11.958,10 ist das eine Differenz von EUR 6.556,18, also bedeutet das eine **mehr als Verdoppelung dieser Kosten innerhalb eines Jahres**. Zurückzuführen ist das insbesondere auf die generelle **Anschaffung neuer Hausbesorgerbekleidung**, wobei sich hier **eine einzelne Garnitur auf rund 430 Euro** beläuft! Weitere Schuhe / Stiefel für die Hausbesorger im verrechneten Gesamtwert von EUR 1.013,40 (CD-Zeilen 1374 – 1386²⁰⁷) kommen da noch hinzu²⁰⁸. Selbst falls **Arbeitskleidung für die Hausbesorger** überhaupt unter die Definition „Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien“ gemäß § 23, Abs. 2, lit. a MRG²⁰⁹ fallen würde (was aufgrund der taxativen Aufzählung zu den verrechenbaren Betriebskosten im MRG **in Frage zu stellen** ist – in der oberstgerichtlichen Judikatur waren durch die Antragsteller keine Entscheidungen dazu auffindbar), so wären **jedenfalls nur die dafür angemessenen Kosten** als Betriebskosten in Rechnung zu stellen. Internet-Recherchen ergeben, dass - sogar bei Einzelbestellungen – **Arbeitskleidung, auch in guter Qualität zu weitaus geringeren Kosten beschaffbar** ist²¹⁰. Die Mehrkosten könnten unter anderem damit in Zusammenhang stehen, dass die Bekleidung speziell werbe- und öffentlichkeitswirksam²¹¹ **mit dem Logo bzw. Schriftzug von Wiener Wohnen versehen** worden ist.

Insbesondere hierzu ist neuerlich 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 Bestandsobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.***

²⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18650979183/in/album-72157630898700194/>

²⁰⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082097290/in/album-72157630898700194/>

²⁰⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19275412821/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

²⁰⁹ Siehe <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40008323/NOR40008323.pdf>

²¹⁰ Siehe <http://www.engelbert-strauss.at/Bekleidung/List> oder [http://www.arbeitskleidung-billiger.com/shop?000000d5000000d2019df546000000250000ca6c&navid=500&prevnavid=11&currblock=1&kat=\[Bekleidung\]](http://www.arbeitskleidung-billiger.com/shop?000000d5000000d2019df546000000250000ca6c&navid=500&prevnavid=11&currblock=1&kat=[Bekleidung])

²¹¹ Siehe z.B. <http://kurier.at/chronik/wien/wien-will-die-hausmeister-zurueck/117.988.503>

CD-Zeilen 1460 - 1463²¹², Gesamtbetrag EUR 20.978,10:

Es handelt sich hier um Rechnungen der Firma Klaghofer für einerseits die Entsorgung²¹³ und andererseits die Lieferung²¹⁴ von Streumaterial. – das entspricht im Vergleich zum Vorjahreswert für 2010 von „nur“ EUR 13.597,61 einer nunmehrigen **Steigerung im Jahr 2011 um EUR 7.380,49 oder über 54 Prozent!** Und das obwohl in diesem Vorjahr **2010 das vergleichsweise teure, aber in der Folge kaum verbrauchte Streumittel Kryosilit angeschafft** und eingelagert worden ist, von welchem dann bei der Aufnahme im Jahr 2012 enorme Anteile vorgefunden worden sind.

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 Anfrage²¹⁵ an die Antragsgegnerin gerichtet.

Aus der vom Mieterbeirat angefertigten und aktualisierten Aufstellung²¹⁶ ist ersichtlich, dass in unserer Wohnhausanlage **zu diesem Zeitpunkt rund 32 Tonnen an Streumaterial gelagert** waren. Vermutlich sogar weit mehr, wenn man die noch ausstehenden, aufgelisteten Erhebungsbereiche betrachtet. Die Erhebungen (Lagerorte und Mengen) wurden durch über 100 Fotos²¹⁷ dokumentiert.

Nach Vorliegen der Liefermengen²¹⁸ 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.**

Somit ist klar, dass anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen **enorme Vorratsmengen aufgebaut** worden sind, **die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.** Daher ist davon auszugehen, dass auch für das Jahr 2011 die ausgewiesenen Kosten für Lieferung und Entsorgung von Streumaterial **nicht bzw. nicht in dieser Höhe als gerechtfertigte Betriebskosten** für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2011 verrechnet werden dürfen.

Die gestellte Anfrage wurde seitens der Antragsgegnerin bis heute nicht beantwortet. Jedoch wurde von der Antragsgegnerin am 19.6.2012 per Mail mitgeteilt²¹⁹, „*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 sind²²⁰ (warum diese Mengen und Hausbesorgerbereiche – und andere nicht?).

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

²¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19273572121/in/album-72157630898700194/>

²¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8920657019/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

²¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273674/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

²¹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/streumittel-25-4-2012>

²¹⁶ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211769&app=WordPdf>

²¹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7202451586/in/set-72157625415049437> (und folgende)

²¹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273674/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

²¹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25875>

²²⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25795>

Insbesondere wird zu diesem Einspruchspunkt auf die bereits unter Punkt 6 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.

CD-Zeilen 1464 - 4185²²¹, Gesamtbetrag EUR 643.876,83:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 2.722 Buchungszeilen – also zu 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.

Im Gespräch mit dem Hausbesorgerreferat²²² 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 2008²²³“ mit handschriftlichen Mengenangaben (m², Stunden,...) – 23 Seiten – sowie eine Hausbesorger Entgeltverordnung incl. der HB – Mindestlohntarife, rückwirkend bis Jänner 2002, überreicht²²⁴. 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-QM²²⁵*,
- Zugeordnete Quadratmeterzahlen bei *Entgelt-Gehsteig-QM²²⁶* und *Gartenbetreuung-HB²²⁷*
- die aufgewendete Stundenanzahl für *Pauschale-Stunden²²⁸* (f.d. angebliche Betreuung des Mieterbeiratslokales), *Koloniaplatzreinigung²²⁹*, *Altstoffbehälterb.²³⁰* und *Spielplatzbetreuung²³¹*.

²²¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273078/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

²²² Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

²²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250306813/in/set-72157622425655760> (und folgende)

²²⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251410090/sizes//in/set-72157602659200641/>

²²⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506721894/sizes//in/set-72157622425655760/>

²²⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251080648/sizes//in/set-72157622425655760/>

²²⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251081024/sizes//in/set-72157622425655760/>

²²⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251081024/sizes//in/set-72157622425655760/>

²²⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506722998/sizes//in/set-72157622425655760/>

Schon die ausgewiesene Quadratmeterzahl für das Entgelt-Wohnungs-QM war aufgrund der fehlenden adäquaten Quadratmeterzahlen bei der Wiener Wohnen Hausbetreuungs Ges.m.b.H. **nicht nachvollziehbar**. Außerdem wurde im Vorverfahren für das Jahr 2010 nachgewiesen²³², dass auch die handschriftlichen Angaben zwischen z.B. der Betriebskostenauswertung 2009²³³ und 2010²³⁴ **in nicht nachvollziehbarer Weise von Jahr zu Jahr voneinander abweichen** (siehe Mail samt Beilagen vom 8.6.2015²³⁵). Dies zeigt die absolute **Unzuverlässigkeit in den Angaben und Berechnungen** und konnte **weder von der Antragsgegnerin ausreichend erklärt noch punkto Schluss auf die tatsächlichen Gegebenheiten verbessert** werden. Auf internen Buchungsunterlagen angebrachte, nicht näher zuordenbare und **von den übrigen Aufzeichnungen und Gegebenheiten klar divergierende** händische Zusatznotizen sind in keiner Weise dazu geeignet, im Rahmen einer Wohnhausverwaltung derartiger Größe eine alleinige und so ausreichende Beweiskraft für die Rechtmäßigkeit zu entwickeln.

Weitere – über diese Liste hinausgehende – Belege waren auch im Hausbesorgerreferat nicht verfügbar. Siehe dazu den Verlauf des Mietrechtsverfahrens wegen Legung der Abrechnungen für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2011 (MA 50-Schli-I/5705/2012) und die diesbezügliche Zusendung durch das Hausbesorgerreferat²³⁶ vom 7.5.2013. An Unterlagen traf lediglich eine wie oben beschrieben erläuterte Liste²³⁷ 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 93 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 5Ob166/06g²³⁸ 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*

²³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250307295/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²³¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506722400/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²³² Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=f4d1936f2774b2f5%212547&wacqt=sharedby&app=Excel>

²³³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16545031181/in/album-72157634170418125/lightbox/> (und folgende Bilder)

²³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18308894890/in/album-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²³⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:31971>

²³⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725120593/in/set-72157632161879306>

²³⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8726232056/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

²³⁸ Siehe

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

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

Siehe dazu auch die Entscheidung 40R28/05x²³⁹ 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 Rechtssatz²⁴⁰ 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 5Ob166/06g²⁴¹ 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 Krank-*

²³⁹ Siehe

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

²⁴⁰ Siehe

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

²⁴¹ Siehe

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

heit, 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 nachweist, 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“²⁴² (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- „Ekelerregende Verschmutzung“²⁴³ (Nachweis / Anlassfall – tatsächlich keine Verrechenbarkeit an den Verursacher?),
- „Reinigung nach Rauchfangkehrer“²⁴⁴ (Wieso in diesem Fall – und NUR in diesem Fall?),
- „Ausmalen Dienstwohnung“²⁴⁵ (Kostennachweis, Höhe berechtigt?) und
- „Geringfügige Arbeiten“²⁴⁶ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?).

