

## Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2012<sup>1</sup>:

### A. Vorbemerkungen

Unter anderem erfolgen hier Bezugnahmen auf die **Vorverfahren 12 MSCH 8/12 y zu den Betriebskosten für 2007<sup>2</sup>, MA 50-Schli-I/3071/2012 zu den Betriebskosten für 2008<sup>3</sup>, MA 50 Schli I/489683/2013 zu den Betriebskosten für 2009<sup>4</sup>, MA 50-Schli-I/841008-2014 zu den Betriebskosten für 2010<sup>5</sup>, MA 50-Schli-I/5724/2012 für die Betriebskosten-Aufteilungsschlüssel<sup>6</sup>, MA 50-Schli-I/5705/2012 wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011<sup>7</sup> und MA 50 Schli I/596827-2015 zu den Betriebskosten für 2011<sup>8</sup>** 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-Homepage<sup>9</sup> 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 Begründung<sup>10</sup> zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen.**

<sup>1</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9133622697/in/album-72157605240635382/lightbox/>

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

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

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

<sup>5</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2010-21-7-2014>

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

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

<sup>8</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2011-28-7-2015>

<sup>9</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

<sup>10</sup> Siehe

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

## 2. Abrechnungslegung und Fälligkeit:

Die **Kurzfassung**<sup>11</sup> der Betriebskostenabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2012 ist mit 21.6.2013 datiert und am 25.6.2013 bei den Mietern eingetroffen<sup>12</sup>. Auf der Kurzfassung ist die **Fälligkeit der Guthaben<sup>13</sup> mit August (2013) datiert** worden. So erfolgte auch die Rückvergütung.

Eine **Abrechnungs-CD**<sup>14</sup> für das Abrechnungsjahr 2012 wurde von Wiener Wohnen jedoch erst mit **Schreiben vom 29.7.2013**<sup>15</sup> (eingetroffen am 1.8.2013) übermittelt.

Siehe dazu, wie bereits in den Vorverfahren zitiert, die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob149/99v<sup>16</sup> vom 26.5.1999.

## 3. Wesen der Abrechnungs-CD und nicht vorgelegte Belege:

Gemäß dem oben angeführten Schreiben der Antragsgegnerin vom 29.7.2013 **handelt es sich bei der überlassenen Abrechnungs-CD um ein KOMPLETTES Abbild der Jahresabrechnung für 2012** (Buchungen, Belege, Bescheide etc.) für die städtische Wohnhausanlage 1140 Wien, Hugo Breitner Hof.

**Auf dieser Abrechnungs-CD fehlen jedoch sehr viele Belege (z.B. im Hausbesorgerbereich – wo die übermittelte handschriftlich kommentierte Betriebskostenauswertung<sup>17</sup> kein auch nur im Ansatz geeigneter Belegersatz ist) und auch Bescheide – insbesondere aber sämtliche Zahlungsbelege.** Aus den Vorverfahren, aber auch aus einem parallel laufenden Mietrechtsverfahren für eine andere Wohnhausanlage ergibt sich der **begründete Verdacht, dass die Beträge teilweise nicht in voller Höhe bzw. nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich vom Vermieter aufgewendet worden** sind – eine Voraussetzung, damit Beträge nach § 21 (1) MRG<sup>18</sup> überhaupt für ein Abrechnungsjahr bereits als Betriebskosten gelten und somit auf die Mieter überwältzt werden können: *Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten ...* (Zitat Ende).

Siehe dazu den **Rechtssatz RWZ0000093**<sup>19</sup> vom 1.3.2005: *Die Einsicht in die Belege und Anfertigung von Abschriften umfasst auch die Zahlungsbelege.* (Zitat Ende)

Siehe dazu auch die oberstgerichtliche **Entscheidung 5Ob74/88**<sup>20</sup> vom 27.6.1989: *Soll in dem dafür vorgesehenen außerstreitigen Verfahren eine wirksame Überprüfung der Zulässigkeit der Verrechnung von Mietzinsbestandteilen 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*

<sup>11</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9133622697/in/album-72157605240635382/lightbox/>

<sup>12</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/jahresabrechnung-fuer-2012>

<sup>13</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9133623637/in/album-72157605240635382/lightbox/>

<sup>14</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9523177422/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>15</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9514940113/in/album-72157612151196046/lightbox/>

<sup>16</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_19990526\\_OGH0002\\_0050OB00149\\_99V0000\\_000/JJT\\_19990526\\_OGH0002\\_0050OB00149\\_99V0000\\_000.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19990526_OGH0002_0050OB00149_99V0000_000/JJT_19990526_OGH0002_0050OB00149_99V0000_000.pdf)

<sup>17</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608447180/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>18</sup> <https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR40008322>

<sup>19</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR\\_20050301\\_LG00003\\_04000R00028\\_05X0000\\_001/JJR\\_20050301\\_LG00003\\_04000R00028\\_05X0000\\_001.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001/JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001.pdf)

<sup>20</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_19890627\\_OGH0002\\_0050OB00074\\_8800000\\_000/JJT\\_19890627\\_OGH0002\\_0050OB00074\\_8800000\\_000.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000.pdf)

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

Für **nicht** rechtzeitig geltend gemachte, für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbare Betriebskosten - wozu nicht nur die Verrechnung gemäß einer nachvollziehbaren und überprüfbareren Aufstellung gehört, sondern auch die der Verrechnung zu Grunde liegende vollständige, richtige Belegbasis als unabdingbarer, gesetzlich verankerter Bestandteil – tritt daher **Präklusion** ein<sup>22</sup>.

Siehe dazu auch die Entscheidung 40R28/05x<sup>23</sup> 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**

---

<sup>21</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20060829\\_OGH0002\\_0050OB00166\\_06G0000\\_000/JJT\\_20060829\\_OGH0002\\_0050OB00166\\_06G0000\\_000.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000.pdf)

<sup>22</sup> Siehe

[https://mietervereinigung.at/App\\_Upload/Backend/DownloadcenterItems/Betriebskosten\\_Mai2011\\_Mietervereinigung.pdf](https://mietervereinigung.at/App_Upload/Backend/DownloadcenterItems/Betriebskosten_Mai2011_Mietervereinigung.pdf)

<sup>23</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20050301\\_LG00003\\_04000R00028\\_05X0000\\_000/JJT\\_20050301\\_LG00003\\_04000R00028\\_05X0000\\_000.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_000/JJT_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_000.pdf)

**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 Telebanking-belege 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 Rechtssatz<sup>24</sup> 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)

Als **Beweis** wird dem Antrag daher eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2012** beigefügt. Diese umfasst **rund 4.400 Zeilen<sup>25</sup> für Betriebskostenbuchungen** – mit entsprechend vielen Belegen (Rechnungen und den Beilagen dazu, sofern beides vorhanden), was allein schon die Fragwürdigkeit eines praktisch machbaren Einschauvorgangs in die Originalbelege untermauert. Allein die Langfassung<sup>26</sup> der Betriebskosten-Ausgaben hat 77 Seiten.

**Diese Beanstandung gilt zu ALLEN Positionen der gelegten Betriebskosten-Abrechnung – ungeachtet dessen, ob der jeweilige Punkt nun separat und aus anderen zusätzlichen Gründen unter Punkt B aufgelistet wird oder nicht.**

#### **4. Nachvollziehbarkeit der Abrechnung:**

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

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

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

---

<sup>24</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR\\_20050301\\_LG00003\\_04000R00028\\_05X0000\\_001](http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001)

<sup>25</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19328832621/in/album-72157635095807948/>

<sup>26</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28148203835/in/album-72157635095807948/lightbox/>

## 5. Unzulässige Jahrespauschalverrechnung und Akontierung:

In der Mietzinsvorschrift für das Jahr 2012 vom 5.12.2011 nahm die Antragsgegnerin selbst auf Seite 1 dieses Schreibens<sup>27</sup> darauf Bezug, dass die **Anpassung des Betriebskostenakontos für 2012 anhand der auf Preisbasis 2010 angefallenen Betriebskosten erfolgt** ist – und nicht auf Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres 2011.

Der Rechtssatz RS0070015<sup>28</sup> vom 14.5.1987 besagt jedoch: ***Eine Jahrespauschalverrechnung ist nur dann zulässig, wenn sie auf der Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt.*** (Zitat Ende)

**Eine Jahrespauschalverrechnung ist also in der von der Antragsgegnerin gewählten Abwicklungsform gar nicht zulässig.**

Außerdem sind - inzwischen nachweislich - auch in den Abrechnungsjahren davor (2004 bis 2011<sup>29</sup>) **überhöhte Betriebskosten** in Rechnung gestellt worden. Rechtskräftige Entscheidungen dazu stehen für die vorangegangenen Abrechnungsjahre ab 2007 aber derzeit noch aus.

### B. Zu den gestellten Anträgen:

#### 1. Unrichtige Verteilung der Gesamtkosten und Anteile der Mietgegenstände an den Gesamtkosten (§ 17 MRG) für das Abrechnungsjahr 2012:

- 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, 2010 und 2011 zu verweisen.
- Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass – obwohl das diesbezügliche Verfahren für 2008 noch nicht abgeschlossen ist – schon jetzt für die meisten Mietobjekte **teils eklatante Abweichungen von der bisher verrechneten Größe** festgestellt worden sind<sup>30</sup>, und außerdem bestimmte Mietobjekte anscheinend gar nicht im Aufteilungsschlüssel berücksichtigt wurden.
- Zu den **Betriebsstätten der Wiengas GmbH** wird auf das **Vorbringen und den Verfahrensverlauf zu den Abrechnungsjahren 2008 bis 2011** 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 26.3.2013<sup>31</sup>) in Frage zu stellen: Auf Seite 3 des Schreibens der Antragsgegnerin<sup>32</sup> wird im dritten Absatz

<sup>27</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6619474757/in/album-72157612116918284/lightbox/>

<sup>28</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR\\_19870514\\_OGH0002\\_0060OB00514\\_8700000\\_001/JJR\\_19870514\\_OGH0002\\_0060OB00514\\_8700000\\_001.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19870514_OGH0002_0060OB00514_8700000_001/JJR_19870514_OGH0002_0060OB00514_8700000_001.pdf)

<sup>29</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

<sup>30</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26927253033/in/album-72157630898753146/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>31</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088001/in/set-72157621910333644> (und folgende Bilder)

<sup>32</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088473/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

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 2<sup>33</sup> 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 ./15<sup>34</sup> 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 Beweis<sup>35</sup> laut Tabelle ./14<sup>36</sup> der bereits erwähnten Auflistung auf Seite 2 des Schreibens und dem Beweis laut Tabelle ./13<sup>37</sup> - 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 Vermessungstichtag für die Mietobjekte je Abrechnungsjahr** maßgeblich.

- Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Antragsgegnerin selbst nach Bekanntwerden der unrichtigen Flächenausmaße die **frei gewordenen Mietobjekte weiterhin zum unverändert falschen Wert neu vermietet** hat.

Daher ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin ein **wirtschaftliches Interesse** daran hat, die **Rechtskraft einer abweichenden Entscheidung gemäß §§ 17 und 24 MRG möglichst lange hinauszuzögern**, weshalb wohl auch bisher die **Mitwirkung der Antragsgegnerin bei der Vermessung der Mietobjekte unzureichend** war: Für zahlreiche nicht vermessene Mietobjekte, bei denen angeblich die Mieter den Zutritt nicht gestattet haben oder nicht erreichbar waren, scheinen in der Liste der Hauptmietzinseinnahmen im Zeitraum der Vermessung keine Einnahmen auf. **Der Zutritt zu diesen Mietobjekten wäre folglich durch die Antragsgegnerin selbst zu gewähren gewesen.** Außerdem finden sich auf den aktenkundigen retournierten RSb-Briefen **Vermerke wie „Unbekannt“ oder „Empfänger verzogen“ und Zustelladressen, die gar nicht unserer Wohnhausanlage zugehörig sind.** Gründe genug also, um als Vermieter und Verwalter – gerade im sozialen Wohnbau – mietrechtlich tätig zu werden (kein nachweisbarer Wohnbedarf, Nicht-Nutzung der Wohnung, ...). Ebenso wurde anscheinend versucht, **an die Adresse von vermieteten Magazinen zuzustellen**, die ja nicht einmal eigene Fächer in der Hausbriefanlage für die Hinterlegung besitzen. In diesen Fällen muss dem Vermieter ja sehr wohl eine valide Zustelladresse des Mieters bekannt sein.

<sup>33</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088239/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

<sup>34</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8634202236/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

<sup>35</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088657/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

<sup>36</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633089171/in/set-72157621910333644/>

<sup>37</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8634195822/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

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

Es wird in dem Zusammenhang auf die **Begründung<sup>38</sup> im Antrag auf Entscheidung durch das Gericht vom 30.6.2016<sup>39</sup>** zum Mietrechtsverfahren MA 50-Schlil/5724/2012 verwiesen.

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

## **2. Unrichtige Verteilung der Kosten und Anteile der Mietgegenstände an den Detailkosten für Wasser, Abwasser und Lift (§ 17 MRG) für das Abrechnungsjahr 2012:**

Wie bereits in den Vorverfahren argumentiert wurde<sup>40</sup> und aus den gelegten Kurzfassungen der jeweiligen Abrechnung<sup>41</sup> ersichtlich ist, sind die Aufteilungsschlüssel für die Gesamtkosten, für Wasser und Abwasser weder über den Zeitverlauf<sup>42</sup> noch zueinander schlüssig.

Die Diskrepanzen konnten von der Antragsgegnerin auch bisher nicht erklärt werden.

<b>Jahr:</b>	<b>Allgemein (m2):</b>	<b>Wasser / Abwasser (m2):</b>	<b>Differenz:</b>
<b>2008</b>	71.799,41	71.712,31	87,10
<b>2009</b>	71.859,39	71.719,71	139,68
<b>2010</b>	71.978,91	71.710,41	268,50
<b>2011</b>	72.078,68	71.988,98	89,70
<b>2012</b>	72.176,74	71.972,25	204,49
<b>2013</b>	72.187,55	71.956,94	230,61
<b>2014</b>	72.240,96	72.013,03	227,93
<b>2015</b>	72.317,27	72.065,18	252,09

<sup>38</sup> Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212847&canary=REGfXISm52k09McZF7DiR7%2F3W0vL6GHjNAegQv3Og6Y%3D6&ithint=%2Epdf&open=true&app=WordPdf>

<sup>39</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27820194460/in/album-72157630898753146/lightbox/>

<sup>40</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29997>

<sup>41</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3665896196/in/set-72157605240635382> (und folgende Bilder)

<sup>42</sup> Siehe

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

Da die Antragsgegnerin offenbar sogar Bescheide für Mieter mit separatem Wasserzähler zugestellt erhalten hat<sup>43</sup>, ist davon auszugehen, dass aufgrund dieses Kenntnis die entsprechenden **Mieter von den allgemeinen Wasserkosten befreit** sein müssten. Dies ist aber laut Wissensstand der Antragsteller zumindest für das Mietobjekt in Schönbergplatz 10 nicht der Fall gewesen.

Auch bei der **Aufteilung der Liftkosten** entwickeln sich die **Aufteilungsschlüssel vollkommen unplausibel**<sup>44</sup>.

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**<sup>45</sup>, die aber dann **offenbar nicht durchgeführt** worden ist. Anders können die – aufgrund einer Beauftragung der Wiener Schlichtungsstelle<sup>46</sup> – im Jahr 2014 **festgestellten Gegebenheiten vor Ort in Relation zur bestehenden Befreiung von den Liftkosten**<sup>47</sup> nicht erklärt werden. Mittlerweile wurden die Feststellungen – mit einer einzigen Ausnahme – **auch von der MA 25 bestätigt**<sup>48</sup>.

Siehe dazu das wörtliche **Protokoll der 17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, Seite 8<sup>49</sup>:

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

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

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

<sup>43</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14517681661/in/set-72157604753631161/lightbox/>

<sup>44</sup> Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212063&app=WordPdf>

<sup>45</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:4102>

<sup>46</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30178>

<sup>47</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30199>

<sup>48</sup> Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212375&app=WordPdf>

<sup>49</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-008.htm>

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 / Wiengas / Fernwärme Wien / Energie Comfort **gemäß Antragspunkt B 1** auf den jeweiligen Abrechnungsschlüssel bzw. den Anteil jedes Mietobjekts daran aus.

Hierzu wird ebenfalls auf den unter Punkt B 1 zitierten **Antrag auf Entscheidung durch das Gericht** vom 30.6.2016 und die dort nachzulesende **Begründung** verwiesen.

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 – 121<sup>50</sup>, Gesamtbetrag EUR 164.656,41:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

Einerseits existieren die von der MA 31 ausgestellten Gebührenbescheide<sup>51</sup> für Wasser und Abwasser – andererseits sind die Buchungsbelege<sup>52</sup> der MA 31 als „Rechnung“ ausgeführt. **Was ist jetzt die verbindliche Rechtsbasis für die Verrechnung: Bescheid oder Rechnung?** Was gilt bei Abweichungen?

Anzunehmen ist bei allen mit Bescheiden verbundenen Kostenarten, dass die Rechtsbasis für die Verrechnung durch die entsprechenden **Bescheide** gegeben ist, und nicht durch ausgestellte Buchungsbelege – auch wenn diese fälschlicherweise als „Rechnung“ titulierte werden. Dazu reichen auch die Inhalte dieser Belege nicht, um ausreichend die erbrachte Leistung zu bezeichnen und eine Zuordnung zu ermöglichen. Siehe dazu auch die Stellungnahme der Antragsgegnerin vom 7.12.2013<sup>53</sup> 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)

- Divergierende Bescheidarchive, unvollständige Bescheide für 2012:

Das Archiv der Wasser- und Abwasserbescheide besteht – aus für einen durchschnittlichen Mieter nicht nachvollziehbaren Gründen - im Jahr **2008** aus **180 Sei-**

<sup>50</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28148203645/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>51</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28050451992/in/album-72157604753631161/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>52</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27539018563/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>53</sup> Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212134&app=WordPdf>

ten, im Jahr 2009 aus nur mehr **99 Seiten**<sup>54</sup>, im Jahr 2011 aus **90 Seiten**<sup>55</sup>. Das Bescheidarchiv für das 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** umfasst<sup>56</sup>. Das **Bescheidarchiv für 2009** auf der CD für 2010 besteht (redundant) aus dem **Bescheidarchiv für 2010**<sup>57</sup>.

**Das Bescheidarchiv für 2012 besteht aber nur mehr aus 6 Seiten (!!!) – und zwar bloß aus dem Wasser- / Abwasserbescheid für Nikischgasse 8**. Dieser ist aber **dafür DOPPELT im Bescheidarchiv enthalten** (zweimal drei Seiten). **Es liegen also für die restlichen Wasserbuchungen keine Rechtsgrundlage in der Form von Bescheiden vor!**

Siehe dazu die Äußerung der für uns zuständigen Gebietsteilleiterin Kundenmanagement West bei Wiener Wohnen, Frau Barbara Jilek-Melzer, am 2.11.2015 bei einer Wohnpartner-Vernetzung zum Thema Betriebskosten- und Hauptmietzins-Abrechnung vor zahlreichen anwesenden Mietervertretern: *„Den Wasserverbrauch kann man nur anhand des Wasserbescheids lesen. ... **Ohne Bescheid fängt man mit den Belegen gar nichts an.** ... Derzeit gibt es keine Möglichkeit, die Bescheide zu verbessern.“* (Zitat Ende)

- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:

Nimmt man nun den einen vorgefundenen Bescheid<sup>58</sup> für den konkreten Wasserzähler Nikischgasse 8 her, so findet man zwar in den CD-Zeilen 92<sup>59</sup> und 214<sup>60</sup> (Kanal) Gutschriftsbeträge über EUR 2.870,70 und EUR 3.372,07, die gemeinsam die ausgewiesene Gutschriftssumme von EUR 6.242,77 ergeben, jedoch wird man **weder für die alten noch für die neuen Teilzahlungsbeträge in den Buchungszeilen<sup>61</sup> und Belegen für Wasser und Abwasser<sup>62</sup> fündig** – weder als Gesamt- noch als Teilzahlungsbetrag. Abgesehen davon, dass die ausgewiesene Summe an vorgeschriebenen Teilzahlungen Wasser von EUR 7.316,97 gar nicht durch 4 teilbar ist.

**Die gesamte Abrechnung ist daher auch für diesen einen Wasser- / Abwasserbescheid nicht nachvollziehbar!**

- 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<sup>63</sup>
  - noch von Mietern kontrolliert werden kann.

<sup>54</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728348487/sizes/l/in/set-72157604753631161/>

<sup>55</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14332613450/in/set-72157604753631161/lightbox/>

<sup>56</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14334464619/in/set-72157604753631161/lightbox/>

<sup>57</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14524728125/in/set-72157604753631161/lightbox/>

<sup>58</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28050451992/in/album-72157604753631161/lightbox/>

<sup>59</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27539018893/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>60</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28165621715/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>61</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28148203345/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>62</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28165621505/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>63</sup> 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)

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 ist<sup>64</sup>.

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)

Bezüglich dieses schwankenden Verbrauchs ist anzumerken, dass in dem einen übermittelten Wasser-/Abwasserbescheid rund **doppelt so viel an Akontozahlungen** ausgewiesen ist (EUR 15.930,25 für Wasser und Abwasser), als tatsächlich dann verbraucht wurde (EUR 8.097,30) und auch **das neue Konto nicht einmal mehr die Hälfte des vorangegangenen Wertes** beträgt (EUR 765,45 + EUR 824,73 = EUR 1.590,18 mal 4 = 6.360,72) – was darauf hindeutet, dass sich der Wasserverbrauch ebenfalls in etwa halbiert hätte.

Die ganze Abrechnung ist so **weder rechnerisch noch punkto realer Gegebenheiten (auf welchen sie ja beruhen müsste) nachvollziehbar.**

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88<sup>65</sup> vom 27.6.1989: *Es muß daher im Sinne des den Wohnungsgesetzen zugrunde liegenden Schutzgedankens zugunsten der Mieter davon ausgegangen werden, daß der Vermieter*

<sup>64</sup> Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212142&app=WordPdf>

<sup>65</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_19890627\\_OGH0002\\_0050OB00074\\_8800000\\_000/JJT\\_19890627\\_OGH0002\\_0050OB00074\\_8800000\\_000.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000.pdf)

**nicht berechtigt ist, im Zuge der Bewirtschaftung der Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.** (Zitat Ende)

- 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.

- Unzureichende Referenzierung:

Hinzu kommt, dass auch die von der Antragsgegnerin in früheren Verfahren hervorgestrichene Paarigkeit zwischen Kontonummer am Bescheid und Textgestaltung 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 Wohnhausanlage<sup>66</sup> – 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.

In dem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Antragsgegnerin spätestens seit der protokollierten Rechnungseinschau<sup>67</sup> 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 Stellungnahme<sup>68</sup> der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 (also weit VOR der Legung der strittigen Abrechnung für das Jahr 2012): *Da seitens der Magistratsabteilung 48 bzw der verrechnenden Buchhaltungsabteilung für jede Wirtschaftseinheit lediglich eine Bezugsadresse herangezogen werden kann, ist diese im Falle*

<sup>66</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27539018563/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>67</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

<sup>68</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

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 Rechnungseinschau<sup>69</sup> am 4.10.2010 gefordert, dass ein beliebiger Wasser-/Abwasserbescheid punkto Zuordnung der einzelnen Buchungen nachvollzogen wird, um anhand dieses Beispiels die übrigen Bescheide überprüfen zu können. Die zuständigen Mitarbeiter der Antragsgegnerin haben schon in dieser Besprechung (seitens Wiener Wohnen korrigiertes Protokoll) festgestellt: **Die Nachvollziehung ist auf der vorliegenden Basis nicht möglich.** Die Frage wird notiert und das Ergebnis nachgeliefert. (Zitat Ende)

Im Antwortschreiben<sup>70</sup> 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 verwiesen<sup>71</sup>.

Auch die dem Schreiben beigelegte Referenzierung<sup>72</sup> 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 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?*

---

<sup>69</sup> Siehe

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

<sup>70</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

<sup>71</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

<sup>72</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840761/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

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

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

Mayer: Dieser Wunsch wird aufgenommen und weitergeleitet.

Neubauer: Außerdem ist hier aber auch Wasser und Abwasser enthalten. Gemäß 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)

Laut Antragsgegnerin selbst wurden im Verlauf des Mietrechtsverfahrens für das Abrechnungsjahr 2008 und die Übermittlung der Abrechnungsunterlagen an die Wiener Schlichtungsstelle *lediglich die Verstopfungsbehebungen beigegeben, 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 Statut<sup>73</sup> keine eigene Rechtspersön-

<sup>73</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

lichkeit 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 verweisen<sup>74</sup>: *Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, **aus der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien gehe hervor, dass der Magistrat eine Einheit ist. Dass eine Dienststelle des Magistrates daher im Einzelfall die der Abgabenbehörde zukommende Aufgabe versehen hat, ist somit nicht eine Frage der Zuständigkeit, sondern nur eine Frage der inneren Gliederung der Behörde** (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0090, mwN; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 27. April 2012, Zl. 2010/17/0003). Die funktionelle Zuständigkeit der einzelnen Abteilung ist somit **bloß Sache der inneren organisatorischen Gliederung, der nach Außen keine rechtliche Bedeutung zukommt.** (Zitat Ende)*

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

#### 4. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 124 – 243<sup>75</sup>, Gesamtbetrag EUR 185.925,29:

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?
- Divergierende Bescheidarchive, unvollständige Bescheide für 2012:  
Im Bescheidarchiv für 2012 ist nur der Wasser- / Abwasserbescheid für Nikischgasse 8 (dafür doppelt) enthalten. Keine Rechtsgrundlage in der Form von Bescheiden für die restlichen Abwasserbuchungen.
- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:  
Keine Auffindbarkeit der im Bescheid ausgewiesenen Teilzahlungsbeträge – weder als Gesamt- noch als Teilzahlungsbetrag. Die gesamte Abrechnung ist daher auch für diesen einen Wasser- / Abwasserbescheid nicht nachvollziehbar!
- 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<sup>76</sup>

<sup>74</sup> Siehe [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWR\\_2012170169\\_20130528X03/JWR\\_2012170169\\_20130528X03.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWR_2012170169_20130528X03/JWR_2012170169_20130528X03.pdf)

<sup>75</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28165620985/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

- noch von Mietern kontrolliert werden kann.
- Offenbar unplausibel stark schwankender Wasserverbrauch. Auf die Verpflichtung der Antragsgegnerin, in ihrer Funktion als Hausverwaltung einem unplausibel hohen Wasserverbrauch nachzugehen wird wie bei Punkt B 3 verwiesen.
- Übergreifende/überlappende Buchungsbereiche:  
Siehe Punkt B 3, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.
- Unzureichende Referenzierung:  
Siehe Punkt B 3, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.
- Nicht auffindbare Gutschrift eines Abwasserfreibetrages:

**Weder findet sich im Bescheidarchiv auf der Abrechnungs-CD für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2012 ein entsprechender Abwasser-Herabsetzungsbescheid<sup>77</sup> noch ist in den Abwasserbuchungen eine diesbezügliche Vergütung auszumachen.**

Daher erfolgt der

#### **Beweisantrag:**

Die Antragsgegnerin möge den für das Abrechnungsjahr 2012 aktuellen **Erhebungsbogen für die Grunddatenerhebung gemäß ÖN L1112** für den Wasserbedarf und die Nichteinleitungsmenge in unserer Wohnhausanlage zur Überprüfung vorlegen und **hinsichtlich der daraus abzuleitenden Nichteinleitungsmenge die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 korrekt erfolgte Gutschrift nachweisen.** (Ende dieses Antrags)

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)

CD-Zeilen 246, 248, 250 - 252 und 254<sup>78</sup>, Gesamtbetrag EUR 2.033,16:

Bereits in den Vorverfahren für die Abrechnungsjahre 2008 bis 2011 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.

<sup>76</sup> 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)

<sup>77</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27873033110/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>78</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28134823596/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

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 2012 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 Kanal<sup>79</sup> **ganz eklatante Preisunterschiede**:

Wien Kanal-Regiestunde Ingenieur <sup>80</sup> :	EUR 34,22
Wien Kanal-Regiestunde Werkmeister:	EUR 25,61
Wien Kanal-Regiestunde Techniker/Chemiker:	EUR 25,61
Wien Kanal-Regiestunde Elektriker, Fach/Spezialarbeiter:	EUR 22,51
Wien Kanal-Regiestunde Monteur/Facharbeiter:	EUR 22,44
Wien Kanal-Regiestunde Mechaniker/Schlosser:	EUR 21,93
Wien Kanal-Regiestunde Kanalarbeiter:	EUR 18,84
Wien Kanal-Regiestunde Helfer:	EUR 17,43
<b>ARGE KD 16-Regiestunde Monteur/Facharbeiter:</b>	<b>EUR 42,54</b>
<b>ARGE KD 16-Regiestunde Helfer (!!):</b>	<b>EUR 38,51</b>
Wien Kanal-Zu- und Abfuhr der Geräte:	EUR 20,99
<b>ARGE KD 16-Baustelleneinrichtung/Begleitleistung:</b>	<b>EUR 85,92</b>
<b>ARGE KD 16-Baustelleneinrichtung/Begleitleistung:</b>	<b>EUR 115,43</b>
<b>(von 400,- bis 1.000,- EUR)</b>	

**Allein für das Abdecken von Fußböden wurden in der Rechnung zu CD-Zeile 248 inkl. Lohn- und Materialzuschläge EUR 99,10 extra in Rechnung gestellt, für die De- und Wiedermontage der bestehenden WC-Anlage wieder extra EUR 177,64.**

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.

**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!**

<sup>79</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28090591531/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>80</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28064811232/in/album-72157635095807948/lightbox/>

Hierzu muss auf einen Mailverkehr<sup>81</sup> 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-Sitzungsprotokoll<sup>82</sup> 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 02.12.2013<sup>83</sup>), 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 einzigster 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 die bis dahin bestehenden Systeme durch eine grundlegende Neukonzeption der Vergabe ersetzt. Die Ausschreibung führte zu zahlreichen Änderungen gegenüber der zuvor bestehenden Vergabepaxis, weil etwa Leistungen zusammengefasst wurden, die Zuständigkeiten bei Wiener Wohnen gebündelt wurden, ... Für den Regelfall sollte die Einsatzzeit längstens 24 Stunden und die Leistungsfrist bis zu einem Tag ab Arbeitsbeginn betragen. Für den Ausnahmefall (Behebung besonders dringender*

<sup>81</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/bauarbeitenimhbh/forum/topics/anfrageanforderung-zu>

<sup>82</sup> Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%21852>

<sup>83</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20131202\\_OGH0002\\_0160OK00006\\_1200000\\_000/JJT\\_20131202\\_OGH0002\\_0160OK00006\\_1200000\\_000.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20131202_OGH0002_0160OK00006_1200000_000/JJT_20131202_OGH0002_0160OK00006_1200000_000.pdf)

Gebrechen oder Störungen) sollte die Einsatzzeit höchstens drei Stunden, bei Gefahr im Verzug weniger als eine Stunde betragen, dies jeweils zwischen dem Zugang der Bestellung und dem Beginn der Gebrechensbehebung vor Ort. Bei Nichteinhaltung dieser Einsatzzeiten waren Vertragsstrafen vorgesehen. ... Die Eignungskriterien mussten für jede Gebietseinheit und für die Summe der Gebietseinheiten zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung sowie über den gesamten Vertragserfüllungszeitraum gegeben sein. Es durften Arbeitsgemeinschaften gebildet werden, die die Leistungsfähigkeit gemeinsam erfüllen konnten. Die Bieter mussten auch Eignungskriterien nachweisen, die sich auf Befugnis, Zuverlässigkeit, finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie technische Leistungsfähigkeit bezogen. ... Die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit musste durch eine Bonitätsauskunft, eine Bankgarantie (in Höhe von 2,6 % eines Drittels des zugeschlagenen Leistungsumfangs für die Dauer von sechs Jahren) oder durch Sicherstellung erbracht werden. ... Hinsichtlich der technischen Leistungsfähigkeit musste der Bieter in den letzten drei Jahren Leistungen mit einem Auftragsvolumen zwischen 690.000 EUR und 2,45 Mio EUR in bewohnten mehrgeschossigen Wohnhausanlagen erbracht haben. ... Es wurden alle 48 GE zugeschlagen. In 25 GE trat die jeweilige Arbeitsgemeinschaft als einziger Bieter auf. Den Zuschlag erhielt in 45 GE die jeweilige Arbeitsgemeinschaft, in drei GE ein Einzelbieter. ... Andererseits sei die Bildung von Arbeitsgemeinschaften zweifellos markterschließend gewesen, weil die meisten Antragsgegner im Hinblick auf die sehr hohen und vielfältigen Anforderungen erst durch die Beteiligungen an Arbeitsgemeinschaften objektiv und nachvollziehbar in die Lage versetzt worden seien, ein ihnen allein nicht mögliches ausschreibungskonformes, erfolgversprechendes und erfüllbares Angebot zu erstatten. ... Ein Geheimwettbewerb habe nicht geherrscht, weil die Anbieter ihren Namen auf das Kuvert hätten schreiben müssen, eine Bieterliste in Umlauf gewesen sei ... Angebote anderer Arbeitsgemeinschaften seien wechselseitig bekannt gewesen. ...“ (Zitat Ende)

Aus dem ergibt sich, dass die Vorgaben in der Ausschreibung – teils ohne erkennbare Rechtfertigung, vor allem was die Einsatzzeiten im Regelfall betrifft – aus welchem Grund auch immer **von der Antragsgegnerin so selektiv gestaltet worden sind, dass die sich danach ergebende Anbietersituation förmlich heraufbeschworen wurde**. Eine, die übrigens **laut heute geltender Rechtslage 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**<sup>84</sup>.