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 eingebrachte²⁴⁷ Stellungnahme²⁴⁸ 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**²⁴⁹ (Müllplatzreinigung²⁵⁰, Altstoffbehälterbetreuung²⁵¹, Waschküchen/WC-Reinigung²⁵², Waschmaschinenbetreuung²⁵³),

²⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18649152453/in/album-72157630898700194/>

²⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18649152453/in/album-72157630898700194/>

²⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18649152453/in/album-72157630898700194/>

²⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082100220/in/album-72157630898700194/>

²⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19083571939/in/album-72157630898700194/>

²⁴⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27304>

²⁴⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²⁴⁹ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

- zur **tatsächlichen Wohnnutzfläche** (maßgeblich für das Reinigungsentgelt im Innenbereich²⁵⁴, 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*“²⁵⁵)
- und zu den **Flächen im Außenbereich**²⁵⁶ (Spielplätze²⁵⁷, Gehsteige²⁵⁸ und Gartenfläche²⁵⁹ – siehe aktenkundige Beilagen zur oben zitierten Äußerung vom 31.1.2013)

herstellbar.

Allfälligen (in den Vorverfahren angebrachten) Vorbringen der Antragsgegnerin, bei der Berechnung der dem Hausbesorger zustehenden Entgelte wäre nicht auf die aktuelle Nutzfläche, sondern auf die Nutzfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages abzustellen und eine nachträgliche Änderung dieser Nutzfläche hätte auf die Höhe des dem Hausbesorger zustehenden Entgeltes keine Auswirkung, ist seitens der Antragsteller entgegengughalten, dass offenbar auch zum Abschluss der Hausbesorgerverträge diese Flächen so nie bestanden haben, da anscheinend **vor 2008 nie eine Vermessung der tatsächlichen Ausmaße im Innen- und Außenbereich unserer Wohnhausanlage stattgefunden** hat. Andernfalls wären die eklatanten Unterschiede nicht erklärbar. Selbst wenn eine grundsätzliche Vertragsfreiheit zwischen der Antragsgegnerin und den von ihr beschäftigten Hausbesorgern bestehen mag, ist eine 1:1-Weiterverrechnung als zulässige Betriebskosten an die Mieter daraus unter Maßgabe der **oberstgerichtlichen Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989** zu bestreiten. Zitat: *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) 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** (nämlich der Mieter) handelt, wird zu überprüfen sein.

²⁵⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19273573271/in/album-72157630898700194/>

²⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18649151863/in/album-72157630898700194/>

²⁵² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082099690/in/album-72157630898700194/>

²⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082100220/in/album-72157630898700194/>

²⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273078/in/album-72157630898700194/>

²⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18649152453/in/album-72157630898700194/>

²⁵⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908340/in/set-72157631380349960>

²⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18647233544/in/album-72157630898700194/>

²⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082111308/in/album-72157630898700194/>

²⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082098300/in/album-72157630898700194/>

Sollte die Antragsgegnerin (wie in den Vorverfahren) meinen, bei der Entlohnung eines Hausbesorgers wäre nicht bloß auf die im Dienstvertrag schriftlich angeführten Tätigkeiten abzustellen, sondern auf die von den Hausbesorgern tatsächlich ausgeübten Tätigkeiten, so wird sie die tatsächlich erfolgten Leistungen und erfolgten Honorierungen dafür besonders dann **schlüssig und zweifelsfrei nachzuweisen** haben, **wenn es Aufzeichnungen gibt, die ein anderes Bild über Beauftragung und Durchführung geben bzw. einander krass widersprechen**. Und das ist hier offenbar gegeben. Ein derartiger **schlüssiger, zweifelsfreier Beweis steht aus! Die Beweisspflicht für von den Mietern zu tragenden Betriebskosten liegt beim Vermieter bzw. Verwalter**. Wenn sich die Antragsgegnerin darauf beruft, dass die Vereinbarung der von einem Hausbesorger zu verrichtenden Tätigkeiten nicht bloß schriftlich im Dienstvertrag erfolgen kann, sondern auch mündlich oder konkludent, beispielsweise durch die Befolgung einer dienstlichen Anordnung oder die Verrichtung aufgetragener Tätigkeiten, dann **enthebt sie das nicht der zuvor erwähnten Beweisspflicht**. Außerdem würde ein solcher Hinweis der Antragsgegnerin – wie in den Vorverfahren – dem vorangegangenen Vorbringen widersprechen, dass auf die Nutzfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages abzustellen wäre. **Denn was wäre dann der Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages?**

Auch auf die weiteren **Diskrepanzen laut Stellungnahme vom 31.1.2013**²⁶⁰ 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 Weihnachtsremuneration²⁶¹, Urlaubsvertreterentschädigung²⁶², Krankenvertreterentschädigung²⁶³, Entgeltfortzahlung²⁶⁴, Abfertigungsrückstellung²⁶⁵, Kommunalsteuer²⁶⁶, SV-Beiträge²⁶⁷, FLAF²⁶⁸).

Die hier und so gelegte Abrechnung ist daher nicht nachvollziehbar.

Insbesondere ist aber – gemäß Punkt A 3 dieser Begründung darauf hinzuweisen, dass die hier gelegten Abrechnungsteile auch in keiner Weise belegt sind, und die Forderung der Antragsgegnerin nach einer entsprechenden Abgeltung als Betriebskosten mittlerweile präkludiert ist.

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 Voraus-**

²⁶⁰ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²⁶¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082100450/in/album-72157630898700194/>

²⁶² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082100680/in/album-72157630898700194/>

²⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19273575241/in/album-72157630898700194/>

²⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18647235724/in/album-72157630898700194/>

²⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19083571939/in/album-72157630898700194/>

²⁶⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19243630546/in/album-72157630898700194/>

²⁶⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082102320/in/album-72157630898700194/>

²⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082115758/in/album-72157630898700194/>

setzungen vorzunehmen sind. Siehe dazu das Beispiel der Überprüfung des Pendlerrechners nach Protesten der Arbeiterkammer.

Auch ist festzuhalten, dass zwar die direkten Hausbesorger-Betreuungskosten für die in unserer Anlage vorhandenen 41 Aufzüge separat gebucht²⁶⁹ und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 4278 – 4422), nicht aber die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile dafür (wie oben aufgezählt). **Somit wurden dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu hohe Lohnnebenkosten zugeschlagen.**

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. Gerade bei den Grünflächen, bei denen wir auf Antragstellerseite aufgrund der riesigen Dimensionen schon immer die Durchführung der Bewässerung in Frage gestellt haben, zeigt sich anhand von aktuellen Fotos²⁷⁰ der krasse Unterschied im Zustand zu anderen Grünflächen²⁷¹ – selbst zu denen, wo nicht von einer derart regelmäßigen Bewässerung auszugehen ist²⁷², wie in laufender Hausbesorgerbetreuung. 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 Schreiben²⁷³ 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 behandelt²⁷⁴.

²⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137244150/in/album-72157630898700194/>

²⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19555992729/in/album-72157613554629607/>

²⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554591640/in/album-72157613554629607/>

²⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554570298/in/album-72157613554629607/>

²⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

²⁷⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

Darüber hinaus ergibt sich für das „*Entgelt-Wohnungs-QM*“ und ggf. auch die „*Entgeltergänzung Nutzfläche*“ eine unklare Situation, da in den Mietverträgen²⁷⁵ für die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen unter Punkt 3 (8) festgehalten ist, dass es sich bei der im Mietvertrag angegebenen Nutzfläche des Mietgegenstands nur um einen vorläufigen Wert handelt, der anhand der Einreichpläne (Planmaß) ermittelt wurde und nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses (Naturmaß) der MA 40 diese endgültigen Werte der Mietzinsberechnung zugrunde gelegt werden.

Eine solche Vermessung bzw. ein daraus mitgeteiltes endgültiges Ergebnis findet jedoch erst zum gegenwärtigen Zeitpunkt statt.

In § 17 (3) MRG²⁷⁶ 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 4195²⁷⁷ und 4196²⁷⁸, Gesamtbetrag EUR 1.237,68:

Bei diesen Rechnungen handelt es sich gemäß Leistungsbeschreibung²⁷⁹ um die **Entfernung von Dachlawinen** (überhängenden Schneewächten und Eiszapfen) **durch Facharbeiter einer Dachdeckerei.**

Siehe hierzu die **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob24/99m vom 9.2.1999²⁸⁰** (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 4197²⁸¹, Betrag EUR 7.293,73:

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

²⁷⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3663961871/sizes//in/set-72157613382895476/>

²⁷⁶ Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40008317/NOR40008317.pdf>

²⁷⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19245457246/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

²⁷⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19271521625/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

²⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19265562452/in/album-72157630898700194/>

²⁸⁰ Siehe

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

²⁸¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18650981443/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

Außerdem weist die Rechnung die **Fälligkeit 12.1.2012** auf, womit der Betrag wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

CD-Zeile 4198²⁸², Betrag EUR 180,98:

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 4199 – 4205²⁸³, Gesamtbetrag EUR 282,11:

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

CD-Zeile 4206²⁸⁴, Betrag EUR 96,41:

Abgesehen davon, dass diese Rechnung dem Bereich Strom zuzuordnen wäre und nicht den Hausbesorgerkosten, handelt es sich bei dieser Rechnung um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** – und daher **um keine verrechenbaren Betriebskosten**. Der Umstand, dass diese nur versucht wurden und keine tatsächliche Störung

²⁸² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19243631256/in/album-72157630898700194/>

²⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19243631256/in/album-72157630898700194/>

²⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8920778155/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

festgestellt werden konnte, ändert an diesem Umstand nichts. Weshalb dann diese Rechnung trotzdem gemäß Prüfungsanweisung den verrechenbaren Betriebskosten zugeordnet wurde, ist nicht nachvollziehbar.

CD-Zeile 4207²⁸⁵, Betrag EUR 55,91:

Abgesehen davon, dass diese Rechnung dem Bereich Strom zuzuordnen wäre und nicht den Hausbesorgerkosten, handelt es sich bei dieser Rechnung um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** – und daher **um keine verrechenbaren Betriebskosten**. Der Umstand, dass diese nur versucht wurden und keine tatsächliche Störung festgestellt werden konnte, ändert an diesem Umstand nichts. Weshalb dann diese Rechnung trotzdem gemäß Prüfungsanweisung den verrechenbaren Betriebskosten zugeordnet wurde, ist nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus sind die verrechneten Kosten (inkl. der nicht nachvollziehbaren Ausbesserungen auf der Rechnung) bezüglich **Angemessenheit** analog zum **Vorbringen** und dem diesbezüglich gestellten **Beweisantrag** (Preisangemessenheitsprüfung) zu den **CD-Zeilen 998 – 1006** zu beeinspruchen. Hinzuweisen ist auf den Umstand, dass sich bei dieser gegenständlichen Rechnung der **Aufschlag aus Einsatzpauschale und Bereitschaftszulage von ohnehin schon hohen EUR 29,41 auf insgesamt EUR 45,61 erhöht**.

Und nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die **Rechnung am 22.1.2012 fällig** ist, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

9. Hausbetreuungs Ges.m.b.H.:

CD-Zeilen 4210 - 4213, 4215, 4217, 4218, 4221 – 4225²⁸⁶, Gesamtbetrag EUR 19.536,49:

Auf den Rechnungen²⁸⁷ der Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H fehlt generell der **Ort der tatsächlichen Leistungserbringung**, sondern es

²⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8920779219/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

²⁸⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14308411009/in/album-72157630898700194/>

²⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19298794386/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

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 Mitarbeiternummer²⁸⁸. Eine Reinigungseintragung für den 18.4.2012, die am 25.4.2012 (Datum des Fotos²⁸⁹) noch gefehlt hat, ist am 11.5.2012 auf einmal vorhanden²⁹⁰. Zwar handelt es sich hier um stichprobenweise 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.

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 Beweisangebote im weiteren Verfahrensverlauf** vor.

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 Antragsgegnerin²⁹¹ 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 Penzing²⁹² 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**²⁹³. Siehe ebenso den Schriftverkehr zur Schneeräumung der Privatstraße ab 13.2.2010²⁹⁴. 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)*

²⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5915866288/sizes/o/in/set-72157626978697637/>

²⁸⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966406974/in/set-72157626978697637/>

²⁹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

²⁹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4264838015/sizes/l/in/set-72157623186545932/>

²⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420753/sizes/o/in/set-72157612152354842/>

²⁹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12694297965/sizes/l/in/set-72157613583581448/>

²⁹⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verkehr/forum/topics/schneeraeumung-privatstrasse>

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 wird - zur Überprüfung der tatsächlich getroffenen Vereinbarungen - auf den im Zusammenhang mit der Fälligkeit der Rechnung zu CD-Zeile 4225 **gestellten Beweisantrag zur Vorlage der entsprechenden Vertragsgrundlagen** verwiesen.

Zahlen aus den **Jahresabschlüssen der Antragsgegnerin** belegen die Berechtigung einer näheren Prüfung dieser Hausbetreuungskosten:

	2006 ²⁹⁵	2011 ²⁹⁶
Hausbetreuung:	15.492.057,20	34.610.944,44
Gebäude- und Fensterreinigung:	1.811.632,99	3.669.686,23
Winterliche Betreuung:	1.664.224,79	353.639,67
Spielplätze: Kataster und Betreuung:	53.310,69	158.937,66
Sonstige bezogene Leistungen:	22.541,58	32.005,36
Sonstige Betriebskosten:	17.422,42	12.975,97
HAUSBESORGER:	67.053.819,87	60.621.181,64
GESAMT:	86.115.009,54	99.459.370,97

Obwohl also die angeblich so teure Hausbesorger-Lösung im Auslaufen ist, haben sich die **Kosten im Hausbetreuungsbereich von 2006 bis 2011 um über 15 Prozent (19.118.887,24 EUR) erhöht**, wobei sich die **Kosten für die Hausbetreuung mehr als verdoppelt** haben (im Vergleich dazu sind die **Kosten der Hausbesorger nur um 6.432.638,23 EUR, also rund 10 Prozent gesunken**)!

Hinzu kommen **Mängel in der Arbeitsausführung**: Die **Schneeräumung** der zuvor erwähnten Privatstraße ist laut Mail vom 19.2.2010²⁹⁷ schon vor dem streitgegenständlichen Abrechnungsjahr an die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H vergeben worden und laut Mail vom 21.1.2011²⁹⁸ 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**²⁹⁹. Siehe dazu auch den Schriftverkehr ab 12.4.2011³⁰⁰ zur abgelaufenen Saison 2010/2011. Die angeforderten und von der Firma behaupteten Fotos zum Beweis der ordnungsgemäßen Arbeitsausführung sind übrigens nie beim Mieterbeirat eingetroffen. Auch sind keine im Zusammenhang mit diesen Reklamationen stehenden Vergütungen oder Preisnachlässe zu verzeichnen³⁰¹. Die einzige marginale Vergütung (CD-Zeile 4226) bezieht sich auf die Nachverrechnung einer reklamierten und dann punkto Vergütung zu gering bemessenen Rückzahlung für nicht durchgeführte Grünflächen-

²⁹⁵ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

²⁹⁶ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

²⁹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5885>

²⁹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6844>

²⁹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5237783164/in/set-72157625415049437/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁰⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/schneeraeumung-nebenfahrbahn>

³⁰¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704251003/in/album-72157630898700194/>

arbeiten auf einem kleinen Teilstück unserer Wohnhausanlage für das vorangegangene Abrechnungsjahr 2010³⁰².

Die hier aufscheinende Rechnung zu CD-Zeile 4225³⁰³ ist darüber hinaus **erst am 26.1.2012 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

CD-Zeile 4214³⁰⁴, Betrag EUR 8.481,86:

Hier handelt es sich nachweislich und eindeutig um **eine in der falschen Betriebskostengruppe gebuchte Rechnung für gärtnerische Normpflege** (zur Gartenbetreuung gehörig). Die hier verrechneten Kosten werden daher **unter Punkt B 11 mitbeeinsprucht** werden und sind daher **bei der Feststellung einer Überschreitung des als verrechenbare Betriebskosten zulässigen Betrags dort mit zu kürzen**.

CD-Zeile 4221³⁰⁵, 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 MRG³⁰⁶** enthalten sind. Eine **zusätzliche Verrechnung ist unzulässig** – auch wenn diese Leistung im Auftrag des Vermieters oder Verwalters von einem anderen Dienstleister erbracht worden ist.

CD-Zeile 4219³⁰⁷, Betrag EUR 34,50:

Hier wird eine „Reinigung größeren Umfanges“ verrechnet. Ob diese nicht ohnehin in der vereinbarten Grunddienstleistung enthalten gewesen wäre, entzieht sich ohne vorliegender Vereinbarung der Überprüfbarkeit durch die Antragsteller. Daher wird

³⁰² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14493820072/in/album-72157630898700194/>

³⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137243510/in/album-72157630898700194/>

³⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704250843/in/album-72157630898700194/>

³⁰⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137242920/in/album-72157630898700194/>

³⁰⁶ Siehe

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

³⁰⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704251463/in/album-72157630898700194/>

auf den im Zusammenhang mit der Fälligkeit der Rechnung zu CD-Zeile 4225 **gestellten Beweisantrag zur Vorlage der entsprechenden Vertragsgrundlagen** verwiesen, der auch für die Beurteilung dieser gegenständlichen Kostenposition von Bedeutung ist.

Offensichtlich wurde hier außerdem ein Stundensatz zur Anrechnung gebracht. Dieser ist – im Vergleich zu den für das Abrechnungsjahr 2011 festgestellten Relationen **bezüglich Angemessenheit zu hinterfragen**:

Mindestlohntarif für Hausbetreuer/innen ³⁰⁸ LG 3 (!!):	EUR 12,48
WW Haus- & Außenbetreuung-Stundensatz Reinigung :	EUR 33,00
EBE ³⁰⁹ -Regiestunde Elektro-Facharbeiter (!!!) :	EUR 35,43

Auf die **weitere Beweisführung zu den CD-Zeilen 998 – 1006 bezüglich Preisangemessenheit** wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Es möge für die beeinspruchte Rechnung und den daraus angelasteten Betrag eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

Auch der Im Zusammenhang mit der Arbeit verrechnete Aufschlag erscheint problematisch – nicht nur **hinsichtlich Höhe** ...