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 Gemeinderats<sup>85</sup> 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**.

Siehe die Äußerung des dafür zuständigen Stadtrats in der **17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, wörtliches Protokoll - Seite 9<sup>86</sup>:

*Amtsf StR Dr Michael **Ludwig**: Es ist deshalb noch nichts an Geld zurückgeflossen, weil es noch keine Entscheidung gibt, und zwar auch noch keine Entscheidung vor*

<sup>84</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2515805211/sizes/l/in/set-72157612275791239/>

<sup>85</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

<sup>86</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-009.htm>

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

Wobei außerdem ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der speziellen Gegebenheiten für die Antragsgegnerin von dieser laut Vergaberecht ja grundsätzlich **der geeignetste Billigstbieter** in Anspruch zu nehmen wäre.

**Deshalb sind in einer Preisangemessenheitsprüfung nicht die durchschnittlich erzielbaren Preise in Ansatz zu bringen, sondern es ist auf den billigsten geeigneten Anbieter abzustellen.**

Die Rechnung zu CD-Zeile 248<sup>87</sup> betrifft außerdem – klar bezeichnet – **Gainzen- und Ablaufgebühren**, weshalb dieser Beleg gemäß Prüfanweisung<sup>88</sup> der **Instandhaltung** hätte zugerechnet werden sollen. Dennoch wurde der Betrag den Mietern **zu Unrecht als Betriebskosten angelastet**.

Die Rechnung zu CD-Zeile 251<sup>89</sup> betrifft das Objekt Deutschordenstraße 20/12. Am **8.5.2012** wurde eine Ablaufverstopfung behoben. Gleich darauf wurde gemäß Rechnung zu CD-Zeile 252<sup>90</sup> am **16.5.2012** eine Ablaufverstopfung im Objekt Deutschordenstraße 20/10 behoben. Es ist anzunehmen, dass diese Arbeiten in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen und **die Folgearbeit auf eine unsachgemäße Durchführung beim davor ausgeführten Auftrag zurückzuführen** ist. Recherchen durch die Antragsgegnerin sind dazu aber nicht ersichtlich („zahlen ja sowieso die Mieter“).

CD-Zeile 255<sup>91</sup>, Betrag EUR 844,42:

Schon von der Textierung der Rechnung her (*Vorreinigung für TV-Untersuchung, ... diverse Schmutzleitungen untersucht, ...*), aber auch vom Ausmaß der Arbeiten her gesehen (38 lfm!! 80 – 500 mm Durchmesser!) ist davon auszugehen, dass es sich hier NICHT um eine Verstopfungsbehebung gehandelt hat, die dem laufenden Betrieb und daher den Betriebskosten zuzurechnen wäre, sondern dass es sich hier um **Untersuchungsmaßnahmen größeren Ausmaßes im Rahmen der Erhaltung** gehandelt hat. Somit sind diese Kosten **NICHT den Betriebskosten zuzurechnen**.

CD-Zeile 256<sup>92</sup>, Betrag EUR 116,12:

Wie sich aus den Arbeitsscheinen zu dieser Rechnung ergibt, war der Einsatz am 25.7.2012<sup>93</sup> **durch die Antragsgegnerin offenbar so unkoordiniert, dass keine Untersuchung bzw. kein Arbeitseinsatz möglich war** (kein Zugang zum Keller möglich, kein Schlüssel im Schlüsseltresor, kein Hausbesorger anwesend). Und am 2.8.2012<sup>94</sup> stellte sich heraus, dass gar **keine Verstopfung** vorlag. **Es ist nicht einzusehen, dass die Mieter hierfür mit Betriebskosten aus diesen Beauftragungen durch die Antragsgegnerin belastet werden sollen**.

## **5. Entrümpelung:**

CD-Zeile 271<sup>95</sup>, Betrag EUR 40,00:

Wie man der Rechnung deutlich entnehmen kann, verrechnete hier die von der Antragsgegnerin beauftragte **MA 48 für die Sperrmüllentsorgung EUR 40,00 pro m3**, während bei Beauftragungen durch den Mieterbeirat die (ohne besondere Recher-

<sup>87</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28134824176/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>88</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28134824476/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>89</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28090592711/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>90</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28169081345/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>91</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27553524353/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>92</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28064811232/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>93</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28090593981/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>94</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28090594131/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>95</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12790048384/in/album-72157635095807948/lightbox/>

chen) ausgewählte **Firma Rammel für dieselbe Leistung im streitgegenständlichen Jahr immer nur EUR 30,00** in Rechnung stellte<sup>96</sup>. Daher ergehen die

### **Beweisanträge:**

- Es möge für die beeinspruchte Rechnung und den daraus angelasteten Betrag eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie für Arbeiten dieser Art (die wohl nicht nur für unsere Wohnhausanlage angefallen sind, sondern für Wohnhausanlagen der Stadt Wien im ganzen Gemeindegebiet) **dem Vergaberecht – durch Ausschreibungen, Zuschlag an den geeigneten Billigstbieter etc. – Rechnung getragen** hat. (Ende dieses Antrags)

Es ist in diesem Zusammenhang neuerlich auf die bereits zitierte oberstgerichtliche **Entscheidung 5Ob74/88** vom 27.6.1989 und insbesondere auch den **besonderen rechtlichen Status der Antragsgegnerin** hinzuweisen!

CD-Zeilen 285 – 289<sup>97</sup>, Gesamtbetrag EUR 3.210,00:

Wie man den Rechnungen<sup>98</sup> klar entnehmen kann, sind diese **erst im Jänner 2013 bei der Antragsgegnerin eingelangt und im Februar 2013 fällig**.

Daher sind sie **erst nach Ende des streitgegenständlichen Abrechnungsjahres fällig** und wohl auch **erst nach Ende dieses Abrechnungsjahres bezahlt, also vom Vermieter aufgewendet** worden.

Siehe dazu die **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob166/06g<sup>99</sup>** 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<sup>100</sup>** vom 1.3.2005: *Um in die Jahresabrechnung (hier Betriebskostenabrechnung) aufgenommen zu werden, muss die Ausgabe dem Vermieter gegenüber in jenem abzurechnenden Jahr **bereits fällig ge-***

<sup>96</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12789707583/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>97</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27571078423/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>98</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27571078793/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>99</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20060829\\_OGH0002\\_0050OB00166\\_06G0000\\_000/JJT\\_20060829\\_OGH0002\\_0050OB00166\\_06G0000\\_000.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000.pdf)

<sup>100</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR\\_20050301\\_LG00003\\_04000R00028\\_05X0000\\_001/JJR\\_20050301\\_LG00003\\_04000R00028\\_05X0000\\_001.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001/JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X0000_001.pdf)

**wesen 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 RS0112095<sup>101</sup> vom 26.05.1999.

**Daher ist davon auszugehen, dass es sich hier um KEINE Kosten handelt, welche die Antragsgegnerin auf die Mieter bereits als Betriebskosten für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2012 hätte überwälzen dürfen.**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

### **Beweisantrag:**

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

### **6. Schädlingsbekämpfung:**

CD-Zeilen 316<sup>102</sup> und 317<sup>103</sup>, Gesamtbetrag EUR 6.374,42:

Die Belegbeilagen zu diesen zwei Buchungen umfassen einmal 48, einmal 39 Seiten – jeweils für ein ganzes Rayon. Zwar sind auf Seite 23<sup>104</sup> bzw. 24<sup>105</sup> auch Belege enthalten, die unsere Wohnhausanlage betreffen, doch ist der **anteilige Betrag im Gesamtkontext unklar**, weil hier nicht einmal ausgewiesen ist, ob es sich um einen **Brutto- oder Nettobetrag** handelt und derart **viele Korrekturen und Streichungen auf den Rechnungen und Belegen** aufscheinen, dass der **tatsächliche Zahlungsbetrag daraus nicht hervorgeht**. Ja es ist nicht einmal möglich (bzw. zumutbar), aus dem **Chaos aus verschiedenartigen Belegen und Ausbesserungen** eine Nachrechnung anzustellen weil nicht einmal klar ist, **welche Sub-Beträge in welchen Summen, Teilrechnungen oder sonstigen Belegen ihren Niederschlag gefunden haben**.

In dem Zusammenhang wird mit Nachdruck auf **Punkt A 3** und das **Fehlen der Zahlungsbelege** verwiesen.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Rechnung zu CD-Zeile 317 erst am 27.12.2012 bei der Antragsgegnerin bzw. der mit der Abwicklung beauftragten MA 6 eingetroffen ist und eine **Fälligkeit im Jahr 2013** aufweist – wieder **händisch ausgebessert: Von 26.1. auf 27.3.2013!**

Die Rechnung ist daher **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr fällig** und wohl auch **nicht in diesem Jahr 2012 tatsächlich bezahlt / von der Antragsgegnerin aufgewendet worden**.

<sup>101</sup> Siehe

[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR\\_19990526\\_OGH0002\\_0050OB00131\\_99X0000\\_001/JJR\\_19990526\\_OGH0002\\_0050OB00131\\_99X0000\\_001.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19990526_OGH0002_0050OB00131_99X0000_001/JJR_19990526_OGH0002_0050OB00131_99X0000_001.pdf)

<sup>102</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27911344120/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>103</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27911345080/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>104</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27577014883/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>105</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27577017603/in/album-72157635095807948/lightbox/>

**Daher ist davon auszugehen, dass es sich hier um KEINE Kosten handelt, welche die Antragsgegnerin auf die Mieter bereits als Betriebskosten für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2012 hätte überwälzen dürfen.**

Es wird auf die **Argumentation in Punkt B5, zu den CD-Zeilen 285 – 289** verwiesen. Der guten Ordnung halber erfolgt der

#### **Beweisantrag:**

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 318<sup>106</sup>, Betrag EUR 158,96:

Wenn hier von einer Taubenverschmutzung im Dachboden von Linzer Straße 303 die Rede ist, so ist darauf hinzuweisen, dass es dort **gar keinen Dachboden** gibt.

Wie man sowohl den Außenaufnahmen<sup>107</sup> als auch einem Foto aus dem Inneren der betreffenden Stiege<sup>108</sup> entnehmen kann, ist der einzige Bereich, in dem es zu einem Problem wie in der Rechnung beschrieben kommen kann, der (von anderen Stiegen aus zugängliche) Bereich der Betriebsstätte der **Wiengas GmbH/Energie Comfort**.

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

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

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass es bereits in den Abrechnungsjahren 2010 und 2011 zu ähnlich gelagerten Problemen (Taubenkot und tote Tauben) im selben Bereich gekommen ist (CD-Zeile 314<sup>109</sup> bzw. 316<sup>110</sup>) - was darauf hinweist, dass **gegen das Auftreten des Problems nichts in ausreichender Form unternommen** worden ist. **Eine immer wiederkehrende Belastung der Mieter damit im Rahmen der Betriebskosten ist jedenfalls zu beeinspruchen**.

CD-Zeile 319<sup>111</sup>, Betrag EUR 23,51:

In dem Zusammenhang ist auf das Protokoll der Rechnungseinschau<sup>112</sup> für 2008 zu verweisen:

---

<sup>106</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27911346280/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>107</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14362400507/in/set-72157605240443614/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>108</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14100967222/in/set-72157627521152730/lightbox/>

<sup>109</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14545466541/in/album-72157627337583640/lightbox/>

<sup>110</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047487630/in/album-72157630898700194/lightbox/>

<sup>111</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27911346440/in/album-72157635095807948/lightbox/>

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 besagte Rechnung die **Bekämpfung von Erdwespen** im Innenhofbereich betrifft (die **noch dazu gar nicht gefunden** wurden), 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 5Ob143/09d<sup>113</sup> 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)

CD-Zeile 321<sup>114</sup>, Betrag EUR 53,04:

Die Stiege 92 / Schönbergplatz 6 hat zwar auch einen Hinterausgang in den Innenhof – dort befinden sich aber laut Foto aus dem Wienplan<sup>115</sup> in direkter Umgebung keine Bänke (sondern erst bei Schönbergplatz 5).

Es kann hier also nur die **Sitzbank-Gruppe auf dem Schönbergplatz vor dem Vordereingang der besagten Stiege** gemeint sein. **Dieses Areal gehört jedoch gar nicht zu unserer Wohnhausanlage<sup>116</sup> und fällt daher auch nicht in den Zuständigkeitsbereich von Wiener Wohnen. Daher sind diese Kosten auch nicht als Betriebskosten auf die Mieter zu überwälzen!**

Dabei ist anzumerken, dass die Mieterversammlung unserer Wohnhausanlage von sich aus schon Ende 2011 einen **Flächenabtausch angeboten** hat - AUCH um solche Zuständigkeitsprobleme tunlichst hintan zu halten. Wiener Wohnen hat dieses Angebot aber als nicht erforderlich zurückgewiesen<sup>117</sup>.

CD-Zeilen 322, 325, 326 und 328 – 331, Gesamtbetrag EUR 2.190,92:

Da diese Rechnungen die **Bekämpfung von Ohrwürmern und Käfern** enthalten, ist im Licht der Ausführungen zur Rechnung / CD-Zeile 319 davon auszugehen, dass es

---

<sup>112</sup> Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211187&app=WordPdf>

<sup>113</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20090901\\_OGH0002\\_0050OB00143\\_09D0000\\_000/JJT\\_20090901\\_OGH0002\\_0050OB00143\\_09D0000\\_000.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20090901_OGH0002_0050OB00143_09D0000_000/JJT_20090901_OGH0002_0050OB00143_09D0000_000.pdf)

<sup>114</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27911346610/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>115</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28192057135/in/album-72157605240443614/lightbox/>

<sup>116</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908156/in/album-72157631380349960/lightbox/>

<sup>117</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:24289>

sich hier ebenso **nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes** handelt.

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

## 7. Strom:

CD-Zeilen 337 – 363<sup>118</sup>, Gesamtbetrag EUR 605,30:

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 Verhandlung<sup>119</sup> vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y. Zwar würden diese Bestellungen eine Plausibilitätsprüfung unterzogen, jedoch **Kontrollen von Lagerbeständen<sup>120</sup> „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 aktenkundig<sup>121</sup>) ergeben, dass – trotz gegenteiliger Behauptungen der Antragsgegnerin<sup>122</sup> – anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen **enorme Vorratsmengen aufgebaut** worden sind, **die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.**

Siehe hierzu auch den Kontrollamtsbericht<sup>123</sup> KA - K-23/06, „Prüfung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH, Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV“ vom 19. Dezember 2006. In diesem heißt es:

### 2.6 Beantwortung des Fragenkomplexes Pkt. 1.5.6

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

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

<sup>118</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159001051/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>119</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330493198/in/set-72157631699752040/>

<sup>120</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329439421/in/set-72157631699752040/>

<sup>121</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25601>

<sup>122</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771775363/sizes//in/set-72157626817508230/>

<sup>123</sup> Siehe [http://cid-](http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%2006.pdf)

[f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%2006.pdf](http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%2006.pdf)

*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.

Insbesondere aber ist zu kritisieren, dass seitens der Antragsgegnerin ja im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr offenbar dazu übergegangen wurde, **die durch defekte Leuchtmittel entstandenen Störungen der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH als zu Problem zu melden und zu exorbitanten Kosten beheben zu lassen**<sup>124</sup> – wobei auch die Leuchtmittel von dieser Firma bereitgestellt und verrechnet werden. Wozu dann für die Hausbesorger noch zusätzlich Leuchtmittel und Sicherungen angeschafft wurden, fragt sich.

Hinzu kommt bei den Rechnungen<sup>125</sup> 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 Stellungnahme<sup>126</sup> 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 krassm Widerspruch zu dem Aufwand, der bezüglich der Verrechnung mit der Firma Ludwig Leuchten GmbH in derselben Abrechnungsgruppe (z.B. CD-Zeile 337) betrieben wird: Hier finden sich **Rechnung**<sup>127</sup>, **Lieferschein** (samt **Übernahmebestätigung** durch die Hausbesorger), **Auftragsbestätigung** und **Bestellung** 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.

<sup>124</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621164763/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>125</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621160733/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>126</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249821154/in/album-72157634170418125/>

<sup>127</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621160673/in/album-72157635095807948/lightbox/>

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

CD-Zeilen 364 – 1008<sup>128</sup>, Gesamtbetrag EUR 48.244,99:

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 2012 zuzurechnen.

Es handelt sich hier um 645 Buchungszeilen, die für eine tatsächliche **Nachvollziehbarkeit** der ja je Zähler zusammenhängenden Buchungen entsprechende Gegebenheiten voraussetzen.