EBE ³¹⁰ -Baustelleneinrichtung Elektro :	EUR 14,66
WW Haus- & Außenbetreuung Extra-Anfahrt Reinigung :	EUR 18,00

... sondern **auch bezüglich Notwendigkeit**: Die mit 18,00 EUR verrechnete Extra-Anfahrt erfolgte am 31.5.2011 – das war ein **Dienstag**. Die wöchentliche Standard-Reinigung findet geplanter Weise sowieso jeweils am **Mittwoch** statt³¹¹. Und Gefahr im Verzug kann bei einer Müllplatz-Verschmutzung wohl kaum geltend gemacht werden, um eine extra beauftragte Sofort-Durchführung zu rechtfertigen.

Siehe auch hierzu die bereits zuvor zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989.

CD-Zeile 4220³¹², Betrag EUR 48,62:

Hier handelt es sich zweifelsfrei um **Instandhaltungsarbeiten** (Zylinder gängig machen), weshalb die Kosten dafür den Mietern **nicht als Betriebskosten in Rechnung zu stellen** sind.

Außerdem wurde hier ein Stundensatz zur Anrechnung gebracht, der im Vergleich zu den für das Abrechnungsjahr 2011 festgestellten Relationen **bezüglich Angemessenheit zu hinterfragen** ist:

³⁰⁸ Siehe https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2010_II_353/BGBLA_2010_II_353.pdf

³⁰⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8922584770/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

³¹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8922584770/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

³¹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

³¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19318825812/in/album-72157630898700194/>

Gerhard Korinek ³¹³ - Stundensatz Schlosser:	EUR 37,56
Ernst Praunias ³¹⁴ - Stundensatz Schlosser:	EUR 39,96
Junasek Metallbau ³¹⁵ - Stundensatz Schlosser:	EUR 39,96
WW Haus- & Außenbetreuung- Stundensatz Schlosser:	EUR 42,78
WW Haus- & Außenbetreuung- Minutentarif ³¹⁶ Schlosser (umger.):	EUR 46,20

Wobei ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass – ohne Inanspruchnahmen der höchst problematischen Inhausvergabepraxis – von der Antragsgegnerin ja grundsätzlich **der geeignetste Billigstbieter** laut Vergaberecht in Anspruch zu nehmen wäre.

Auf die **weitere Beweisführung zu den CD-Zeilen 998 – 1006 bezüglich Preisangemessenheit** wird hier ausdrücklich hingewiesen.

Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Es möge für die beanspruchte Rechnung und daraus angelasteten Betrag eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

Auf die zusätzlich bestehenden **Qualitätsmängel in der Ausführung durch in Wahrheit eingesetztes nicht für die jeweilige Arbeit qualifiziertes Personal** wurde bereits unter Punkt B 6 hingewiesen³¹⁷.

10. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 4229 – 4240³¹⁸, Gesamtbetrag EUR 225.065,64:

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.

³¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19712199935/in/album-72157630898700194/>

³¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19712200115/in/album-72157630898700194/>

³¹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19091278833/in/album-72157630898700194/>

³¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8922583720/in/album-72157630898700194/>

³¹⁷ Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8386701466/in/album-72157625543811803/> (und folgende Bilder)

³¹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19324867445/in/album-72157630898700194/>

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 2011, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen³¹⁹ 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 2011 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 Berechnungsbasis³²⁰.
- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau³²¹ (und 2010 überhaupt nicht).
- Kompensation von Betriebskosten-Guthaben mit Hauptmietzins-Bestandteilen³²².
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage³²³.
- Doppelverrechnung bei gleichzeitiger Verrechnung ungerechtfertigt hoher Wasser- und Abwasserkosten aufgrund einer unzureichenden Evidenz für Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit hohem Wasserverbrauch³²⁴.
- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung³²⁵.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve³²⁶.
- Stark überhöhte Mietzinseinnahmen für neu errichtete Dachgeschoßwohnungen³²⁷.
- 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

³¹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531> (und folgende)

³²⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

³²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4080451964/sizes//in/set-72157622138071464/>.

³²² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/falsche-verbuchung-des>

³²³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

³²⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/anfrage-wg-wasserverrechnung>.

³²⁵ Siehe z.B. <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5258>

³²⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:12671>

³²⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/generalsanierung/forum/topics/endabrechnung-der-errichtung-von-dachgeschosswohnungen-13-11-2012>

Hauptmietzinserhöhung samt Zinsen rückzuerstatten³²⁸. Die erfolgten Rückzahlungen waren dann erst wieder nicht nachvollziehbar³²⁹.

- Verspätete Fertigstellungsanzeige bei der Baupolizei³³⁰.
- Dermaßen bedeutende Nichteinhaltung des vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Mietermitbestimmungsstatuts für Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wiener Wohnen³³¹, dass dies in einem rechtskräftigen Beschluss des Oberlandesgerichts Wien vom 11.11.2008 als bedenklich eingestuft wurde³³².
- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat³³³.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt³³⁴.

11. Gartenbetreuung:

CD-Zeile 4243³³⁵, Betrag EUR 396,63:

Diese Rechnung betrifft eine **Baumrodung** und dafür stattgefundene **Ersatzpflanzungen**.

Siehe dazu die **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob143/09d (5Ob144/09a)**³³⁶ vom 1.9.2009: *Bereits aus der Entscheidung des erkennenden Senats 5 Ob 2091/96b (= MietSlg 48.529 = wobl 1998/219,338 [Würth]) kann abgeleitet werden, dass bei Grünanlagen der Begriff „Betrieb“ als Betreuung im Sinn ihrer laufenden Pflege zu verstehen ist (vgl auch 5 Ob 65/95= MietSlg 47.289 = wobl 1997/44, 149 [Würth]). Auf diese Art ist die Abgrenzung zwischen Betriebs- und Erhaltungsaufwand vorzunehmen. Es könnte daher zur laufenden Pflege einer Grünfläche **allenfalls die jahreszeitlich bedingte oder sonst regelmäßig notwendige Erneuerung von (Klein-)Pflanzen gerechnet werden, die Entfernung eines abgestorbenen Baumes, eine deshalb erforderliche Ersatzbepflanzung und die erstmalige (neue) Anpflanzung bisher nicht vorhandener Gartenpflanzen sind aber schon ihrer Art nach Maßnahmen, die über die bloß regelmäßige Gartenbetreuung hinausgehen (vgl auch LGZ Wien MietSlg 48.298) und daher - unabhängig von der Höhe dieser Aufwendungen - nicht mehr zu den Betriebskosten zu rechnen.** (Zitat Ende)*

Daher handelt es sich bei den hier vorgenommenen Arbeiten bzw. den dafür angefallenen Aufwänden um **keine verrechenbaren Betriebskosten**.

³²⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30403>

³²⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30509>

³³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes/l/in/set-72157621969569381/>

³³¹ Siehe <http://www.mieterbeirat.at/index.php?id=199>

³³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3067278999/sizes/l/in/set-72157612117006474/>

³³³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/altstoffemllsperml/forum/topics/entruempelung-auf-mieterkosten>

³³⁴ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402335052/sizes/l/in/set-72157625815043879/>

³³⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19328806391/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³³⁶ Siehe

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

CD-Zeile 4244³³⁷, Betrag EUR 5.445,93:

Linzer Straße 314 gehört nachweislich nicht zu unserer Wohnhausanlage³³⁸. Daher ist der für diese Adresse enthaltene Baumschnitt³³⁹ aus den unserer Wohnhausanlage verrechneten Betriebskosten zu entfernen.

CD-Zeile 4251³⁴⁰, Betrag EUR 1.417,14:

Auffällig ist einerseits, dass die **Preisrelationen für dieselben beauftragten Arbeiten innerhalb eines Jahres krass und unerklärlich divergieren:**

Fa. Holzer ³⁴¹ Baumschnitt über 10 – 15 m Baumhöhe:	EUR 68,53
Fa. Jakel Baumschnitt „leicht“ über 10 – 15 m Baumhöhe:	EUR 143,26

Wie sich schon aus der Buchungsreihenfolge³⁴² ergibt, waren offenbar **beide Firmen gleichzeitig beschäftigt – noch dazu in derselben Wohnhausanlage**. Weshalb dies der Fall sein kann, obwohl die Preise der beiden Unternehmen für offenbar gleichartige Leistungen um sage und schreibe **109 Prozent** divergieren, entzieht sich jeder Vorstellungskraft.

Es werden daher folgende

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage der Verträge mit den beiden Rechnungslegern samt der Basis für diese (Ausschreibung etc.).**
- **Es möge für die beeinspruchte Rechnung und daraus angelasteten Betrag eine Preisangemessenheitsprüfung durchgeführt werden.** (Ende dieser Anträge)

Außerdem fällt auf, dass in den Leistungsblättern³⁴³ zu den Rechnungen der Firma Jakel **keine Standorte mit nachvollziehbarer Adresse** angegeben sind. Wie die Beeinspruchungen zu CD-Zeilen 4244 und 4255 beweisen, sind solche durchaus erforderlich.

CD-Zeile 4255³⁴⁴, Betrag EUR 1.129,05:

Hellmesbergergasse 17-19 gehört nachweislich nicht zu unserer Wohnhausanlage³⁴⁵. Daher ist der für diese Adresse enthaltene Baumschnitt³⁴⁶ aus den unserer Wohnhausanlage verrechneten Betriebskosten zu entfernen.

³³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19324868365/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19738171085/in/album-72157605240443614/>

³³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19138723859/in/album-72157630898700194/>

³⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19138724319/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

³⁴¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19318828412/in/album-72157630898700194/>

³⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19324867445/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

³⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137246150/in/album-72157630898700194/> und

<https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704255543/in/album-72157630898700194/>

³⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19318828412/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19551324688/in/album-72157605240443614/>

³⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704254713/in/album-72157630898700194/>

Die hier aufscheinende Rechnung ist darüber hinaus **erst am 6.1.2012 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

CD-Zeile 4256³⁴⁷, Betrag EUR 3.071,65:

Auffällig ist einerseits, dass die **Preisrelationen für dieselben beauftragten Arbeiten innerhalb eines Jahres krass und unerklärlich divergieren:**

Fa. Holzer ³⁴⁸ Baumschnitt über 15 – 20 m Baumhöhe:	EUR 93,96
Fa. Jakel Baumschnitt „leicht“ über 15 – 20 m Baumhöhe:	EUR 246,84

Wie sich schon aus der Buchungsreihenfolge³⁴⁹ ergibt, waren offenbar **beide Firmen gleichzeitig beschäftigt – noch dazu in derselben Wohnhausanlage**. Weshalb dies der Fall sein kann, obwohl die Preise der beiden Unternehmen für offenbar gleichartige Leistungen um sage und schreibe **163 Prozent** divergieren, entzieht sich jeder Vorstellungskraft.

Es werden daher folgende

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage der Verträge mit den beiden Rechnungslegern samt der Basis für diese (Ausschreibung etc.).**
- **Es möge für die beeinspruchte Rechnung und daraus angelasteten Betrag eine Preisangemessenheitsprüfung durchgeführt werden.** (Ende dieser Anträge)

Außerdem fällt auf, dass in den Leistungsblättern³⁵⁰ zu den Rechnungen der Firma Jakel **keine Standorte mit nachvollziehbarer Adresse** angegeben sind. Wie die Beeinspruchungen zu CD-Zeilen 4244 und 4255 beweisen, sind solche durchaus erforderlich.

³⁴⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137282538/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

³⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19318828412/in/album-72157630898700194/>

³⁴⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19324867445/in/album-72157630898700194/> (und folgendes Bild)

³⁵⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137246150/in/album-72157630898700194/> und <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704255543/in/album-72157630898700194/>

Nicht zuletzt ist die hier aufscheinende Rechnung **erst am 23.2.2012 fällig**. Eine im Jahr 2011 eingetretene Fälligkeit kann sich allein deshalb schon nicht ergeben, weil die Rechnung selbst **erst am 24.1.2012 eingelangt** ist (**keine Fälligkeit vor Sicht**). Damit kann der Betrag dafür zwangsläufig auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** sein. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Auf weitere Beweisanträge dazu wird daher bis auf weiteres verzichtet.

CD-Zeile 4260³⁵¹, Betrag EUR 182,66:

Die hier aufscheinende Rechnung ist **erst am 22.1.2012 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen,**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

CD-Zeilen 4261 – 4263³⁵², Gesamtbetrag EUR 2.360,82:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

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

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob147/11w³⁵³ 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.

³⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18702356204/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁵² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19324871885/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁵³ Siehe

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

...

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)

CD-Zeilen 4264 – 4274³⁵⁴, Gesamtbetrag EUR 93.145,41:

Es handelt sich hier um Monatsrechnungen für die Grünflächenpflege (Gärtnerische Normpflege und Windbruchentfernung) in unserer Anlage durch die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H.. Zu diesen Kosten ist – wie zu dieser CD-Zeile bereits erwähnt – **auch die Rechnung aus CD-Zeile 4214³⁵⁵ über EUR 8.481,86 hinzuzuzählen**. Somit sind **zu dieser Betriebskostenposition und Leistungsart insgesamt EUR 101.627,27 strittig**.

Pro Quadratmeter sind dies **0,1325 EUR pro Monat** (64.014 m² tatsächliche Gesamt-Grünfläche³⁵⁶) oder **1,59 EUR pro Jahr**. Das ist – im Vergleich zum Vorjahr - **eine Erhöhung um 0,25 Cent pro Quadratmeter und Monat bzw. um 0,03 EUR pro Quadratmeter und Jahr**.

Anders gesagt: Nachdem man durch die Antragsgegnerin im Jahr 2007 nach Ausschaltung des Wettbewerbs durch Gärtnereibetriebe auf dem freien Markt bei Beauftragung der Tochtergesellschaft Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H. unter Nutzung einer sogenannten „Inhausvergabe“ bei durchaus vergleichbarer vertraglich vereinbarter Leistung eine **Preiserhöhung auf das 2,75-fache vorgenommen bzw. durch die eigene Tochtergesellschaft (ohne erkennbarem zwingenden Grund) bewusst in Kauf genommen** hatte, gleichzeitig dramatische Mängel in der Leistungserbringung, laut Wettbewerbsrecht bei einer Inhausvergabe verbotene Sub-Auftragsvergaben, etc. zuließ und nachweislich unwahre Auskünfte erteilt wurden, hat ein überaus kritischer Kontrollamtsbericht ein quasi Problemeingeständnis im Wiener Gemeinderat bewirkt und wurden die verrechneten Preise um EINEN Cent pro Quadratmeter und Monat von 0,14 auf 0,13 EUR gesenkt. Also nachdem die Preise vorher – im Vergleich zu dem beauftragten Gärtnerbetrieb auf dem freien Markt - **von 0,61 EUR pro Quadratmeter und Jahr auf 1,68 EUR erhöht** worden waren, wurden sie dann wieder **auf 1,56 EUR pro Quadratmeter und Jahr abgesenkt**. Eine **drastische Preiserhöhung im Vergleich zu den vorher beschäftigten Anbietern am freien Markt blieb also dennoch bestehen**.

Nun werden die Preise für das Abrechnungsjahr 2011 aber bereits wieder angehoben – von den besagten 1,56 auf 1,59 EUR pro Quadratmeter und Jahr!

Die **Entwicklung** der in den Jahresabschlüssen von Stadt Wien – Wiener Wohnen nachlesbaren **Gartenpflegekosten für alle Wohnhausanlagen der Antragsgeg-**

³⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137249080/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704250843/in/album-72157630898700194/>

³⁵⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/in/set-72157623186545932>

nerin insgesamt spricht seit breiter Übernahme der Grünflächenpflegearbeiten durch die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H. eine deutliche Sprache:

2006:	3.571.864,69
2007 ³⁵⁷ :	2.845.034,61
2008 ³⁵⁸ :	3.874.991,89
2009 ³⁵⁹ :	6.411.125,24
2010 ³⁶⁰ :	5.154.217,37
2011³⁶¹:	7.497.977,02 (plus 109 % des Wertes von 2006)

Im Vergleich dazu blieb der **Gehölzschnitt – weiterhin durch Gärtnereibetriebe auf dem freien Markt durchgeführt – weitestgehend konstant:**

2006:	3.952.795,98
2007:	5.347.215,95
2008:	4.735.163,61
2009:	5.221.386,60
2010:	5.018.190,08
2011:	4.280.829,46 (plus 8 % des Wertes von 2006)

Eine Darstellung vor 2006³⁶² ist leider nicht möglich da die ab 2007 im Jahresabschluss separat ausgewiesenen Werte (auch der detaillierte Vorjahreswert für 2006) für Gartenpflege und Gehölzschnitt mit EUR 12.435.230,54 für 2006 (also auch mit weiteren später separat ausgewiesenen Werten) in EINER Position „*Gartenpflege*“ zusammengefasst worden sind.

Siehe dazu aus dem Wiener Gemeinderat, 16. Sitzung vom 23.11.2011, Wörtliches Protokoll - Seite 10³⁶³ von 72, Stadtrat Dr. Ludwig: *Naturgemäß ist das Kostenniveau im Vergleich zum Vorjahr bei den einzelnen Wohnhausanlagen, bedingt durch die unterschiedlichen Rahmenbedingungen, nicht gleichartig. Trotzdem ist festzustellen, dass Wien-weit, wenn man einen Gesamtdurchschnitt berechnet, die Kosten für die Gartenbetreuung in den städtischen Wohnhausanlagen von 2009 auf 2010 um 7,86 Prozent gesunken sind. Das ist, wie ich meine, doch ein sehr erfolgreicher Prozess.*

.....