Aber schon die Akontozahlungen<sup>129</sup> 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 Buchungstage zerlegt<sup>130</sup> (z.B. 13.4./16.4./18.4.), sondern auch innerhalb des Buchungstags aus nicht nachvollziehbaren Gründen wieder betraglich von vorne beginnend<sup>131</sup>.

Die Endabrechnungen sind zwar auch nach Betrag aufsteigend sortiert – aber mit den selben Unterbrechungen in der Sortierfolge<sup>132</sup>, wie schon bei den Akontozahlungen erwähnt. Insbesondere aber ist diese Auflistung ebenfalls nach Gesamtsumme (Guthaben oder Nachzahlung) sortiert, was wiederum eine ganz andere Sortierfolge bezüglich der betroffenen Stromzähler bedeutet, als bei der zuvor beschriebenen Sortierung der Akontozahlungen.

Dass nach den Endabrechnungen per 31.12. noch einmal ein Block für diverse Stromzähler und Buchungstage<sup>133</sup> folgt, fällt in der Unübersichtlichkeit schon fast nicht mehr ins Gewicht. Zwar wurde der Aufzugsstrom gleich in der Kostengruppe Lift gebucht, doch hat man den Waschküchenstrom (eigentlich für Gemeinschaftsanlagen) weiterhin im Bereich des Beleuchtungsstroms gebucht<sup>134</sup>, 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 (Leerwohnungssanierungen und –verbesserungen)**<sup>135</sup>, aber auch **Arbeiten an allgemeinen**

<sup>128</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159001051/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>129</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621161023/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>130</sup> Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159001341/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>131</sup> Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27956045250/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>132</sup> Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159001891/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>133</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159002421/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>134</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27956048440/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>135</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966435482/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

**Teilen des Hauses bzw. im Außenbereich**<sup>136</sup>) 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 2012 die Arbeiten im Außenbereich beträchtlich** (insbesondere bei der Stiegenerneuerung am Schönbergplatz). 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 Zeugenaussage<sup>137</sup> 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 2012 waren es laut Aufzeichnungen des Mieterbeirats<sup>138</sup> allein schon 51 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.

Zum Energieverbrauch (kWh) bei der Stiegenhausbeleuchtung und die dort festzustellenden **große Schwankungen – auch bei durchaus „baugleichen“ Stiegen** – ist festzuhalten, dass dies keinesfalls auf ein unterschiedliches Mieterverhalten zurückgeführt werden kann. Siehe dazu die Aufstellung und Beeinspruchung für das vorangegangene Abrechnungsjahr 2011<sup>139</sup> (Bandbreite - nur bei der Stiegenhausbeleuchtung - von 68 kWh bis zu 3.178 kWh).

Siehe dazu aber auch den im Mietrechtsverfahren MA 50 Schli-I/3071/2012 für das Abrechnungsjahr 2008 enthaltenen Aktenvermerk<sup>140</sup> vom 20.1.2014, in welchem die zuständige Verfahrensführerin der MA 50 festhielt: „Der für den 14. Bezirk zuständige

<sup>136</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8053345567/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

<sup>137</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329454795/in/set-72157631699752040/>

<sup>138</sup> Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211674&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&oneup=OneUp>

<sup>139</sup> Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211765&app=WordPdf>

<sup>140</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27976019210/in/album-72157630898753146/lightbox/>

Sachbearbeiter der MA 25 gibt an, dass die **Ursachen** für einen erhöhten Stromverbrauch bestimmter Stiegen im Nachhinein **praktisch nicht festzustellen** seien. **Es könnten nur Vermutungen angestellt werden, ob z.B. durch Erhaltungsarbeiten auch Strom für andere Zwecke als für die Stiegenhausbeleuchtung verwendet wurde.**“ (Zitat Ende)

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

In dem Zusammenhang ist auch auf einen Anruf zu verweisen, welcher – ausgehend von einer Hausbesorgerin - beim Zweitantragstellervertreter am 21.11.2012 eingegangen ist.

Inhalt: *Seit 12.11.2012 brennt im Anlagenteil Pierrongasse ununterbrochen (Tag und Nacht) die Außenbeleuchtung, wodurch höhere Betriebskosten für die Mieter anfallen. Sie hat das bei Wiener Wohnen gemeldet und auch schon mehrfach urgirt. Zuerst kam der Notdienst, dann die Haus- und Außenbetreuung und hat den Fehler nicht gefunden. Dann kam ein Elektriker: Wieder keine Änderung, außer dass die Beleuchtung kurz ausgeschaltet war, aber dann wieder anging. Heute (21.11.) soll noch einmal der Elektriker kommen. Die Probleme dabei: Es gibt keine verfügbaren Schaltpläne und die Firmen wissen daher gar nicht, wo die Leitungen laufen, zusammenhängen etc.! Es findet auch keine ausreichende Terminkoordination zwischen Wiener Wohnen, den beauftragten Firmen und der Hausbesorgerin (wg. Zugang) statt. Wiener Wohnen schiebt den Fehler auf die Wien Energie, diese umgekehrt wieder auf Wiener Wohnen. Der Werkmeister hätte gemeint: "Die Leute sollen sich wegen der paar Cent Mehrkosten nicht aufregen."* (Ende der inhaltlichen Wiedergabe)

Zum unnötigen Stromverbrauch ist auch auf fallweise einlangende Hinweise bezüglich der unnötig eingeschalteten Beleuchtung in den Betriebsstätten der Wien-gas GmbH/Energiecomfort hinzuweisen. So zum Beispiel auf ein Mail vom 5.9.2012:

*From: xxx (Mietername entfernt)  
To: ernst.schreiber@gmx.at; gerhard\_kuchta@hotmail.com  
CC: walter3101@yahoo.de  
Subject: Unnötiger Stromverbrauch  
Date: Wed, 5 Sep 2012 23:03:15 +0200*

*Mindestens seit der Nacht vom 03. zum 04.09.2012 brennt im Spitzboden der Häuser Molischgasse 19 und 21 das Licht. (Dies war bereits mehrmals der Fall.)*

*Herzliche Grüße  
xxx (Mietername entfernt)*

Gutschriften aufgrund von Vergütungen (z.B. durch einen eruierten Verursacher des ungerechtfertigten Mehrverbrauchs) sind in der streitgegenständlichen Abrechnung nicht auffindbar.

Außerdem muss auf die **Liberalisierung der Märkte der leitungsgebundenen Energien Elektrizität und Erdgas**<sup>141</sup> (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 Belastungen<sup>142</sup> aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs – wie über Stichproben festgestellt wurde – offenbar allesamt die **Fälligkeit 14.1.2013** aufweisen<sup>143</sup>, weshalb die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Im Rahmen des **Verfahrens 60 MSCH 1/15s beim BG Innere Stadt – Wien** hat die Antragsgegnerin am 16.11.2015 auch die **Vertragsgrundlagen mit der Wienstrom GmbH** vorgelegt. Diese sind dort aktenkundig. Im Zusatzvertrag<sup>144</sup> zum Rahmenvertrag vom 21.11./12.12.2000<sup>145</sup> vom 19.5.2003 wird unter Punkt XIII klar und eindeutig festgelegt: *„Zahlung, Verzug, Mahnung wird dahingehend geändert, daß die **Fälligkeit** der Zahlungen mit 30 Tagen (bisher 14) festgelegt wird.“* (Zitat Ende)

Es gilt die **zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation** und wird auch der analoge

### **Beweisantrag**

gestellt:

- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

Bemerkenswert ist auch das **erst im Jahr 2012 nachgebuchte Netzbereitstellungsentgelt für höheren Stromverbrauch aus den Jahren 2009 (!) und 2010**<sup>146</sup>, wodurch aufgrund der Fluktuation rund 10 – 15 Prozent an Mietern belastet wurden, die nicht die Kostenverursacher waren.

<sup>141</sup> Siehe <http://oesterreichsenergie.at/energiepolitik/einfuehrunggrundlagen-netze/grundlagen-der-regulierung-in-oesterreich.html>

<sup>142</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621164203/in/album-72157635095807948/>

<sup>143</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27956048640/in/album-72157635095807948/>

<sup>144</sup> Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%212853&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&OneUp>

<sup>145</sup> Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%212852&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&OneUp>

<sup>146</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27956047790/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

CD-Zeilen 1009 - 1024<sup>147</sup>, Gesamtbetrag EUR 1.039,78:

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 Wohnhausanlagen – 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!** Zum Vergleich:

Wien Kanal-Regiestunde Elektriker, Fach/Spezialarbeiter:	<b>EUR 22,51</b>
ARGE ESW - Sverak-Monteurstunden <sup>148</sup> :	<b>EUR 26,44</b>
ARGE ESW - Sverak-Obermonteurstunden:	<b>EUR 30,40</b>
<b>WW Haus- &amp; Außenbetreuung-Stundensatz Monteur:</b>	<b>EUR 46,20</b>

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 Folgerungen<sup>149</sup>: Dort wies Herr Direktor Ing. Neumayer (Wiener Wohnen) darauf hin, dass **„zukünftig eine genauere Abstimmung über den**

<sup>147</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621164763/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>148</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263281651/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>149</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16220776145/in/album-72157628301932099/>

**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 Mieter 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 zeigt<sup>150</sup>, mag diese Firma über diverse ausgebildete Facharbeiter verfügen, **schickt aber dann anscheinend denjenigen 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, 248, 250 - 252 und 254** verwiesen. Der guten Ordnung halber erfolgt der

#### **Beweisantrag:**

Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden, wobei aber auch hier **alle** an der ARGE Elektro (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)

Wobei außerdem ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass – ohne Inanspruchnahme der hier vorliegenden höchst problematischen Inhausvergabepraxis – aufgrund der speziellen Gegebenheiten für die Antragsgegnerin von dieser laut Vergaberecht ja grundsätzlich **der geeignetste Billigstbieter** in Anspruch zu nehmen wäre. **Deshalb sind in einer Preisangemessenheitsprüfung nicht die durchschnittlich erzielbaren Preise in Ansatz zu bringen, sondern es ist auf den billigsten geeigneten Anbieter abzustellen.**

<sup>150</sup> 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)

Außerdem ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass die Arbeiten je Rechnung ganz oder zum Teil offenbar **Instandhaltungsarbeiten** betreffen, weshalb die Kosten dafür den Mietern **nicht als Betriebskosten in Rechnung zu stellen** sind:

- Rechnung zu CD-Zeile 1009: U.a. Taster-Defekt (vermutet)
- Rechnung zu CD-Zeile 1010: Defekter Schalter erneuert
- Rechnung zu CD-Zeile 1011: Taster-Schließer
- Rechnung zu CD-Zeile 1013: Neuer Dosendeckel montiert
- Rechnung zu CD-Zeile 1015: Defekter Taster demontiert und entsorgt
- Rechnung zu CD-Zeile 1016: Defekter Taster demontiert und entsorgt
- Rechnung zu CD-Zeile 1018: Störungssuche (keine feststellbar)
- Rechnung zu CD-Zeile 1020: Leuchte instandgesetzt/neu montiert
- Rechnung zu CD-Zeile 1021: Störung Hausnummernbeleuchtung (neu verkabelt)
- Rechnung zu CD-Zeile 1022: U.a. manipulierter Treppenlichtautomat
- Rechnung zu CD-Zeile 1023: U.a. schadhafte Beleuchtung instandgesetzt
- Rechnung zu CD-Zeile 1024: U.a. Fassung instandgesetzt

Zur Rechnung zu CD-Zeile 1018<sup>151</sup> stellt sich nicht nur die Frage, wie eine **Störung in Stiege 4 (Deutschordenstraße 38) mit einer in Stiege 19 (Molischgasse 2) zusammenhängen** kann – das sind **zwei unterschiedliche Enden eines Häuserblocks mit fast 300 Meter Länge**<sup>152</sup>: Eine in der Rechnung bezeichnete **Stiege 2 gibt es in unserer Wohnhausanlage gar nicht**<sup>153</sup>! Es fragt sich daher: **Auf welcher Realitäts- und Qualitätsbasis werden (wenn überhaupt!) die Rechnungen der Tochterunternehmung der Antragsgegnerin von letzterer freigegeben?**

**Außerdem ist im Sinn der Wirtschaftlichkeit und Zumutbarkeit in Frage zu stellen, ob ein bloß ausgefallenes Leuchtmittel oder eine gefallene Sicherung bzw. eine reine Störungsüberprüfung - was z.B. im eigenen Haushalt eines Hausbesorgers wohl auch ohne Zuhilfenahme eines derart teuren Handwerkers bewältigbar ist - tatsächlich den Einsatz derart teurer Fachkräfte erfordert.**

Und generell ist der **exorbitant hohe Anteil an Rechnungen auffällig, deren Aufwand aufgrund von „Falschmeldungen“ angefallen ist** – wo also dann gar keine vorliegende Störung festgestellt werden konnte. Dies kann möglicherweise daran liegen, dass die Antragsgegnerin ihre **Infrastruktur vor Ort (Hausbesorger etc.) nicht ausreichend zur Verifizierung benützt**, da sowieso versucht wird, diese Beträge (größtenteils zu Unrecht!) den Mietern als Betriebskosten zu verrechnen oder vielleicht sogar darin begründet sein, dass ja **über die eigene Tochterfirma aus diesen unnotwendigen Beauftragungen profitiert** wird (sofern eben Mieter die Betriebskostenabrechnung nicht beanspruchen – was nur von einem kleinen Prozentanteil der Mieter im sozialen Wohnbau zu erwarten ist). Siehe hierzu die vorangegangenen Ausführungen zum daraus erwirtschafteten Deckungsbeitrag!

---

<sup>151</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621166363/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>152</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27746822233/in/album-72157605240443614/lightbox/>

<sup>153</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249504033/in/album-72157630898753146/lightbox/>

## 8. Hausbesorger:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 2.995 CD-Zeilen (Zeilen 1041<sup>154</sup> – 4035<sup>155</sup>). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um etwa 67 Prozent der etwa 4.470 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 712.022,43 – über 35 Prozent der gesamten Betriebskosten) wäre es besonders hier erforderlich, möglichst jede Buchung für sich nachvollziehen zu können. Andernfalls müsste die Buchungslogik für eine Nachvollziehbarkeit optimal strukturiert bzw. die Anzahl an Einzelbuchungen reduziert werden.

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

CD-Zeilen 1041 – 1366<sup>156</sup>, Gesamtbetrag EUR 4.938,20:

Es handelt sich hier um insgesamt 326 Buchungszeilen für die Beschaffung von Hausbesorgermaterial über die MA 54, wobei – wie schon in den vorangegangenen Jahren kritisiert – auf den Rechnungen<sup>157</sup> offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammengefasst wird, ungeachtet, ob es sich um Hausbesorgermaterial oder z.B. Elektrobedarf handelt.

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

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

Darüber hinaus bestehen Gründe für die Vermutung, dass die Bestellungen pauschal und ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Jahresbedarfs erfolgt sind. Man nehme aus der zu CD-Zeile 1233 abgebildeten Rechnung allein schon die Bestellung und Auslieferung von 15 (!! ) Aluschneeschiebern mit Stiel und 15 (!! ) Holzschneeschiebern für einen einzigen Hausbesorger in einem Jahr! Eine solche Kostenbelastung deutet darauf hin, dass solche **Bestellungen relativ ungefiltert ausgeführt werden, da für die Kosten daraus ohnehin die Mieter aufkommen müssen.**

Auf die gelieferten Streumittel wird als Vergleich noch später ausführlich eingegangen werden.

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

<sup>154</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159643562/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>155</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647902283/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>156</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159643562/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>157</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28265354435/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

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

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

CD-Zeilen 1379 und 1380<sup>158</sup>, Gesamtbetrag EUR 5.113,67:

Es handelt sich hier um Rechnungen der Firma Klaghofer für einerseits die Entsorgung<sup>159</sup> und andererseits die Lieferung<sup>160</sup> von Streumaterial.

Der Mieterbeirat unserer Anlage hat im Frühjahr 2012 - also VOR der gegenständlichen Lieferung und der winterlichen Betreuung für diese Saison - Erhebungen zur verbliebenen Reserve an Streugut durchgeführt und diesbezüglich auch eine Anfrage<sup>161</sup> an die Antragsgegnerin gerichtet.

Aus der vom Mieterbeirat angefertigten und aktualisierten Aufstellung<sup>162</sup> 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 Fotos<sup>163</sup> dokumentiert.