GRin Henriette Frank (Klub der Wiener Freiheitlichen): Herr Stadtrat! Danke für den Exkurs der Betriebskosten im Allgemeinen und der Gartengestaltung im Besonderen. Ich hätte diese Anfrage nicht gestellt, wenn es sich um einen Einzelfall handeln würde. Aber mittlerweile ist es so, dass ich Unterlagen von sehr vielen Wohnhausanlagen habe. Es freut mich, wenn es vom Jahr 2009 auf 2010 vielleicht gleichbleibend oder ein Minus war, aber wenn zwischen 2006 und 2010 die Gartengestaltung um 353 Prozent, in manchen Fällen sogar mehr, angestiegen ist, weil da reden wir davon, dass es von 2 700 EUR auf bis zu 19 000 EUR steigt, dazu die Gartengestaltung, also Betreuung und Gestaltung, extra kommt, und subjektiv von keinem der Mieter dieser diversen Wohnhausanlagen festgestellt werden kann, dass

³⁵⁷ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

³⁵⁸ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

³⁵⁹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

³⁶⁰ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

³⁶¹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

³⁶² Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2007/02365-2007-0001-gws.pdf>

³⁶³ Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-016-w-2011-11-23-010.htm> (und folgende Seiten)

irgendetwas an dieser Anlage verändert worden wäre, sprich, neue Bäume, neuer Rasen, sondern ganz im Gegenteil, dass eher die Betreuung sehr zu wünschen übrig lässt, dann muss man schon fragen, wie es zu diesen wirklich außerordentlichen Erhöhungen gerade in diesem Bereich kommt.

Amtsf StR Dr Michael Ludwig: Frau Gemeinderätin! Wie bereits erwähnt, sind die Kosten für Gartenbetreuung Wien-weit durchschnittlich innerhalb eines Jahres, von 2009 auf 2010, um 7,86 Prozent deutlich gesunken. Wenn das in einzelnen Wohnhausanlagen in eine gegenläufige Richtung gegangen ist, dann müsste man sich die Situation in der jeweiligen Wohnhausanlage ansehen. Wenn Sie jetzt einen längeren Zeitraum, von 2006 bis 2010, anführen, kann das Gründe haben, die vielleicht in einer Umgestaltung des Grünbereiches liegen. (GRin Henriette Frank: Nein, keine Umgestaltung!) Da müssten wir aber dann die konkreten Unterlagen haben, die wir natürlich gerne überprüfen. (GRin Henriette Frank: Kriegen Sie!) Wir haben insgesamt 2 000 Wohnhausanlagen, die ganz unterschiedliche Rahmenbedingungen haben, wo es zum Teil auch unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern gibt, was auch die Grünraumgestaltung betrifft. Von daher versuchen wir, auch mit den Mieterbeiräten, aber auch mit einzelnen Mieterinnen und Mietern, gemeinsame Lösungen zu finden, die von allen akzeptiert werden.

GR Norbert Walter, MAS (ÖVP-Klub der Bundeshauptstadt Wien): Guten Morgen, Herr Stadtrat! Wie Sie wissen, gibt es neben der Wiener Außenbetreuungsfirma, die aber eine Tochter von Wiener Wohnen ist, noch mehrere Firmen, auch Private, die Gartenbetreuung machen. Gibt es in ihrem Hause Berechnungen, welches Modell günstiger kommt, ob ich einen Privaten oder die hauseigene Wiener-Wohnen-Tochter nehme?

Amtsf StR Dr Michael Ludwig: Herr Gemeinderat! Ich bin prinzipiell für ein gemischtes System. Wir haben, was die Gartenbetreuung betrifft, unterschiedliche Zugänge. Das hat sich auch durchaus bewährt, dass es hier verschiedene Zielgruppen gibt, die die Bedürfnisse der Grün- und Außenraumbetreuung abdecken. Das sind zum einen private Firmen, das ist zum anderen die Haus- und AußenbetreuungsGmbH, also die Tochter von Wiener Wohnen, und das sind zum Dritten in manchen Bereichen auch die Hausbesorgerinnen und Hausbesorger, wo das in Abstimmung mit der Hausgemeinschaft betreut und durchgeführt wird. An und für sich, glaube ich, ist dieses Mischsystem ein gutes. Man muss nur sehen, dass diese Zielgruppen unterschiedliche Aufgaben haben und auch ein unterschiedliches Leistungsspektrum abdecken können. Wir haben zum Beispiel in der Vergangenheit insbesondere beim Baumschnitt ganz bewusst immer wieder private Gartenbetreuungsfirmen einbezogen. Das hat sich durchaus bewährt. Die Haus- und AußenbetreuungsGmbH hat sich jetzt bemüht, die entsprechenden Konzessionen, beispielsweise auch für Baumschnitt, zu bekommen. Aber prinzipiell halte ich es für gut, dass es immer wieder, auch um den Markt weiter zu beobachten, die Möglichkeit gibt, dass sich auch private Firmen beteiligen. Was die Kosten betrifft, ist es deshalb etwas schwieriger, genau auf den Punkt zu berechnen, weil es hier unterschiedliche Aufgaben gibt. Bei einer Privatfirma beschränkt sich das Aufgabenportfolio im Regelfall auf die Betreuung des konkreten Grünbereiches, während die Haus- und AußenbetreuungsGmbH im Regelfall weiterführende Aufgaben hat. Es hat auch sehr oft mit der konkreten Aufgabe zu tun, beispielsweise beim Baumschnitt, wie bereits erwähnt, haben wir ganz bewusst und gezielt auch private Firmen eingebunden, weil es, auch was Sicherheitsvorkehrungen und viele andere Dinge betrifft, gut ist, wenn man konzessionierte Grünraumbetreuer einbezieht. Von daher bekenne ich mich zu diesem

Mischsystem und werde gerne auch versuchen, das für die Zukunft aufrechtzuerhalten. (Zitat Ende)

Obwohl also sogar aus den Jahresabschlüssen der Antragsgegnerin die dem Wettbewerb und der Marktentwicklung widersprechenden Entwicklungen ganz klar und deutlich ablesbar waren, hat man seitens des politisch Verantwortlichen für diese Unternehmung der Stadt Wien die Resultate der Inhausvergabe samt massiver Preiserhöhung weiter offiziell geleugnet.

In der bereits mehrfach zitierten oberstgerichtlichen Entscheidung³⁶⁴ 5Ob74/88 vom 27.6.1989 heißt es – um es hier noch einmal deutlich hervorzuheben:

*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 Preisan gemessenheit 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 Unternehmenszweck laut dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut³⁶⁵ 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 drasti-

³⁶⁴ Siehe

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

³⁶⁵ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Statut%20f%c3%bcr%20Wiener%20Wohnen.pdf>

schen 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, 2009 und 2010 gestellt worden ist (bisher ohne diesbezügliches Einbringen der Antragsgegnerin) und dass die Antragsgegnerin auch im Verfahren für das Abrechnungsjahr 2007 (Verhandlung³⁶⁶ 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 Antragsgegnerin³⁶⁷ enthielt **keine Äußerung dazu**, worauf durch die Antragsteller am 18.9.2012 hingewiesen wurde³⁶⁸. Auch in der Folge sind keinerlei Äußerungen der Antragsgegnerin bekannt, die diesem Umstand zuzuordnen wären.

Um den Akt nicht weiter aufzublähen, wird die Vorgeschichte (Kontrollamtsbericht, Verfahren bei der Bundeswettbewerbsbehörde, Aufforderung zur Neuausschreibung, Einholung von Vergleichsofferten durch den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof, etc.) hier nicht neuerlich aufgerollt. Sie findet sich **samt überaus ausführlicher Argumentation in den eingangs erwähnten Vorverfahren dargestellt**. Auch für diesen Antrag ist aber ausdrücklich auf das beim Bezirksgericht Hernals geführte Mietrechtsverfahren 4 MSch 8/11s zu verweisen, in dem ein gerichtlich beauftragtes Sachverständigengutachten³⁶⁹ unter durchaus vergleichbaren Voraussetzungen eine preisliche Überhöhung um fast 127 Prozent festgestellt hat³⁷⁰.

Von der Antragsgegnerin³⁷¹ ist diese Feststellung als unzulässig dargestellt worden: Es wäre gemäß Seite 2 dieser Äußerung³⁷² „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.

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 ergehen die

³⁶⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7676120482/in/set-72157630819447480/>

³⁶⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:26023>

³⁶⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25943>

³⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5859501325/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³⁷⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5860055308/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

³⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7123626221/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³⁷² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6977545708/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

Beweisanträge,

- der Antragsgegnerin möge aufgetragen werden, 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 2011 zu erfolgen hatte.
- Auf dieser Basis wird eine **Preisangemessenheitsprüfung** für die in diesem Punkt streitgegenständlichen und insgesamt verrechneten Leistungen beantragt. (Ende dieser Anträge)

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 Preisangemessenheitsprüfung³⁷³ durch die MA 25 beschlossen wurde³⁷⁴ 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.**

Selbst wenn sich diese Feststellung auf das Abrechnungsjahr 2008 bezogen hat, ist aus der Marktentwicklung seither ein **Sprung zu den hier verrechneten 1,59 EUR pro m2 und Jahr nicht erklärbar** und daher auch **für das streitgegenständliche**

³⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249482743/in/set-72157630898753146> (und folgende Bilder)

³⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8244619498/in/set-72157630898753146/>

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 eingeladen³⁷⁵, um auf Basis dieser Unterlagen die Antragsgegnerin zur Neuvergabe der Arbeiten aufzufordern³⁷⁶ (was die Antragsgegnerin dann verweigerte³⁷⁷, obwohl in diesem Jahr sehr wohl Neuausschreibungen für die gärtnerische Normpflege durchgeführt worden sind³⁷⁸, 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 war³⁷⁹. 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 2008³⁸⁰, 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 wurde³⁸¹ (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.

Die später in 2011 durchgeführte **Preisreduktion von EUR 8.481,86³⁸² auf dann EUR 8.450,85³⁸³ geht auf eine Flächenreduktion zurück**, wie ein Mail der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH an den Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage vom 28.7.2011 besagt:

Von: Stepanek Maria [mailto:ste@hausbetreuung-wien.at]

Gesendet: Donnerstag, 28. Juli 2011 14:30

An: 'ernst.schreiber@gmx.at'

Betreff: WG: DOKUMENTATION ÜBER GRÜNFLÄCHENPFLEGE.pdf

³⁷⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/einladung-zur-angebotslegung-1>

³⁷⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/aufforderung-zur>

³⁷⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:2101>

³⁷⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/bekanntmachung-2008s-121162125>

³⁷⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/set-72157605289929259>

³⁸⁰ Siehe <https://skydrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211565>

³⁸¹ Siehe

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

³⁸² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137249080/in/album-72157630898700194/>

³⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19324872785/in/album-72157630898700194/>

Sehr geehrter Herr Schreiber!

Zu ihrem Schreiben vom 26. Juli 2011 möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

*Die gärtnerische Betreuung der beiden Randstreifen der Rasenfläche des Grundstückes Hanakgasse 1A wird seit **01.07.2011** nicht mehr durch die Haus- & Außenbetreuung durchgeführt, sondern wurde dem für die „Alte Leute Siedlung“ zuständigen Kontrahenten übertragen.*

Die Änderung der Verrechnungspauschale wurde bereits veranlasst.

.....

Ich hoffe, Sie hiermit ausreichend informiert zu haben, und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Maria Stepanek

*Kundenkommunikation & Statistik
Wiener Wohnen
Haus- & Außenbetreuung GmbH (Zitat Ende)*

Laut Mailverkehr mit der Antragsgegnerin vom 21.12.2010 umfasst das hier zur Diskussion stehende Grünflächenstück 234 m². Somit beträgt die nach Arbeitsübergabe **zu pflegende Grünfläche 63.780 m²** (64.014 m² - 234 m²).

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass in der Verrechnung (inkl. einzubeziehender CD-Zeile 4214) **7x** der höhere Betrag von EUR und nur **5x** der reduzierte Betrag von EUR 8.450,85 gebucht worden ist, obwohl im zuvor zitierten Mail vom 28.7.2011 klar davon die Rede ist, dass die Arbeiten bereits seit **1.7.2011** nicht mehr durch die Haus- & Außenbetreuung durchgeführt werden, sondern dem für die „Alte Leute Siedlung“ zuständigen Kontrahenten. Es wurde also **um ein Monat zu spät eine Reduzierung des verrechneten Betrags durchgeführt**. Fairer Weise muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass die anteiligen Kosten des für die „Alte Leute Siedlung“ zuständigen Kontrahenten in der Folge nicht für dieses Abrechnungsjahr verrechnet worden sind. Um nun abzuschätzen, ob sich daraus ein Vorteil oder eine Benachteiligung ergeben hat, ergeht der

Beweisantrag,

die Antragsgegnerin möge den **Vertrag (samt Zusatzbeauftragung und Rechnung)** bezüglich der gärtnerischen Normpflege und Windbruchentfernung **mit dem für die „Alte Leute Siedlung“ zuständigen Kontrahenten** vorlegen, was die Verrechnung dieser Leistungen für das Abrechnungsjahr 2011 betrifft. (Ende dieses Antrags)

Außerdem ist festzuhalten, dass sich **auch 2011 Mängel in der Leistungserbringung**³⁸⁴ ergaben. Siehe z.B. den Mailverkehr zwischen dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage und der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung (Kopie an die

³⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5780961808/in/album-72157613554629607/> (und folgende Bilder)

Antragsgegnerin) ab 26.7.2011³⁸⁵ bzw. direkt an die Antragsgegnerin. Wie man auch dieser Dokumentation entnehmen kann, blieb die **Antragsgegnerin offenbar völlig untätig** in diesem Belang. **Preisabschläge für nicht oder mangelhaft erbrachte Arbeiten sind nicht ersichtlich.**

Die Beaufsichtigung der Arbeiten bzw. die Zuständigkeit dafür steht massiv in Frage – auch aufgrund des besagten Kontrollamtsberichts, aber auch aufgrund der diversen protokollierten Aussagen der Antragsgegnerin dazu³⁸⁶.

Bereits auf **Luftaufnahmen**³⁸⁷ 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**.

In einer Stellungnahme³⁸⁸ 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)

Darüber hinaus ist die Rechnung zu CD-Zeile 4274³⁸⁹ **erst am 26.1.2012 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

³⁸⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/reklamation-grunflaechenpflege->

³⁸⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5982>

³⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14496559419/in/set-72157613554629607/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁸⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:8971>

³⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18702358194/in/album-72157630898700194/>

12. Ersätze:

CD-Zeilen 4645 – 4657³⁹⁰, Gesamtbetrag EUR -4.796,84:

Zu den für 2011 gebuchten Ersätzen sind – mit zwei Ausnahme - **keine Belege auf der CD** vorzufinden, was die Nachvollziehbarkeit der gesamten Verrechnung weiter erschwert, da so auch die entsprechenden Kostenpositionen in Frage zu stellen sind. Ja selbst zu den CD-Zeilen 4656³⁹¹ und 4657³⁹², wo sehr wohl Belege aufscheinen, handelt es sich bloß um interne Buchungsaufzeichnungen, aus welchen sich keinerlei Rückschlüsse auf irgendwelche Vorgänge oder zu Betriebskostenpositionen herstellen lassen.

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 (vollständig) 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 mit³⁹³:

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 2012** vor Antragstellung einer Prüfung unterzogen: Hier sind **keinerlei Belegbei-**

³⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995967770/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14308587298/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14308589118/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

lagen zu den Ersätzen vorhanden oder zu öffnen³⁹⁴. Ein Konnex zu den Buchungen im Abrechnungsjahr 2011 lässt sich nicht herstellen.

Als **Beweis** wird dem Antrag ebenso eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für das Jahr 2012** beigefügt.

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.

13. Lift (Antragspunkt des Drittantragstellers):

CD-Zeilen 4278 – 4422³⁹⁵, Gesamtbetrag EUR 37.852,14:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 145 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 1464 - 4185.**

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 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 4423 – 4586³⁹⁶, Gesamtbetrag EUR 11.627,29:

Für diese 164 Buchungszeilen zum Strom für Aufzüge gilt insbesondere hinsichtlich Nachvollziehbarkeit **sinngemäß dasselbe wie zu den Buchungszeilen 353 – 996**. 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 2011 zuzurechnen.

Zum **Beleuchtungsstrom für Aufzüge** ist auf das Mail³⁹⁷ des Mieterbeirats unserer Wohnhausanlage vom 23.5.2011 zu verweisen, mit welchem eine Reduktion der Aufzugsbeleuchtung vorgeschlagen wurde, da in den Liften **den ganzen Tag über durchgehend** eine derart **unnötig starke Beleuchtung** gegeben ist, dass die Ab-

³⁹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19328832621/in/album-72157635095807948/>

³⁹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19318832482/in/album-72157630898700194/>

³⁹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19318832482/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

³⁹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/ausstattungdeshbh/forum/topics/vorschlaege-zur-senkung-des>

wärme vor allem in den Sommermonaten eine unangenehme bis sogar unerträgliche Temperatur in den Aufzugskabinen erzeugt, die älteren bzw. kranken Aufzugsbenutzern sogar gefährlich werden könnte (vor allem im Fall eines Defekts und Steckenbleibens im Lift). Nach einer nicht nachvollziehbaren Debatte mit der Antragsgegnerin darüber, ob die erzielbare Einsparung einen Austausch rechtfertigt³⁹⁸, hat die Antragsgegnerin einen **generellen Austausch zugesagt**³⁹⁹:

*Subject: WW-D/26934/2011, Vorschlag zur Senkung des Energieverbrauches
Date: Fri, 4 Nov 2011 10:56:41 +0100
From: christine.rechensteiner@wien.gv.at
To: gerhard_kuchta@hotmail.com*

Sehr geehrter Herr Kuchta!

Auf Ihr letztes Schreiben vom 14.10.2011 über Vorschläge zur Senkung des Energieverbrauches bei Aufzügen, können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

*Ihr Vorschlag zur Senkung des Energieverbrauches bei Aufzügen durch eine Leistungsreduktion der Halogenspotbeleuchtung von 35 Watt auf 20 Watt **wird angenommen**.*

Eine zwischenzeitlich durch Wiener Wohnen und den TÜV Austria Services GmbH bei den Aufzügen Ihrer Wohnhausanlage durchgeführte Überprüfung hat nun zweifelsfrei ergeben, dass auch bei dieser angestrebten Reduktion der Leistung der Leuchtmittel, die gesetzlich und normativ geforderte Beleuchtungsstärke erreicht wird.

Wir haben die Fa. Heißenberger GmbH bereits beauftragt, den Austausch der Leuchtmittel durchzuführen. Diese Arbeiten werden bis 18.11.2011 abgeschlossen sein.