Nach Vorliegen der Liefermengen<sup>164</sup> 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.**

**Dem aber nicht genug! Dann wird noch eine enorme Nachlieferung in Auftrag gegeben. Dem aber immer noch nicht genug! Das gleichzeitig zu einem Zeitpunkt, als im Hausbesorgerbereich – aus unerfindlichen Gründen – auf die Verwendung von flüssiger Fertigsole umgestiegen wird<sup>165</sup> und das verbleibende Rest-Material an festem Streumaterial daher für noch viel länger nicht aufzubreuchen wäre.**

Die gestellte Anfrage wurde seitens der Antragsgegnerin bis heute nicht beantwortet. Jedoch wurde von der Antragsgegnerin am 19.6.2012 per Mail mitgeteilt<sup>166</sup>, „dass folgende Streumittel, die nicht mehr verwendbar sind, unpräjudiziell und nicht mieter-

<sup>158</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647900333/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>159</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28189605671/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>160</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28189605921/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>161</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/streumittel-25-4-2012>

<sup>162</sup> Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211769&app=WordPdf>

<sup>163</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7202451586/in/set-72157625415049437> (und folgende)

<sup>164</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273674/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

<sup>165</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28189606421/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>166</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25875>

*belastend entsorgt werden: ...“ (Zitat Ende) Fast schon müßig darauf hinzuweisen, dass auch die danach genannten zu entsorgenden Mengen und betroffenen Hausbesorgerbereiche in keiner Weise nachzuvollziehen sind<sup>167</sup>: Warum diese Mengen und Hausbesorgerbereiche – und andere nicht? Vor allem **nicht jene, wo gleichzeitig ein Umstieg auf die flüssige Fertigsole in Vorbereitung ist?***

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

Insbesondere wird zu diesem Einspruchspunkt auf die bereits unter Punkt 6 zitierte Zeugeneinvernahme von Frau Kerntaler-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 1381 – 1383<sup>168</sup>, Gesamtbetrag EUR 873,60:

Wie schon im Antragspunkt zuvor erwähnt wurde hier für die winterliche Gehsteigbetreuung durch Hausbesorger - vor allem **aufgrund der zuvor erwähnten gelagerten Bestandsmengen an festem Streugut aus unerfindlichen Gründen – flüssige Fertigsole für zwei Rayons angeschafft.**

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

Außerdem ist die Rechnung<sup>169</sup> zu CD-Zeile 1383 **erst am 23.1.2013 fällig.**

Daher sind die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden.** Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die **zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation** und wird auch der analoge

### **Beweisantrag**

gestellt:

- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1384 - 3997<sup>170</sup>, Gesamtbetrag EUR 682.956,76:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 2.614 Buchungszeilen – also zu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger - nicht öffnen lassen. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien gar

<sup>167</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25795>

<sup>168</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28189606421/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>169</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28189607721/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>170</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647900333/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

keine Belege erstellt worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt.

Im Gespräch mit dem Hausbesorgerreferat<sup>171</sup> 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 2008“<sup>172</sup> mit handschriftlichen Mengenangaben (m<sup>2</sup>, Stunden,...) – 23 Seiten – sowie eine Hausbesorger Entgeltverordnung incl. der HB – Mindestlohntarife, rückwirkend bis Jänner 2002, überreicht<sup>173</sup>. 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 enthält, die über den Inhalt der Abrechnungs-CD hinausgehen.**

Die handschriftlichen Ergänzungen auf der analogen Liste für 2012 bezogen sich auf

- Zugeordnete Quadratmeterzahlen und Stiegennummern für *Entgelt-Wohnungs-QM*<sup>174</sup>,
- Zugeordnete Quadratmeterzahlen bei *Entgelt-Gehsteig-QM*<sup>175</sup> und *Gartenbetreuung-HB*<sup>176</sup>,
- die Anzahl der betreuten Aufzüge<sup>177</sup>,
- die aufgewendete Stundenanzahl für *Koloniaplatzreinigung*<sup>178</sup>, *Altstoffbehälterb.*<sup>179</sup> und *Spielplatzbetreuung*<sup>180</sup>
- und die Stiegennummern mit *Waschk.-WC-Rein.+MKE*<sup>181</sup>

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 Verfahren für das Jahr 2010 nachgewiesen<sup>182</sup>, dass auch die handschriftlichen Angaben zwischen z.B. der Betriebskostenauswertung 2009<sup>183</sup> und 2010<sup>184</sup> **in nicht nachvollziehbarer Weise von Jahr zu Jahr voneinander abweichen** (siehe Mail samt Beilagen vom 8.6.2015<sup>185</sup>). Dies zeigt die absolute **Unzuverlässigkeit in den Angaben und Be-**

<sup>171</sup> Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

<sup>172</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250306813/in/set-72157622425655760> (und folgende)

<sup>173</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251410090/sizes/l/in/set-72157602659200641/>

<sup>174</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608447180/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>175</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608447884/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>176</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608448468/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>177</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608449786/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>178</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608451778/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>179</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9605220215/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>180</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608453144/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>181</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9605221567/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>182</sup> Siehe

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

<sup>183</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16545031181/in/album-72157634170418125/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>184</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18308894890/in/album-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>185</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:31971>

**rechnungen** 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.

Insbesondere wird auf die **ausführliche Behandlung der Hausbesorgerkosten und grundlegenden Gegebenheiten bei der Antragsgegnerin dafür im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 8/12 y** für das Abrechnungsjahr 2007 verwiesen. Vor allem ist hier die Zeugenaussage von Frau Claudia Kötz (aus dem Hausbesorgerreferat bei der Antragsgegnerin) vom 1.4.2016<sup>186</sup> von Bedeutung – insbesondere bezüglich der unter Wahrheitspflicht gemachten Angabe, dass nicht Leistungen auf Bezüge, sondern umgekehrt Bezüge auf theoretisch erbrachte Leistungen rückgerechnet werden. Diese Werte werden dann mit Zahlen auf dem Bildschirm verglichen, von denen Frau Kötz gar nicht weiß, was die Basis dieser Werte ist und auch niemanden kennt, der das weiß<sup>187</sup>.

**Weitere – über diese Liste hinausgehende – Belege waren auch im Hausbesorgerreferat nicht verfügbar.** Siehe dazu den Verlauf des Mietrechtsverfahrens wegen Legung der Abrechnungen für das vorangegangene Abrechnungsjahr 2011 (MA 50-Schli-I/5705/2012) und die diesbezügliche Zusendung durch das Hausbesorgerreferat<sup>188</sup> vom 7.5.2013. An Unterlagen traf lediglich eine wie oben beschrieben erläuterte Liste<sup>189</sup> 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 rund 96 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 auch die Entscheidung 5Ob166/06g<sup>190</sup> vom 29.8.2006: *§ 21 Abs 1 Z 8 MRG zählt im Betriebskostenkatalog "den im § 23 MRG bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten" auf. Dieser besteht aus den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen zuzüglich diverser anderer Kosten. Ersätze im Sinn des § 23 Abs 1 Z 1 MRG sind auch die als Ersatz konstruierten Entgelte des Vertreters bei Krankheit, Unfall und Urlaub des Hausbesorgers gemäß § 17 Abs 2 HBG (vgl Würth in Miet- und Wohnrecht20 Rz 3 zu § 23 MRG). Für die Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es daher erforderlich, daß der Hauseigentümer nachweist, welche Zahlungen er nach dieser Bestimmung geleistet hat. Bei diesen Kosten*

<sup>186</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355025162/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>187</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355026742/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>188</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725120593/in/set-72157632161879306>

<sup>189</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8726232056/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

<sup>190</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20060829\\_OGH0002\\_0050OB00166\\_06G0000\\_000/JJT\\_20060829\\_OGH0002\\_0050OB00166\\_06G0000\\_000.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000/JJT_20060829_OGH0002_0050OB00166_06G0000_000.pdf)

*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 auszuhandigen, wenn sich die Höhe des Brutto- oder Nettoentgelts ändert.*

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

- „AO-Entgelt-Std.+ MKE“<sup>191</sup> (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt? Was heißt MKE?),
- „Ekelerregende Verschmutzung“ (Nachweis / Anlassfall – tatsächlich keine Verrechnbarkeit an den Verursacher?),
- „Reinigung nach Rauchfangkehrer“<sup>192</sup> (Wieso in diesem Fall – und NUR in diesem Fall?),
- „Entgelterg.Nutzfl.QM“ (Bezugsgrundlage? Leistung?)
- „Ausmalen Dienstwohnung“<sup>193</sup> (Kostennachweis, Höhe berechtigt?) und
- „Geringfügige Arbeiten“<sup>194</sup> (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?).

Zu der Buchung einer **HB-Abfertigung** in CD-Zeile 3052<sup>195</sup> über EUR 16.954,32 ist **keine Auflösung der Abfertigungsrückstellung (samt Verzinsung) erkennbar.**

Darüber hinaus ist auf den Umstand hinzuweisen, dass die Antragsgegnerin im Rahmen der Mietrechtsverfahren für die Abrechnungsjahre 2007 (12 MSCH 8/12 y) und 2008 (Schli-I/3071/2012) ebenso auch (tw. unterschiedliche) **Hausbesorgerverträge** vorgelegt hat. In dem Zusammenhang ist auf die am 31.1.2013 eingebrachte **Stellungnahme**<sup>197</sup> zu diesen Verträgen (samt umfassender Anlagen) und auf die **Äußerung vom 30.6.2016**<sup>198</sup> im Rahmen des o.a. Verfahrens für 2007 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 im Sinn der eingebrachten Stellungnahmen kein ausreichender Konnex

<sup>191</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9605222181/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>192</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608454962/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>193</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19082100220/in/album-72157630898700194/>

<sup>194</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19083571939/in/album-72157630898700194/>

<sup>195</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647901383/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>196</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27304>

<sup>197</sup> Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

<sup>198</sup> Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212846&canary=REGfXISm52k09McZF7DiR7%2F3W0vL6GHjNAegQv3Og6Y%3D6&ithint=%2Epdf&open=true&app=WordPdf>

- zu den von der Antragsgegnerin **vorgelegten Hausbesorgerverträgen**,
- zur **tatsächlichen Wohnnutzfläche** (maßgeblich für das Reinigungsentgelt im Innenbereich, das nach Mietobjekts-Quadratmeterzahl berechnet wird - gemäß Antragspunkt B 1 und dem derzeit vorliegenden Vermessungsergebnis kann darauf geschlossen werden, dass die Mietobjekte bis zum streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 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 Nutzfl. QM*“)
- und zu den **Flächen im Außenbereich** (Spielplätze, Gehsteige und Gartenfläche)

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 entgegenggehalten, 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.

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**

**Beweispflicht 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 Beweispflicht.** 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**<sup>199</sup> wird mit Nachdruck verwiesen.

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

Die zuvor in Frage gestellte Basis für die Verrechnung **betrifft natürlich anteilig auch die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile** (Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration, Urlaubsvertreterentschädigung, Krankenvertreterentschädigung, Entgeltfortzahlung, Abfertigungsrückstellung, Kommunalsteuer, SV-Beiträge, FLAF).

**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 Voraussetzungen** 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 gebucht<sup>200</sup> und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 4112 – 4252), 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 be-

<sup>199</sup> Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

<sup>200</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647903683/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

steht offenbar eine Problematik aus erteilten Spritzaufträgen: Wird die nunmehr honorierte Leistung überhaupt erbracht bzw. KANN sie überhaupt erbracht werden?

In der Grünflächenbetreuung durch Hausbesorger - vielmehr in der Entlohnung dafür - wurde durch die Antragsgegnerin bislang nicht zwischen Grünflächenreinigung und Grünflächenbewässerung unterschieden (siehe die ausgefolgte Betriebskostenauswertung der vorangegangenen und mietrechtlich anhängigen Jahre).

Erstmalig findet sich nun auf Seite 10 der Betriebskostenauswertung<sup>201</sup> seitens der Antragsgegnerin der händische Vermerk zu einem Hausbesorgerrayon „**6383 m2 nur reinigen + 1091 m2 reinigen + bewässern**“. Das trägt voll und ganz der bisherigen Vermutung der Antragsteller Rechnung, dass ab der Neuvermessung 2008 **Grünflächen in die Leistungsverrechnung für die Hausbesorger einbezogen worden sind, für deren Bewässerung die technische Voraussetzung gar nicht gegeben war**. Daher gibt bzw. gab es vorher offensichtlich auch die o.a. „nicht betreuten“ Grünflächen, bei denen wir auf Antragstellerseite aufgrund der riesigen Dimensionen schon immer die Durchführung der Bewässerung in Frage gestellt haben. Es zeigt sich anhand von aktuellen Fotos<sup>202</sup> der krasse Unterschied im Zustand zu anderen Grünflächen<sup>203</sup> – selbst zu denen, wo nicht von einer derart regelmäßigen Bewässerung auszugehen ist<sup>204</sup>, 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 Diskrepanzen zwischen der verrechneten Leistung einerseits und der aktenkundigen Hausbesorger-Beauftragung in unserer Wohnhausanlage andererseits. In den bislang von der Antragsgegnerin vorgelegten Hausbesorgerverträgen findet sich nämlich auch **zu dieser o.a. Veränderung keine Entsprechung**.

Siehe dazu auch das Schreiben<sup>205</sup> 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 behandelt<sup>206</sup>.

**Wir gehen als Antragsteller davon aus, dass in den Betriebskosten keine Leistung in Rechnung gestellt werden darf, die nicht auch erbracht wurde.**

<sup>201</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608449076/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>202</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19555992729/in/album-72157613554629607/>

<sup>203</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554591640/in/album-72157613554629607/>

<sup>204</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554570298/in/album-72157613554629607/>

<sup>205</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

<sup>206</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

CD-Zeilen 4013 - 4018<sup>207</sup>, Gesamtbetrag EUR 11.752,19:

Bei diesen Rechnungen handelt es – pro Rechnung zum Teil - um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** (... auf Schadstellen überprüft, repariert, Verblechungen ausgerichtet. ... Offene Nähte neu abgedichtet. Abgedrückte Rinnen aus Haken gelöst, auf- und ausgerichtet und wieder eingesplintet ) – und daher **zumindest zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

Außerdem weist die Rechnung zu CD-Zeile 4018 die **Fälligkeit 12.1.2013** auf, weshalb der Betrag wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation, und es ergehen die

#### Beweisanträge

- Die Antragsgegnerin möge den **Vertrag mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) vorlegen.
- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieser Anträge)

CD-Zeile 4019<sup>208</sup>, Betrag EUR 181,96:

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 4020 – 4026<sup>209</sup>, Gesamtbetrag EUR 305,44:

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

<sup>207</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263278261/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>208</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647901863/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>209</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647901863/in/album-72157635095807948/lightbox/>

CD-Zeilen 4027<sup>210</sup>, 4029, 4030 und 4033, Gesamtbetrag EUR 324,12:

Abgesehen davon, dass diese Rechnungen dem Bereich Strom zuzuordnen wären und nicht den Hausbesorgerkosten, handelt es sich bei diesen Rechnungen zum Teil um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** – und daher **um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

Darüber hinaus sind die verrechneten Kosten bezüglich **Angemessenheit** analog zum **Vorbringen** und dem diesbezüglich gestellten **Beweisantrag** (Preisangemessenheitsprüfung) zu den **CD-Zeilen 1009 – 1024** zu beeinspruchen.

Zum Beispiel fallen in CD-Zeile 4027 für den **Austausch eines Leuchtmittels und das Einstellen der Zeitschaltuhr EUR 78,89 netto an Kosten** an.

In CD-Zeile 4033<sup>211</sup> fielen 100prozentige Überstunden an – und allein der **Aufschlag aus Einsatzpauschale und Bereitschaftszulage betrug insgesamt EUR 45,61** – für ein **Leuchtmittel, das die Hausbesorgerin bereits getauscht hatte!**

Aus dem sieht man nicht nur die **Unnotwendigkeit zahlreicher teurer Einsätze** (da die Arbeiten auch durch die Hausbesorger bzw. andere Mitarbeiter vor Ort erledigt werden können), sondern auch dass die **Mieter hier für Kosten zur Kassa gebeten werden, die erst aufgrund der mangelnden Koordination bei der Antragsgegnerin entstehen**.

Mit Nachdruck ist auch hier auf die **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989** zu verweisen. 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)

CD-Zeilen 4028<sup>212</sup>, 4031, 4032, 4034 und 4035, Gesamtbetrag EUR 683,30:

Abgesehen davon, dass diese Rechnungen dem Bereich Strom zuzuordnen wären und nicht den Hausbesorgerkosten, handelt es sich bei diesen Rechnungen um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** – und daher **um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

**Der Umstand, dass diese zum Teil nur versucht wurden und keine tatsächliche Störung festgestellt werden konnte, ändert an diesem Umstand nichts.**

Und nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Rechnung zu CD-Zeile 4035<sup>213</sup> **am 27.1.2013 fällig** ist, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständli-**

<sup>210</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263280891/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>211</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263282111/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>212</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263281111/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>213</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263282841/in/album-72157635095807948/lightbox/>

**chen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die **zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation**, und es ergehen die

### **Beweisanträge**

- Die Antragsgegnerin möge den **Vertrag mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) vorlegen.
- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieser Anträge)

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

**CD-Zeilen 4038 - 4066<sup>214</sup>, Gesamtbetrag EUR 21.634,91:**

Die hier durch die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH (eine 100%-Tochterunternehmung der Antragsgegnerin) verrechnete Reinigung und Beaufsichtigung für einen unbestimmt großen Teil unserer Wohnhausanlage ist offenbar – so wie die Grünflächenpflege - auf Basis einer **Inhausvergabe**, also unter Ausschaltung des freien Marktes und den sonst geltenden Bestimmungen des Vergaberechts erfolgt (wie insbesondere die zwingende Beauftragung des geeigneten Billigstbieters).