Zu der Thematik Abschaltung des Kabinenlichts bei Aufzugsstillstand weisen wir nochmals daraufhin, dass dies nur nach Durchführung einer Risikoanalyse gemäß ÖNORM EN81-1 zulässig ist.

Es ist bei bestehenden Aufzugsanlagen nicht möglich, die Ergebnisse solch einer Risikoanalyse auf andere Aufzüge zu übertragen, da immer die spezielle Einbausituation und technische Detailausführung der jeweiligen Aufzugsanlage maßgebend ist.

Nach der erfolgten Generalsanierung des Hugo Breitner Hofes können derzeit seitens Wiener Wohnen solche Verbesserungsmaßnahmen weder in Angriff genommen noch finanziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

*Dipl. Ing. Nowak
Geschäftsfeldleiter-Technik*

Stadt Wien - Wiener Wohnen (Zitat Ende)

³⁹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:17972>

³⁹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:21568>

Trotz Nachfrage des Mieterbeirats dazu waren aber dann **keine diesbezüglichen Maßnahmen erkennbar**⁴⁰⁰! Nach (unbeantworteter) Urgenz⁴⁰¹ und neuerlicher Nachfrage⁴⁰² erhielt der Mieterbeirat dann am 28.5.2014 folgende Antwort der Antragsgegnerin⁴⁰³:

From: bm@wrw.wien.gv.at

To: gerhard_kuchta@hotmail.com

Subject: AW: Gerhard Kuchta: Einsparungsvorschlag zum Aufzugsstrom; SAP 1241 6469

Date: Wed, 28 May 2014 05:11:59 +0000

Sehr geehrter Herr Kuchta!

Vorab möchten wir uns für Ihre Eingabe bezüglich Einsparungsvorschlag von Aufzugsstrom bedanken.

Dem möglichen Einsparungspotential der von Ihnen vorgeschlagenen Maßnahme sind die Kosten der Umrüstung, sowie auch die Häufigkeit der Eintrittswahrscheinlichkeit und auch die Nachteile, wie verlängerte Wartezeiten der Fahrgäste in anderen Liftstockwerken, gegenüberzustellen. Eine Umrüstung der Aufzugsanlagen würde Kosten verursachen, welche das Einsparungspotential bei weitem überschreiten.

Sollten Ihnen andere, konkrete Berechnungen vorliegen, ersuchen wir Sie um deren Übermittlung.

Mit freundlichen Grüßen

XXX

Stadt Wien - Wiener Wohnen - Direktion

Dezernat Beschwerdemanagement-Clearingstelle (Zitat Ende)

Der § 16 (1) des 2011 gültigen **Mietermitbestimmungsstatuts**⁴⁰⁴ besagte: *Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien – Wiener Wohnen **Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen***⁴⁰⁵. (Zitat Ende)

Eine solche verbindliche Vereinbarung ist – wie oben dokumentiert – **zustande gekommen** – und wurde **seitens der Antragsgegnerin offenbar nicht eingehalten**.

Im Vergleich zum **fallweisen** Energieaufwand für den Transport der Kabine bzw. das Öffnen und Schließen der Türe kann die auch punkto Stärke weit überzogene Dauerbeleuchtung der 41 Kabinen (für **7 Tage die Woche und 24 Stunden täglich**) **bezüglich Energieverbrauch als durchaus relevant** eingestuft werden. Unter Hinweis auf die bereits mehrfach zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989 ist es den Mietern **nicht zumutbar, den so entstandenen Mehrverbrauch an Energie als Betriebskosten zu tragen**.

⁴⁰⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/11884905286/in/album-72157613554433629/>

⁴⁰¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29629>

⁴⁰² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30104>

⁴⁰³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30127>

⁴⁰⁴ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut>

⁴⁰⁵ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut/statut-%C2%A716>

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Belastungen⁴⁰⁶ aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs die Fälligkeit 30.1.2012 aufweisen⁴⁰⁷, womit die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgten Zahlungen der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

CD-Zeile 4587⁴⁰⁸, Betrag EUR 38.555,58:

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 Lift⁴⁰⁹ etc.) spricht klar gegen das vorgebrachte Argument des Servicevorteils.

Insbesondere ist auf die Äußerung⁴¹⁰ 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.

⁴⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137252520/in/album-72157630898700194/>

⁴⁰⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19328813511/in/album-72157630898700194/>

⁴⁰⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19328814961/in/album-72157630898700194/>

⁴⁰⁹ Siehe <http://gerhardkuchta.ning.com/video/lift-hanakgasse-15-18-08-2011>

⁴¹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6329> (Seite 9 ff.)

Dies wird sogar durch Beweismittel klar belegt, die von der Antragsgegnerin selbst vorgelegt worden sind. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei den für die Wohnhausanlage Schiffmühlenstraße 58-64 durchgeführten drei Vergleichsrechnungen⁴¹¹ 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 Verhandlung⁴¹² vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung⁴¹³ 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 Medienberichten⁴¹⁴ 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 Vergleichsrechnung⁴¹⁵ 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.

Ja selbst die **Entwicklung** der in den Jahresabschlüssen von Stadt Wien – Wiener Wohnen nachlesbaren **Aufzugskosten für alle Wohnhausanlagen der Antragsgegnerin insgesamt** spricht eine deutliche Sprache:

	Aufzugs-BK:	Aufzugserhaltung:
2006:	14.922.320,59	18.891.822,31
2007 ⁴¹⁶ :	15.446.379,26	18.700.953,70
2008 ⁴¹⁷ :	17.189.461,24	17.817.758,44
2009 ⁴¹⁸ :	17.562.816,61	20.855.740,69
2010 ⁴¹⁹ :	18.029.304,22	23.284.307,25
2011⁴²⁰:	19.063.177,59	27.437.188,72

⁴¹¹ 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/>

⁴¹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

⁴¹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

⁴¹⁴ Siehe <http://derstandard.at/1388650989401/Aufzugskartell-Schadenersatzklagen-kommen-in-Fahrt>

⁴¹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

⁴¹⁶ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

⁴¹⁷ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

⁴¹⁸ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

⁴¹⁹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

⁴²⁰ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

Dem Vernehmen nach ist die dramatische Veränderung in der Entwicklung der beiden Aufwandsarten darauf zurückzuführen, dass ab 2009 **keine Vollwartungsverträge mehr abgeschlossen worden** sind.

CD-Zeile 4588⁴²¹, Betrag EUR 24.073,56:

Hier werden Aufschaltkosten für Aufzüge verrechnet. Aus dem diesbezüglichen Vertrag⁴²² 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 Vollwartungskosten⁴²³ 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 24.073,56 – ohne Abzug oder prozentueller Aufteilung – den Betriebskosten zugeschlagen. Daher erfolgte die gegenständliche Buchung zumindest **um 50% überhöht**.

CD-Zeile 4630⁴²⁴, Betrag EUR 1.550,89:

Hier werden Telefonkosten für Aufzüge verrechnet. Als „Beleg“ wird eine mehrseitige **offensichtlich interne Aufzeichnung** vorgelegt, die auch bezüglich der enthaltenen Anmerkungen deutlichen Aufschluss über die zu erwartende „Genauigkeit und Treffsicherheit der Buchungen“ gibt (mehrfach „*plausibel Liste Klaus*“, „*plausibel*“, „*gibt es bei Klaus auch nicht*“, „*plausibel bei Klaus nicht in der Liste*“, „*plausibel*“). Eher erinnert das Konvolut an die Kultsatire MA 2412, als an eine ausreichend professionelle Abwicklung für einen **gebuchten Gesamtbetrag von immerhin EUR 66.362,95⁴²⁵** (umgerechnet ATS 913.174,10)!

Dass es sich hier – wie in der Verhandlung vom 24.2.2015⁴²⁶ vom Antragsgegnervertreter zu einem analogen Schriftstück behauptet wurde⁴²⁷ – um einen „*Auszug aus einer Gesamtrechnung*“ handelt, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die Ausgaben werden daher punkto Anlastung als Betriebskosten als **nicht für das Abrechnungsjahr 2011 ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgewiesen** bestritten.

⁴²¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19138731649/in/album-72157630898700194/>

⁴²² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4797121976/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

⁴²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4796493075/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

⁴²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19137289018/in/album-72157630898700194/> (und folgende Bilder)

⁴²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19138732559/in/album-72157630898700194/>

⁴²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16615603696/in/album-72157630898753146/>

⁴²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16021639113/in/album-72157630898753146/>

CD-Zeilen 4631 – 4642⁴²⁸, Gesamtbetrag EUR 1373,52:

Sinngemäß gilt **dasselbe Vorbringen wie zu CD-Zeilen 4210 - 4213, 4215, 4217, 4218, 4221 – 4225.**

Insbesondere ist die hier aufscheinende Rechnung zu CD-Zeile 4642⁴²⁹ **erst am 26.1.2012 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 tatsächlich aufgewendet** worden ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2011** dar.

Es gilt die **zur Rechnung in CD-Zeile 249 analoge Argumentation** und werden auch die analogen

Beweisanträge

gestellt:

- **Vorlage des Vertrags mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen (Ausschreibung etc.),**
- **Vorlage von Belegen über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2011 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger (Ende dieser Anträge)**

⁴²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19324874245/in/album-72157630898700194/>

⁴²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18702362984/in/album-72157630898700194/>