Es stellt sich schon bezüglich **räumlicher Abgrenzung** und des **beauftragten Leistungsumfangs** die Frage, **auf welcher konkreten Vertragsbasis** die Arbeiten an die Wiener Wohnen - Haus- und Außenbetreuungs Ges.m.b.H vergeben worden sind. Dies schon um auch die dazu **komplementären Hausbesorgerarbeiten ausreichend plausibilisieren** zu können. Bisherige Auskünfte und Unterlagen haben dazu **keinerlei ausreichende Klarheit** gebracht.

Man nehme dazu nur die Äußerung des Anwalts der Antragsgegnerin<sup>215</sup> zur Nebenfahrbahn / **Privatstraße am Baumgartner Spitz** an das Bezirksgericht Fünfhaus am **9.11.2009 (626,40 m<sup>2</sup>)** und vergleiche dies mit der Stellungnahme von Stadtrat Dr. Ludwig an die Bezirksvorstehung Penzing<sup>216</sup> zum selben Thema am **12.11.2009 (1.220 m<sup>2</sup>)**. Nach grober Plausibilitätsrechnung via Ausmessung auf dem Wienplan beträgt diese Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn hingegen **nur rund 530 m<sup>2</sup>**<sup>217</sup>. Siehe ebenso den Schriftverkehr zur Schneeräumung der Privatstraße ab 13.2.2010<sup>218</sup>. 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 m<sup>2</sup> in der Höhe von € 479,16/Monat ) und ab Planvorlage per 1. Oktober 2008 1220m<sup>2</sup> in der Höhe von € 402,60/Monat.* (Zitat Ende)

Die **Vermessung** der MA 25<sup>219</sup> aus dem Jahr 2008 weist aber als befestigte Fläche, die der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH zuzuordnen wäre **734,96**

<sup>214</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647902693/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>215</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4264838015/sizes/l/in/set-72157623186545932/>

<sup>216</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420753/sizes/o/in/set-72157612152354842/>

<sup>217</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12694297965/sizes/l/in/set-72157613583581448/>

<sup>218</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verkehr/forum/topics/schneeraeumung-privatstrasse>

<sup>219</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908156/in/album-72157631380349960/lightbox/>

m2 aus<sup>220</sup>. Da sind aber laut Farbgebung auf dem Plan ganz offensichtlich **auch andere wesentliche Flächen als die besagte Nebenfahrbahn mit-enthalten** – wie z.B. die Zufahrt zur ARBÖ-Garage in der Sauergasse, die Flächen vor dem Müllplatz bei Molischgasse 2 und die Gehsteige samt Aufenthaltsbereich vor Molischgasse 2 bzw. 4 und Molischgasse 17 bzw. 19 – was die **Schätzung der Antragsteller für die Nebenfahrbahn auf Basis des Wienplans / dortigen Vermessungstools durchaus plausibel** erscheinen lässt.

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

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

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

	<b>2006<sup>221</sup></b>	<b>2012<sup>222</sup></b>
Hausbetreuung:	15.492.057,20	40.933.976,15
Gebäude- und Fensterreinigung:	1.811.632,99	3.615.207,88
Winterliche Betreuung:	1.664.224,79	251.748,75
Spielplätze: Kataster und Betreuung:	53.310,69	177.189,77
Sonstige bezogene Leistungen:	22.541,58	33.027,56
Sonstige Betriebskosten:	17.422,42	11.493,98
HAUSBESORGER:	67.053.819,87	59.655.747,40
<b>GESAMT:</b>	<b>86.115.009,54</b>	<b>104.678.391,49</b>

Obwohl also die angeblich so teure Hausbesorger-Lösung im Auslaufen ist, haben sich die **Kosten im gesamten Leistungsbereich (Hausbesorger/Hausbetreuung) von 2006 bis 2012 um über 21 Prozent erhöht**, wobei sich die **Kosten für die Hausbetreuung (plus 25.441.918,95 EUR) auf das 2,64-fache erhöht** haben. Im Vergleich dazu sind die **Kosten der Hausbesorger nur um 7.398.072,47 EUR, also rund 11 Prozent gesunken!**

Außerdem wurden bei stichprobenweisen Kontrollen der ausgehängten Reinigungsnachweise Manipulationen festgestellt. Verschiedene Ausführende firmieren unter der selben Mitarbeiternummer<sup>223</sup>. Eine Reinigungseintragung für den 18.4.2012, die am 25.4.2012 (Datum des Fotos<sup>224</sup>) noch gefehlt hat, ist am 11.5.2012 auf einmal vorhanden<sup>225</sup>. 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.

<sup>220</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908340/in/album-72157631380349960/lightbox/>

<sup>221</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

<sup>222</sup> Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

<sup>223</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5915866288/sizes/o/in/set-72157626978697637/>

<sup>224</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966406974/in/set-72157626978697637/>

<sup>225</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

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 Beweisanträge im weiteren Verfahrensverlauf** vor.

Hinzu kommen **Mängel in der Arbeitsausführung**: Die **Schneeräumung** der zuvor erwähnten Privatstraße ist laut Mail vom 19.2.2010<sup>226</sup> schon vor dem streitgegenständlichen Abrechnungsjahr an die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H vergeben worden und laut Mail vom 21.1.2011<sup>227</sup> 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**<sup>228</sup>. Siehe dazu auch den Schriftverkehr ab 12.4.2011<sup>229</sup>. 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 verzeichnen<sup>230</sup>. Wie man aus fast zur selben Zeit aufgenommenen Vergleichsfotos zwischen dem Zuständigkeitsbereich der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH<sup>231</sup> und dem der MA 48<sup>232</sup> feststellen kann, waren auch im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr (und danach) teils maßgebliche Qualitätsunterschiede feststellbar.

Siehe dazu auch die OTS-Aussendung<sup>233</sup> der Gewerkschaft vida vom 9.1.2012: *"Bei Hausbetreuung liegt nach wie vor vieles im Argen"*. Zitat daraus: *„Die Gewerkschaft vida hält fest, dass HausbetreuerInnen unter oft unzumutbaren Bedingungen ihre Arbeit verrichten müssen, gesetzliche Bestimmungen werden oft nicht eingehalten und MieterInnen müssen für Leistungen bezahlen, die unter den vorherrschenden Umständen schlichtweg nicht erbracht werden können.“* (Zitat Ende)

Daher erfolgen die

### **Beweisanträge**

- Die Antragsgegnerin möge die **komplette Vertrags- und Vereinbarungsbasis mit dem Rechnungsleger, die für diesen Leistungsbereich gilt** vorlegen.
- Es mögen für die beeinspruchten Rechnungen betreffend Reinigung und Beaufsichtigung und den daraus angelasteten Beträgen eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieser Anträge)

Auf die **weitere Beweisführung zu den CD-Zeilen 1009 – 1024 bezüglich Preisangemessenheit** wird hier ausdrücklich hingewiesen.

<sup>226</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5885>

<sup>227</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6844>

<sup>228</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5237783164/in/set-72157625415049437/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>229</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/schneeraeumung-nebenfahrbahn>

<sup>230</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18704251003/in/album-72157630898700194/>

<sup>231</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6748360931/in/album-72157625415049437/>

<sup>232</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6748361167/in/album-72157625415049437/>

<sup>233</sup> Siehe [http://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20120109\\_OTSO101/gewerkschaft-vida-bei-hausbetreuung-liegt-nach-wie-vor-vieles-im-argen](http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20120109_OTSO101/gewerkschaft-vida-bei-hausbetreuung-liegt-nach-wie-vor-vieles-im-argen)

**Außerdem sind folgende Rechnungen in dieser Betriebskostenposition aus zusätzlichen Gründen zu beeinspruchen:**

CD-Zeilen 4038<sup>234</sup>, 4044, 4047, 4048, 4057 und 4061, Gesamtbetrag EUR 442,21:

Von 39 hier insgesamt verrechneten Positionen handelt es sich bei **nur 5 um theoretisch als dem Betriebskosten zuordenbare Kosten im Beleuchtungsbereich.**

Aber selbst hier stellen sich maßgebliche Fragen:

- Zum Beispiel, weshalb - wie in Rechnung zu CD-Zeile 4038 verzeichnet – **in einer einzigen Stiege zu einem einzigen Tag 10 Leuchtmittel zu tauschen** gewesen wären. In den Rechnungen zu CD-Zeile 4047<sup>235</sup> und 4048<sup>236</sup> **neuerlich zweimal 10** – wieder jeweils inklusive der bereits in der Rechnung zu CD-Zeile 4038 bedachten Stiege 18. Wobei aber – wie im Betriebskostenbereich Strom feststellbar dann bei Störungsmeldungen samt Behebung die **Leuchtmittel separat in Rechnung gestellt** werden<sup>237</sup>.
- Aber auch die Störungssuche im Zug der Arbeiten, welche in der Rechnung zu CD-Zeile 4061<sup>238</sup> verrechnet wurden, ist dem **Instandhaltungsaufwand – und daher nicht den Betriebskosten zuzuordnen**. Darüber hinaus sind die verrechneten Kosten analog zum **Vorbringen** und dem diesbezüglich gestellten **Beweisantrag** (Preisangemessenheitsprüfung) zu den **CD-Zeilen 1009 – 1024** bezüglich **Angemessenheit** zu beeinspruchen.

Der übrige in 34 Fällen verrechnete **Aufwand für den Tausch von Namensschildern** ist jedoch **der laufenden Verwaltung zuzurechnen**, welche ohnehin **durch die Pauschale zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses laut § 22 MRG<sup>239</sup>** (und für viele Mieter wohl sogar zu hohe Verrechnung) von EUR **234.574,44** abgegolten ist<sup>240</sup>.

**Eine separate nochmalige Verrechnung dieses Aufwands ist unstatthaft** – auch wenn diese Leistung im Auftrag des Vermieters oder Verwalters von einem anderen Dienstleister erbracht worden ist.

Abgesehen davon wäre der verrechnete **Preis pro Austausch von EUR 11,60 netto** (Namensschild plus HWW Mieterliste A4 tauschen) bezüglich **Preisangemessenheit** zu hinterfragen. Der guten Ordnung halber erfolgt daher auch der

### **Beweisantrag:**

Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

<sup>234</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263282991/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>235</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27725901293/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>236</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27725901913/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>237</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621164763/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>238</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238186272/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>239</sup> Siehe

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

<sup>240</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647903223/in/album-72157635095807948/lightbox/>

CD-Zeilen 4039<sup>241</sup>, 4054, 4058, 4059, 4064 und 4065, Gesamtbetrag EUR 343,32:

Hier werden **diverse Arbeiten durch die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH** verrechnet – die meisten anscheinend im Bereich der Elektroarbeiten.

Auf den ersten Blick erhebt sich die Frage, weshalb diese – **zum Teil offensichtlich gleichartigen Arbeiten – in verschiedenen Betriebskostenbereichen in Rechnung gestellt** werden.

Bei näherer Nachforschung erschließen sich die Ursachen teilweise: So wurde z.B. in Rechnung zu CD-Zeile 4059<sup>242</sup> eine **ergebnislose Überprüfung in Molischgasse 29 am 24.8.2012 verrechnet, zu der offenbar am 30.8.2016 dann die gemeldete Störung gefunden und behoben wurde** (Rechnung zu CD-Zeile 1022<sup>243</sup>).

Insbesondere sind die Rechnungen aber dem **Instandhaltungsaufwand – und daher nicht den Betriebskosten zuzuordnen**.

Darüber hinaus sind die verrechneten Kosten analog zum **Vorbringen** und dem diesbezüglich gestellten **Beweisantrag** (Preisangemessenheitsprüfung) zu den **CD-Zeilen 1009 – 1024** bezüglich **Preisangemessenheit** zu beeinspruchen.

CD-Zeile 4043<sup>244</sup>, Betrag EUR 8,16:

Beim laut Rechnung erbrachten Leistungsumfang (*Anbringen von Haus- und Mieterinfo an der Infotafel*) handelt es sich um **klassische Verwaltungstätigkeiten**, die ohnehin **durch die Pauschale zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses laut § 22 MRG<sup>245</sup> (und für viele Mieter wohl sogar zu hohe Verrechnung) von EUR 234.574,44 abgegolten ist<sup>246</sup>**.

**Eine separate nochmalige Verrechnung dieses Aufwands ist unstatthaft** – auch wenn diese Leistung im Auftrag des Vermieters oder Verwalters von einem anderen Dienstleister erbracht worden ist.

Abgesehen davon wäre der verrechnete **Preis pro Austausch von EUR 2,04 netto** pro Haus- und Mieterinfo bezüglich **Preisangemessenheit** zu hinterfragen. Der guten Ordnung halber erfolgt daher auch der

### **Beweisantrag:**

Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

<sup>241</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263283231/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>242</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238186172/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>243</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621167093/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>244</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28263283441/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>245</sup> Siehe

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

<sup>246</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647903223/in/album-72157635095807948/lightbox/>

CD-Zeilen 4052 und 4053<sup>247</sup>, Gesamtbetrag EUR 443,25:

Beim laut Rechnung durch die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH erbrachten Leistungsumfang (*Übermalen / chemisches Entfernen von Graffiti*) handelt es sich nach Meinung der Antragsteller um **Instandhaltungsarbeiten. Daher sind diese Aufwendungen nicht den Betriebskosten zuzuordnen.**

Außerdem ist zu hinterfragen bzw. aus den Dokumentationsaufnahmen festzustellen, ob ein **Verursacher bzw. eine Zugehörigkeit des Verursachers festzustellen** gewesen wäre. Wenn es sich z.B. um Graffiti gehandelt hat, das den Fans oder Fanclubs des in der Nachbarschaft beheimateten SK Rapid zuzuordnen wäre, so wäre schon aufgrund des beabsichtigten Stadionneubaus gegebenenfalls eine Bereitschaft des SK Rapid vorhanden gewesen, die Kosten für die Arbeiten zu übernehmen.

Außerdem erscheinen die **verrechneten Quadratmeterwerte sehr hoch** (2 x 8 m<sup>2</sup> plus 3 m<sup>2</sup>).

Nicht zuletzt ist auf den schon zu den CD-Zeilen 1009 – 1024 eingebrachten Aspekt hinzuweisen, dass die beauftragte Firma zwar über diverse ausgebildete Facharbeiter verfügt, **dann aber anscheinend diejenigen zur Durchführung der Arbeiten losschickt, der gerade verfügbar ist.** Das heißt: Malerarbeiten macht vielleicht der Tischler, Schlosserarbeiten der Maler, Tischlerarbeiten der Elektriker und so weiter. Dass dem im gegenständlichen Arbeitsbereich so sein dürfte, belegt auch die auf Fotos dokumentierte Ausführungsqualität. Unsere Wohnhausanlage sieht in manchen Teilen schon aus wie ein verunglücktes Schachbrett<sup>248</sup>.

Angesichts dessen erscheint es nicht angemessen, den **verrechneten EUR 18,18 pro m<sup>2</sup> Übermalen bzw. EUR 27,32 pro m<sup>2</sup> chemischer Entfernung** (alles netto) tatsächlich im Vergleich den Stundensatz eines **Fach**arbeiters gegenüberzustellen. Es ergehen die

#### **Beweisanträge:**

- Die Antragsgegnerin möge dazu verhalten werden, die **Fotodokumentation für die hier gegenständlichen Arbeiten – vor und nach Durchführung** – vorzulegen.
- Unter Maßgabe der zuvor angebrachten Hinweise möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 4055<sup>249</sup>, Betrag EUR 17,40:

Beim laut Rechnung durch die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH erbrachten Leistungsumfang (*lockere Handläufe befestigen*) handelt es sich nach Meinung der Antragsteller eindeutig um **Instandhaltungsarbeiten. Daher sind diese Aufwendungen nicht den Betriebskosten zuzuordnen.**

<sup>247</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27725902073/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>248</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6797782366/in/album-72157613554433629/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>249</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27725902603/in/album-72157635095807948/lightbox/>

Abgesehen davon wäre der verrechnete **Stundensatz – noch dazu für einen Helfer** - bezüglich **Preisangemessenheit** zu hinterfragen. Zum Vergleich:

Wien Kanal-Regiestunde Ingenieur <sup>250</sup> :	<b>EUR 34,22</b>
Wien Kanal-Regiestunde Werkmeister:	<b>EUR 25,61</b>
Wien Kanal-Regiestunde Elektriker, Fach/Spezialarbeiter:	<b>EUR 22,51</b>
Wien Kanal-Regiestunde Monteur/Facharbeiter:	<b>EUR 22,44</b>
Wien Kanal-Regiestunde Mechaniker/Schlosser:	<b>EUR 21,93</b>
Wien Kanal-Regiestunde Helfer:	<b>EUR 17,43</b>
<b>WW Haus- und Außenbetreuung Regiestunde <u>Helfer</u>:</b>	<b>EUR 34,80</b>

Daher erfolgt auch der

### **Beweisantrag:**

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

CD-Zeile 4062<sup>251</sup>, Betrag EUR 66,00:

Hier wird laut Rechnung durch die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH eine „*Reinigung größeren Umfangs*“ für Stiege 19 (Molischgasse 2) verrechnet. Also für einen Bereich, der anscheinend sowieso in den Betreuungsbereich der besagten Firma fiel. Ob diese nicht ohnehin in der vereinbarten Grunddienstleistung enthalten gewesen wäre, entzieht sich ohne vorliegender Vereinbarung der Überprüfbarkeit durch die Antragsteller. Siehe dazu den **Beweisantrag** zu Beginn dieses Einspruchspunktes.

Und offensichtlich wurde hier ein **Stundensatz von EUR 33,00 für Reinigungsarbeiten** zur Anrechnung gebracht. Dieser ist – im Vergleich zu den für das Abrechnungsjahr 2012 (bzw. sogar schon für 2013) festgestellten Relationen **bezüglich Angemessenheit zu hinterfragen:**

Mindestlohntarif für Hausbetreuer/innen <sup>252</sup> <b>2013 LG 3 (!!)</b> :	<b>EUR 13,20</b>
Wien Kanal-Regiestunde Elektriker, Fach/Spezialarbeiter:	<b>EUR 22,51</b>
ARGE ESW - Sverak-Monteurstunden:	<b>EUR 26,44</b>
ARGE ESW - Sverak-Obermonteurstunden:	<b>EUR 30,40</b>
<b>WW Haus- &amp; Außenbetreuung-Stundensatz Reinigung:</b>	<b>EUR 33,00</b>
Wien Kanal-Regiestunde Ingenieur:	<b>EUR 34,22</b>

Auf die **weitere Beweisführung zu den CD-Zeilen 1009 - 1024 bezüglich Preisangemessenheit** wird hier ebenfalls ausdrücklich hingewiesen.

Siehe auch hierzu die bereits zitierte **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989**. In diesem Sinn – und unter Bezugnahme auf den Beweisantrag zu CD-Zeile 4065 - erfolgt der

<sup>250</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28064811232/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>251</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238186352/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>252</sup> Siehe [http://www.hausundgrundbesitzer.at/files/mindestlohntarifhausbetreuer\\_\\_sterreich2013.pdf](http://www.hausundgrundbesitzer.at/files/mindestlohntarifhausbetreuer__sterreich2013.pdf)

### **Beweisantrag:**

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

CD-Zeile 4066<sup>253</sup>, Betrag EUR 1.692,89:

Die hier aufscheinende Rechnung ist darüber hinaus **erst am 20.1.2013 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die **zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation**, und es ergeht der

### **Beweisantrag**

- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

### **10. Verwaltungskosten:**

CD-Zeilen 4069 – 4080<sup>254</sup>, Gesamtbetrag EUR 234.574,44:

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 nicht für alle Mietobjekte durchgeführt worden ist.**

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

Dies ist zwar als Pauschale bis zu einem genannten Höchstsatz zu verstehen – und unabhängig davon, ob eine separate Hausverwaltung beauftragt wurde oder ob der Hauseigentümer und Vermieter diese Agenden selbst durchführt.

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

Die Position wird daher auch aus diesem Grund der Höhe nach bestritten, da zwar annähernd der laut Mietrechtsgesetz zulässige Höchstsatz zur Anwendung kam, je-

<sup>253</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27744499794/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>254</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647903223/in/album-72157635095807948/lightbox/>

doch 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 2012, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen<sup>255</sup> 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 2012 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 Berechnungsbasis<sup>256</sup>.
- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau<sup>257</sup> (und 2010 überhaupt nicht).
- Kompensation von Betriebskosten-Guthaben mit Hauptmietzins-Bestandteilen<sup>258</sup>.
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage<sup>259</sup>.
- Doppelverrechnung bei gleichzeitiger Verrechnung ungerechtfertigt hoher Wasser- und Abwasserkosten aufgrund einer unzureichenden Evidenz für Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit hohem Wasserverbrauch<sup>260</sup>.
- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung<sup>261</sup>.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve<sup>262</sup>.
- Stark überhöhte Mietzinseinnahmen für neu errichtete Dachgeschoßwohnungen<sup>263</sup>.
- Durch willkürliche Entscheidungen, aber auch Unterlassungen der Antragsgegnerin wurden Gegebenheiten geschaffen, die mittlerweile für die Endabrechnung des §18-Verfahrens eine derart intransparente und fragwürdige Situation ergeben haben, dass die Antragsgegnerin mittlerweile bekanntgegeben hat, die gesamte Hauptmietzinserhöhung samt Zinsen rückzuerstatten<sup>264</sup>. Die erfolgten Rückzahlungen waren dann erst wieder nicht nachvollziehbar<sup>265</sup>.
- Verspätete Fertigstellungsanzeige bei der Baupolizei<sup>266</sup>.
- Dermaßen bedeutende Nichteinhaltung des vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Mietermitbestimmungsstatuts für Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wie-

<sup>255</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531> (und folgende)

<sup>256</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

<sup>257</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4080451964/sizes/l/in/set-72157622138071464/>.

<sup>258</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/falsche-verbuchung-des>

<sup>259</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

<sup>260</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/anfrage-wg-wasserverrechnung>.

<sup>261</sup> Siehe z.B. <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5258>

<sup>262</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:12671>

<sup>263</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/generalsanierung/forum/topics/endabrechnung-der-errichtung-von-dachgeschosswohnungen-13-11-2012>

<sup>264</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30403>

<sup>265</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30509>

<sup>266</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes/l/in/set-72157621969569381/>

ner Wohnen<sup>267</sup>, dass dies in einem rechtskräftigen Beschluss des Oberlandesgerichts Wien vom 11.11.2008 als bedenklich eingestuft wurde<sup>268</sup>.

- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat<sup>269</sup>.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt<sup>270</sup>.
- Et cetera, et cetera, et cetera!

## 11. Gartenbetreuung:

CD-Zeile 4083<sup>271</sup>, Betrag EUR 5.634,92:

Der hier verzeichnete Flächenteil **Schönbergplatz**<sup>272</sup> betrifft vermutlich nicht unsere Wohnhausanlage. Es ergeht der

### Beweisantrag

Die Antragsgegnerin möge Unterlagen vorlegen, aus welchen sich zweifelsfrei der **Ort der besagten Leistungserbringung** ergibt. (Ende dieses Antrags)

Sollte sich herausstellen, dass die Leistung nicht unsere Wohnhausanlage betroffen hat, wäre die streitgegenständliche Rechnung im Verrechnungsbetrag zu kürzen.

CD-Zeile 4084<sup>273</sup>, Betrag EUR 3.713,30:

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

Fa. Holzer <sup>274</sup> Baumschnitt über 10 – 15 m Baumhöhe:	<b>EUR 72,48</b>
Fa. Jakel Baumschnitt „leicht“ über 10 – 15 m Baumhöhe:	<b>EUR 143,26</b>

Wie sich schon aus der Buchungsreihenfolge<sup>275</sup> 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 **über 97 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.).**

<sup>267</sup> Siehe <http://www.mieterbeirat.at/index.php?id=199>

<sup>268</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3067278999/sizes//in/set-72157612117006474/>

<sup>269</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/altstoffemllsperml/foru/topics/entruempelung-auf-mieterkosten>

<sup>270</sup> Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402335052/sizes//in/set-72157625815043879/>

<sup>271</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238186822/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>272</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238187032/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>273</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059651670/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>274</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238186822/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>275</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059652150/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

- **Es möge für die beeinspruchte Rechnung und daraus angelasteten Betrag eine Preisangemessenheitsprüfung durchgeführt werden.** (Ende dieser Anträge)

Außerdem fällt auf, dass im Leistungsblatt<sup>276</sup> zur Rechnung der Firma Jakel **keine Standorte mit nachvollziehbarer Adresse** angegeben sind. Wie die Beeinspruchungen zu den CD-Zeilen 4083 und 4088 beweisen, sind solche durchaus erforderlich.

CD-Zeile 4088<sup>277</sup>, Betrag EUR 1.228,40:

Der hier verzeichnete Flächenteil **Cossmanngasse – Piratenschiff<sup>278</sup>** betrifft vermutlich nicht unsere Wohnhausanlage. Die Adresse **Cossmanngasse 132<sup>279</sup>** existiert nicht. Es ergeht der

#### Beweisantrag

Die Antragsgegnerin möge Unterlagen vorlegen, aus welchen sich jeweils zweifelsfrei der **Ort der besagten Leistungserbringung** ergibt. (Ende dieses Antrags)

Sollte sich herausstellen, dass die Leistung nicht unsere Wohnhausanlage betroffen hat, wäre die streitgegenständliche Rechnung im Verrechnungsbetrag zu kürzen.

Die hier aufscheinende Rechnung ist darüber hinaus **erst am 2.1.2013 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation, und es ergehen die

#### Beweisanträge

- Die Antragsgegnerin möge den **Vertrag mit dem Rechnungsleger samt der Basis für einen solchen** (Ausschreibung etc.) vorlegen.
- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieser Anträge)

CD-Zeilen 4094 – 4096<sup>280</sup>, Gesamtbetrag EUR 2.478,09:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

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

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob147/11w<sup>281</sup> vom 25.8.2011:

<sup>276</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059651910/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>277</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059652340/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>278</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059652610/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>279</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059652880/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>280</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059653090/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

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

...

Die Erfüllung der bezeichneten öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Schutz des Baumbestands in Wien nach den Regeln der zitierten Ö-Norm sind nicht ohne weiteres nach § 24 Abs 2 MRG auf die Mieter überwälzbar. Bei sämtlichen Aufwendungen zur Erstellung und Erhaltung eines Baumkatasters versteht sich von selbst, dass es sich dabei nicht um Betreuungsarbeiten handelt. Hinsichtlich sonstiger Kosten genügt die bloße Berufung auf dem Mieter obliegende öffentlich-rechtliche Pflichten nicht, um zumindest Teilbeträge für einzelne Aufwendungen dem § 24 Abs 2 MRG zuordnen zu können. (Zitat Ende)

CD-Zeilen 4097 – 4108<sup>282</sup>, Gesamtbetrag EUR 105.466,56:

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..

Laut Mailverkehr mit der Antragsgegnerin vom 21.12.2010 umfasst die **zu pflegende Grünfläche** nach nochmaliger Arbeitsübergabe **63.780 m<sup>2</sup>** (64.014<sup>283</sup> m<sup>2</sup> - 234 m<sup>2</sup>).

Pro Quadratmeter sind dies **0,1378 EUR pro Monat** oder **1,6536 EUR pro Jahr**. Das ist – im Vergleich zum Vorjahr - **wieder eine Erhöhung um 0,53 Cent pro Quadratmeter und Monat bzw. um 0,0636 EUR pro Quadratmeter und Jahr** (Anm.: Diese ungewöhnlichen Beträge mit vielen Kommastellen deuten darauf hin, dass man den Antragstellern bzw. dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage eventuell eine weitere Veränderung in der betreuten Grünfläche nicht mitgeteilt hat).

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 ge-

---

<sup>281</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_20110825\\_OGH0002\\_0050OB00147\\_11W0000\\_000/JJT\\_20110825\\_OGH0002\\_0050OB00147\\_11W0000\\_000.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20110825_OGH0002_0050OB00147_11W0000_000/JJT_20110825_OGH0002_0050OB00147_11W0000_000.pdf)

<sup>282</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059653740/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

<sup>283</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/in/set-72157623186545932>

senkt. 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 seit dem Abrechnungsjahr 2011 aber bereits wieder angehoben – von den besagten 1,56 auf nun wieder 1,6536 EUR pro Quadratmeter und Jahr. Man hat also schon fast wieder das Niveau vor dem „Besserungsbeschluss“ im Wiener Gemeinderat erreicht!**

Die **Entwicklung** der in den Jahresabschlüssen von Stadt Wien – Wiener Wohnen nachlesbaren **Gartenpflegekosten für alle Wohnhausanlagen der Antragsgegnerin 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 <sup>284</sup> :	2.845.034,61
2008 <sup>285</sup> :	3.874.991,89
2009 <sup>286</sup> :	6.411.125,24
2010 <sup>287</sup> :	5.154.217,37
2011 <sup>288</sup> :	7.497.977,02
2012 <sup>289</sup> :	5.856.223,39 (plus 64 % des Wertes von 2006*)

\*) Wobei sich fragt, ob nicht hier schon - auf Druck der Mieter hin - eine sukzessive Rückgabe der Arbeiten an die Gärtner erfolgt ist.

Im Vergleich dazu blieb der **Gehölzschnitt – weiterhin durch Gärtnereibetriebe auf dem freien Markt durchgeführt – einigermaßen 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
<b>2011:</b>	<b>4.280.829,46</b>
2012:	4.854.994,75 (plus 23 % des Wertes von 2006)

Eine Darstellung vor 2006<sup>290</sup> 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.

<sup>284</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

<sup>285</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

<sup>286</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

<sup>287</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

<sup>288</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

<sup>289</sup> Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

<sup>290</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2007/02365-2007-0001-gws.pdf>

Siehe dazu aus dem Wiener Gemeinderat, 16. Sitzung vom 23.11.2011, Wörtliches Protokoll - Seite 10<sup>291</sup> 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 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*

<sup>291</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-016-w-2011-11-23-010.htm> (und folgende Seiten)

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 Entscheidung<sup>292</sup> 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 Preisangemessenheit exakt zu überprüfen, so muß doch verlangt werden, daß sich der Vermieter in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung erforderlichen hält und **nur solche Verwaltungshandlungen vornimmt, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind.** (Zitat Ende)*

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

---

<sup>292</sup> Siehe

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT\\_19890627\\_OGH0002\\_0050OB00074\\_8800000\\_000/JJT\\_19890627\\_OGH0002\\_0050OB00074\\_8800000\\_000.html](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000/JJT_19890627_OGH0002_0050OB00074_8800000_000.html)

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 Statut<sup>293</sup> für diese Gesellschaft nach Wiener Stadtrecht betrachtet. Denn dort heißt es in § 2 (1):

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

Daher ergeht der

### **Beweisantrag.**

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

Festzuhalten ist, dass dieser Antrag auch in den Verfahren für die Abrechnungsjahre 2008, 2009, 2010 und 2011 gestellt worden ist (bisher ohne diesbezügliches Einbringen der Antragsgegnerin) und dass die Antragsgegnerin auch im Verfahren für das Abrechnungsjahr 2007 (Verhandlung<sup>294</sup> 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 Antragsgegnerin<sup>295</sup> enthielt **keine Äußerung dazu**, worauf durch die Antragsteller am 18.9.2012 hingewiesen wurde<sup>296</sup>. 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**.

Es ist aber ausdrücklich auf das beim Bezirksgericht Hernals geführte Mietrechtsverfahren 4 MSch 8/11s zu verweisen, in dem ein gerichtlich beauftragtes Sachverständigengutachten<sup>297</sup> unter durchaus vergleichbaren Voraussetzungen eine preisliche Überhöhung um fast 127 Prozent festgestellt hat<sup>298</sup>. Von der Antragsgegnerin<sup>299</sup> ist diese Feststellung ursprünglich als unzulässig dargestellt worden: Es wäre gemäß Seite 2 dieser Äußerung<sup>300</sup> „zu ermitteln, welcher Preis in Wien üblicherweise für ver-

<sup>293</sup> Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Statut%20f%20c3%bcr%20Wiener%20Wohnen.pdf>

<sup>294</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7676120482/in/set-72157630819447480/>

<sup>295</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:26023>

<sup>296</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25943>

<sup>297</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5859501325/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

<sup>298</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5860055308/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

<sup>299</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7123626221/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

<sup>300</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6977545708/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

*gleichbare Leistungen wie die gegenständlichen in den Jahren 2007/2008 verrechnet wurde.“ (Zitat Ende).*

Aus dem bereits zitierten Bericht des Kontrollamts der Stadt Wien KA - K-11/08, Punkt 2.1.10 und 2.2.1. geht 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. Siehe dazu die bestätigende Aussage<sup>301</sup> des zuständigen Grünflächenwerkmeisters in der Verhandlung vom 1.4.2016 im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 8/12 y. 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 übergang die Antragsgegnerin in ihrer Äußerung an das Bezirksgericht Hernals allerdings und forderte 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.

**Ungeachtet dessen wurde die vom Sachverständigen festgestellte Erhöhung vom Bezirksgericht bereits rechtskräftig festgestellt, da die Antragsgegnerin die getroffene Entscheidung dann nicht weiter bekämpft hat<sup>302</sup>.**

Gleichzeitig wurde aber für das Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y (Vorverfahren für unsere Wohnhausanlage für 2007) seitens der Antragsgegnerin ein **Gutachten vorgelegt**<sup>303</sup>, das – **bei durchaus vergleichbaren oder sogar weit günstigeren Bedingungen für die Grünflächenpflege – eine Preisangemessenheit belegen soll.**

Eine solche Verfahrensführung ist in keiner Weise nachvollziehbar und muss im Grund genommen **als mutwillig** eingestuft werden.

In der Verhandlung vom 4.12.2012 wurde für das Abrechnungsjahr 2008 eine Preisangemessenheitsprüfung<sup>304</sup> durch die MA 25 beschlossen<sup>305</sup>. Die MA 25 hat daraufhin für 2008 an Hand ihrer Vergleichswertmethode einen von ihr errechneten **Quadratmeterpreis von 0,68 EUR pro m2 und Jahr auf der Grundlage von Objekten mit ähnlicher Größe und vergleichbaren Gegebenheiten als preisangemessen für die Grünflächenbetreuungsleistung einer ganzen Saison bestätigt.**

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 die-

<sup>301</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26381177071/in/album-72157634427373462/lightbox/>

<sup>302</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/kontaktmitanderenanlagen/forum/topics/gruenflaechenpflege-2007-und-2008-adolf-schaerf-hof>

<sup>303</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:32113>

<sup>304</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249482743/in/set-72157630898753146> (und folgende Bilder)

<sup>305</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8244619498/in/set-72157630898753146/>

se Werte in der Bandbreite des von der MA 25 als angemessen festgestellten Werklohns.

Außerdem hat der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage aufgrund der dramatischen Mängel und stark überhöhten Preise am 30.5.2008 diverse Gärtnereibetriebe zur Angebotslegung eingeladen<sup>306</sup>, um auf Basis dieser Unterlagen die Antragsgegnerin zur Neuvergabe der Arbeiten aufzufordern<sup>307</sup> (was die Antragsgegnerin dann verweigerte<sup>308</sup>, obwohl in diesem Jahr sehr wohl Neuausschreibungen für die gärtnerische Normpflege durchgeführt worden sind<sup>309</sup>, 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 war<sup>310</sup>. 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 2008<sup>311</sup>, 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 wurde<sup>312</sup> (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.

Dies bestätigte auch der von der Antragsgegnerin nominierte **Zeuge Georg Toifl** (zuständiger Werkmeister für Grünanlagen bei der Antragsgegnerin), der im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 8/12 y zum Abrechnungsjahr 2007 unter Wahrheitspflicht in der Verhandlung vom 1.4.2016 aussagte<sup>313</sup>, dass

- das Gartenpflegejahr von 1.10. bis 30.9. des Folgejahres laufe<sup>314</sup>,
- der **Leistungsumfang** zwischen der hier zur Diskussion stehenden Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH und den privaten Kontrahenten **der selbe** sei,
- die **Veränderungen bei den privaten Kontrahenten für die Lohn- und Nebenkosten immer nur mit dem Verbraucherpreis stattgefunden** haben,
- die vorher beschäftigte **Firma Wittwer nach wie vor Kontrahent** sei<sup>315</sup>
- und es **bis dato keinerlei Beanstandungen** gegeben habe.

<sup>306</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/einladung-zur-angebotslegung-1>

<sup>307</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/aufforderung-zur>

<sup>308</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:2101>

<sup>309</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/bekanntmachung-2008s-121162125>

<sup>310</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/set-72157605289929259>

<sup>311</sup> Siehe <https://skydrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211565>

<sup>312</sup> Siehe

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

<sup>313</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25844523183/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>314</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26447347245/in/album-72157634427373462/lightbox/>

<sup>315</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25842496064/in/album-72157634427373462/lightbox/>

Die letzteren Umstände wurden schon dadurch bestätigt, dass Wiener Wohnen dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage am 10.6.2016 auf Anfrage hin die Mitteilung machte<sup>316</sup>, dass die **Pflege der Grünflächen der Wohnhausanlage nun wieder durch die Firma Ing. Christian Wittwer** erfolgt. Schon deshalb steht also die **nach wie vor gegebene Eignung dieser Firma für die gärtnerische Normpflege** fest.

Ausdrücklich wird auf die geltende Vorschrift verwiesen, dass die Antragsgegnerin laut Vergaberecht ja **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.

Daher erübrigt sich aus Sicht der Antragsteller aufgrund der oben angeführten Gegebenheiten eine Preisangemessenheitsprüfung für die hier streitgegenständlichen Arbeiten. **Vielmehr ist der zuletzt für das Abrechnungsjahr 2007 von der Firma Wittwer verrechnete Preis – aber auf die nun tatsächlich im Jahr 2012 gegebene Grünflächengröße umgerechnet - mit dem Verbraucherpreisindex zu valorisieren, um die Höhe der Betriebskostenüberschreitung festzustellen.**

Aus Gründen der Verfahrensökonomie verzichten die Antragsteller auf die Ermittlung eines vielleicht sogar noch günstigeren Anbieters für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr und **geben sich mit dem auf diese Weise korrekt berechneten Ermittlungsergebnis zufrieden**.

Gemäß Indexrechner der Statistik Austria<sup>317</sup> würde sich nach Überschlagsrechnung durch die Antragsteller folgende Berechnung anbieten:

Ausgangspreis der Firma Wittwer <sup>318</sup> (2007):	0,61 EUR pro m2 und Jahr
VPI-Veränderung 10/2006 bis 09/2011 <sup>319</sup> :	12,0 %
Preis der Firma Wittwer für 2012:	0,68 EUR pro m2 und Jahr
x 63.780 m2 Grünfläche:	43.370,40 EUR
Verrechnete Kosten der WW-HAB:	105.466,56 EUR
<b>Ergibt einen Überschreibungsbetrag von:</b>	<b>62.096,16 EUR</b>

Sollte die Antragsgegnerin jedoch weiterhin die Preisangemessenheit der hier verrechneten Kosten behaupten, ergehen die

### **Beweisanträge**

- der Antragsgegnerin möge aufgetragen werden, sämtliche **Auftragsvergaben für Grünflächepflegearbeiten** (Gärtnerische Normpflege und Windbruchentfernung) an andere Betriebe als die Wiener Wohnen - Haus- und Außenbetreuungs GmbH **samt zugehöriger Rechnungen** vorzulegen (aus denen jedenfalls auch die betreuten Quadratmeter hervorgehen haben), sofern eine Verrechnung dieser Leistungen für das Abrechnungsjahr 2012 zu erfolgen hatte.

<sup>316</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:34284>

<sup>317</sup> Siehe <http://www.statistik.at/Indexrechner/Controller>

<sup>318</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/album-72157605289929259/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>319</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28314141351/in/album-72157605289642643/lightbox/>

- 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 festzuhalten, dass sich **auch 2012 Mängel in der Leistungserbringung** ergaben. Siehe die Bilddokumentation<sup>320</sup>. Siehe aber auch den Mailverkehr zwischen dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage und der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung (Kopie an die Antragsgegnerin) ab 10.5.2012<sup>321</sup>. Wie man dieser Dokumentation entnehmen kann, blieb die **Antragsgegnerin offenbar erneut 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 dazu<sup>322</sup>.

Bereits auf **Luftaufnahmen**<sup>323</sup> 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 Stellungnahme<sup>324</sup> 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)

<sup>320</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6947441962/in/album-72157613554629607/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>321</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaeachenpflege/forum/topics/schnittgut-abholung-10-5-2012>

<sup>322</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5982>

<sup>323</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14496559419/in/set-72157613554629607/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>324</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:8971>

Darüber hinaus ist die Rechnung zu CD-Zeile 4108<sup>325</sup> **erst am 20.1.2013 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die **zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation**, und es ergeht der

#### **Beweisantrag**

- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

#### **12. Ersätze:**

CD-Zeilen 4475 – 4480<sup>326</sup>, Gesamtbetrag EUR -3.058,16:

Zu den für 2012 gebuchten Ersätzen sind **keinerlei Belege auf der CD** vorzufinden, was die Nachvollziehbarkeit der gesamten Verrechnung weiter erschwert, da so auch die entsprechenden Kostenpositionen in Frage zu stellen sind.

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

#### ***Ersätze / Rückvergütungen:***

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

*Kuchta: Insbesondere benötigen wir auch die Informationen, welche Korrekturen insgesamt – in den Ersätzen oder sonst wo – für die Vorjahre verbucht wurden. Dies benötigen wir unter anderem für die Überprüfung, ob die Vergütungszusagen aus dem beim Bezirksgericht laufenden Mietrechtsverfahren auch tatsächlich (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 mit<sup>327</sup>:

*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)

<sup>325</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059653850/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>326</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19328832621/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>327</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

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 2013** vor Antragstellung einer Prüfung unterzogen: Auch hier sind **keinerlei Belegbeilagen zu den Ersätzen vorhanden oder zu öffnen**<sup>328</sup>. **Ein Konnex zu den Buchungen im Abrechnungsjahr 2012 lässt sich nicht herstellen. Außerdem bewegen sich die gebuchten Gutschriften in marginaler Höhe.**

Als **Beweis** wird dem Antrag ebenso eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für das Jahr 2013** beigelegt.

Aus der hier gegebenen Schilderung und den dafür eingebrachten Beweisen soll außerdem deutlich werden, dass die **Antragsteller Bemühungen und Aufwände zur Klärung der Buchungsvorgänge aufbrachten, die über das Vermögen eines durchschnittlichen Mieters ohnehin weit hinausgehen**, während die **Erklärungen und erläuternden Angaben der Antragsgegnerin**, sogar wenn sie zusätzlich und expressis verbis eingefordert wurden, **keineswegs ausreichend** waren, um die Sachverhalte einer Klärung zuzuführen.

### **13. Lift (Antragspunkt des Drittantragstellers):**

CD-Zeilen 4112 – 4252<sup>329</sup>, Gesamtbetrag EUR 38.518,99:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 141 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 1384 - 3997.**

Belege im eigentlichen Sinn (Gehaltsabrechnungen, Auszahlungsbelege oder ähnliches) wurden von der Antragsgegnerin zu den Buchungen zu keiner Zeit präsentiert. Demnach liegen zu den Beträgen, die fast 31 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 4253 – 4416<sup>330</sup>, Gesamtbetrag EUR 10.709,17:

Für diese 164 Buchungszeilen zum Strom für Aufzüge gilt insbesondere hinsichtlich Nachvollziehbarkeit **sinngemäß dasselbe wie zu den Buchungszeilen 364 – 1008**. Die hier gelisteten Buchungen sind

<sup>328</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28307935416/in/album-72157645158136677/lightbox/>

<sup>329</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647903683/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>330</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647904183/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

- nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- und zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2012 zuzurechnen.

Zum **Beleuchtungsstrom für Aufzüge** ist auf das Mail<sup>331</sup> 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 Abwärme 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 rechtfertigt<sup>332</sup>, hat die Antragsgegnerin einen **generellen Austausch zugesagt**<sup>333</sup>:

*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.*

<sup>331</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/ausstattungsdesbh/forum/topics/vorschlaege-zur-senkung-des>

<sup>332</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:17972>

<sup>333</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:21568>

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Nowak  
Geschäftsfeldleiter-Technik

---

Stadt Wien - Wiener Wohnen (Zitat Ende)

Trotz Nachfrage des Mieterbeirats dazu waren aber dann **keine diesbezüglichen Maßnahmen erkennbar**<sup>334</sup>! Nach (unbeantworteter) Urgenz<sup>335</sup> und neuerlicher Nachfrage<sup>336</sup> erhielt der Mieterbeirat dann am 28.5.2014 folgende Antwort der Antragsgegnerin<sup>337</sup>:

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**<sup>338</sup> besagte: **Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien – Wiener Wohnen Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen**<sup>339</sup>. (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 Dauer-

---

<sup>334</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/11884905286/in/album-72157613554433629/>

<sup>335</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29629>

<sup>336</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30104>

<sup>337</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30127>

<sup>338</sup> Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut>

<sup>339</sup> Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut/statut-%C2%A716>

beleuchtung 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.**

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Belastungen<sup>340</sup> aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs die **Fälligkeit 14.1.2013** aufweisen<sup>341</sup>, womit die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die **zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation**, und es ergeht der

### **Beweisantrag**

- Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 4417<sup>342</sup>, Betrag EUR 39.603,54:

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 Lift<sup>343</sup> etc.) spricht klar gegen das vorgebrachte Argument des Servicevorteils.

Insbesondere ist auf die Äußerung<sup>344</sup> 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.

<sup>340</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238189972/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>341</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059654230/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>342</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238190802/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>343</sup> Siehe <http://gerhardkuchta.ning.com/video/lift-hanakgasse-15-18-08-2011>

<sup>344</sup> 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 Schiffmühlensstraße 58-64 durchgeführten drei Vergleichsrechnungen<sup>345</sup> 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 Verhandlung<sup>346</sup> vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung<sup>347</sup> 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 Medienberichten<sup>348</sup> 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 Vergleichsrechnung<sup>349</sup> 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 beanspruchen.

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:

	<b>Aufzugs-BK:</b>	<b>Aufzugserhaltung:</b>
2006:	14.922.320,59	18.891.822,31
2007 <sup>350</sup> :	15.446.379,26	18.700.953,70
2008 <sup>351</sup> :	17.189.461,24	17.817.758,44
2009 <sup>352</sup> :	17.562.816,61	20.855.740,69

<sup>345</sup> 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/>

<sup>346</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

<sup>347</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

<sup>348</sup> Siehe <http://derstandard.at/1388650989401/Aufzugskartell-Schadenersatzklagen-kommen-in-Fahrt>

<sup>349</sup> Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

<sup>350</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

<sup>351</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

<sup>352</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

2010 <sup>353</sup> :	18.029.304,22	23.284.307,25
2011 <sup>354</sup> :	19.063.177,59	27.437.188,72
<b>2012<sup>355</sup>:</b>	<b>20.154.854,80</b>	<b>28.281.075,34</b>

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

Aufklärungswürdig erscheinen auch die zu dieser Rechnung **auf der gegenständlichen Abrechnungs-CD präsentierten Beilagen**<sup>356</sup>, die zumindest berechnete Fragen aufwerfen, was mit wem wann tatsächlich bezüglich der Wartung und diesbezüglichen Verrechnung vereinbart worden ist.

CD-Zeile 4418<sup>357</sup>, Betrag EUR 24.727,92:

Hier werden Aufschaltkosten für Aufzüge verrechnet. Aus dem diesbezüglichen Vertrag<sup>358</sup> 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 Vollwartungskosten<sup>359</sup> 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 24.727,92 – ohne Abzug oder prozentueller Aufteilung – den Betriebskosten zugeschlagen. Daher erfolgte die gegenständliche Buchung zumindest **um 50% überhöht**.

Aufklärungswürdig erscheinen auch die zu dieser Rechnung **auf der gegenständlichen Abrechnungs-CD präsentierten Beilagen**<sup>360</sup>, die zumindest berechnete Fragen aufwerfen, was mit wem wann tatsächlich bezüglich der Wartung und diesbezüglichen Verrechnung vereinbart worden ist.

<sup>353</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

<sup>354</sup> Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

<sup>355</sup> Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

<sup>356</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28238190982/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>357</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28308030126/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

<sup>358</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4797121976/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

<sup>359</sup> Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4796493075/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

<sup>360</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28308030216/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

CD-Zeile 4460<sup>361</sup>, Betrag EUR 1.542,39:

Hier werden Telefonkosten für Aufzüge verrechnet. Zu dieser Belastung wurde aber kein Beleg vorgelegt.

Die Ausgaben werden daher punkto Anlastung als Betriebskosten als **nicht für das Abrechnungsjahr 2012 ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgewiesen** bestritten.

CD-Zeilen 4461 – 4472<sup>362</sup>, Gesamtbetrag EUR 1.428,24:

Sinngemäß gilt **dasselbe Vorbringen wie zu den CD-Zeilen 4038 - 4066.**

Insbesondere ist die hier aufscheinende Rechnung zu CD-Zeile 4472<sup>363</sup> **erst am 20.1.2013 fällig**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 tatsächlich aufgewendet** worden ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2012** dar.

Es gilt die **zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 285 – 289 analoge Argumentation**, und es ergeht der

#### **Beweisantrag**

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2012 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

---

<sup>361</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27648164243/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>362</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27648164243/in/album-72157635095807948/lightbox/>

<sup>363</sup> Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28059657940/in/album-72157635095807948/lightbox/>