

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2013¹:

A. Vorbemerkungen

Unter anderem erfolgen hier Bezugnahmen auf die **Vorverfahren 12 MSCH 8/12 y zu den Betriebskosten für 2007², MA 50-Schli-I/3071/2012 zu den Betriebskosten für 2008³, MA 50 Schli I/489683/2013 zu den Betriebskosten für 2009⁴, MA 50-Schli-I/841008-2014 zu den Betriebskosten für 2010⁵, MA 50-Schli-I/5724/2012 für die Betriebskosten-Aufteilungsschlüssel⁶, MA 50-Schli-I/5705/2012 wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011⁷, MA 50 Schli I/596827-2015 zu den Betriebskosten für 2011⁸, MA 50-Schli-I/598193-2016 zu den Betriebskosten für 2012⁹ und den eingebrachten Antrag zu den Betriebskosten für 2015¹⁰** (noch keine mitgeteilte Aktenzahl der Schlichtungsstelle) 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.

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-Homepage¹¹ zur Verfügung gestellt werden, damit Sie zur leichteren und schnelleren Bearbeitung des Aktes auf die hier integrierten Internet-Links automatisch zugreifen zu können. **Dokumente, Unterlagen oder Mails, auf die hier verlinkt wurde, können – wenn eine Bestreitung durch die Antragsgegnerin erfolgt - in der uns vorliegenden Form vorgelegt bzw. präsentiert werden.** Auf die dadurch auflaufenden, ggf. **maßgeblichen Kosten auf Antragstellerseite** ist dabei allerdings hinzuweisen. Wo davon auszugehen ist, dass der Antragsgegnerin die Unterlagen ohnehin bekannt sind, würden diese Kosten als unnötige, von der Antragsgegnerin verursachte Auslagen **als Verfahrenskosten geltend gemacht** werden.

¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14285172787/in/album-72157605240635382/lightbox/>

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

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

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

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

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

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

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

⁹ Siehe <https://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2012-26-7-2016>

¹⁰ Siehe <https://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahre-2015-ff-15-5-2017>

¹¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

In diesem Zusammenhang ist vollinhaltlich auf die Argumentation im analogen Punkt A 1 in der detaillierten Begründung¹² zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen.

B. Zu den gestellten Anträgen:

1. Unzulässigkeit der vorgenommenen Jahrespauschalverrechnung

In der Mietzinsvorschreibung für das Jahr 2013 vom 19.12.2012 nahm die Antragsgegnerin selbst auf Seite 1 dieses Schreibens¹³ darauf Bezug, dass die **Anpassung des Betriebskostenakontos für 2013 anhand der auf Preisbasis 2011 angefallenen Betriebskosten erfolgt** ist – und nicht auf Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres 2012.

In dieser Vorschreibung heißt es wörtlich: *Um die im Jahr 2013 anfallenden Betriebskosten mit dem in Ihrem Mietzins enthaltenen Betriebskostenkonto decken zu können, haben wir dieses Betriebskostenkonto entsprechend angepasst. Dabei wurden die auf Preisbasis 2011 angefallenen Betriebskosten aufgrund zu erwartender Erhöhungen für das Jahr 2013 um 4,85 % **pro Jahr** angehoben. Nähere Details entnehmen Sie bitte Ihrer Zinsvorschreibung für Jänner 2013.* (Zitat Ende)

Auf dieser Basis wurden dann ab Jänner 2013 die Betriebskostenakonti für 2013 verrechnet und eingehoben.

Der **Rechtssatz RS0070015**¹⁴ vom 14.5.1987 besagt: *Eine Jahrespauschalverrechnung ist nur dann zulässig, wenn sie auf der Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt.* (6Ob514/87; 5Ob43/91; 5Ob131/99x; 5Ob166/06g; 8Ob88/06h)

Beisatz aus TE OGH 1991/11/26 5 Ob 43/91: *Nicht maßgebend ist, ob die Abrechnung im Sinne des § 21 Abs 3 Satz 2 MRG schon erfolgte beziehungsweise welches Ergebnis sie zeitigte.* (T1) Veröff: WoBI 1992,111 (Würth)

Dazu besagt das Mietrechtsgesetz¹⁵ in **§ 21, Abs. 3:** *Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder den öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf.* (Zitat Ende)

Aus der hier zitierten Mietzinsvorschreibung ist aber ersichtlich, dass die Antragsgegnerin als Basis für die Pauschalraten für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2013 die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2011 herangezogen hat.

¹² Siehe

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

¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8290392545/in/album-72157612116918284/lightbox/>

¹⁴ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19870514_OGH0002_0060OB00514_8700000_001/JJR_19870514_OGH002_0060OB00514_8700000_001.pdf

¹⁵ Siehe <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>

Somit war eine Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21, Abs. 3 MRG gar nicht zulässig.

Es hätte vielmehr nach § 21, Abs. 4 MRG vorgegangen werden müssen. Zitat: *Macht der Vermieter von der Jahrespauschalverrechnung nach Abs. 3 nicht Gebrauch, so hat der Mieter den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den laufenden öffentlichen Abgaben an den Vermieter **am 1. eines jeden Kalendermonats zu entrichten, wenn ihm dessen Höhe vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird**; dabei kann der Vermieter jeweils die Betriebskosten und Abgaben in Anschlag bringen, die spätestens am genannten Tag fällig werden. In jedem dieser Fälle sind die Betriebskosten und Abgaben **nur zu entrichten, wenn dem Mieter deren Höhe wenigstens drei Tage vorher unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird. Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden.***

Die **Kurzfassung**¹⁶ der Betriebskostenabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2013 ist mit 18.6.2014 datiert und am 20.6.2014 bei den Mietern eingetroffen¹⁷. Auf der Kurzfassung ist die **Fälligkeit der Guthaben**¹⁸ **mit August (2014) datiert** worden. So erfolgte auch die Rückvergütung.

Eine **Abrechnungs-CD**¹⁹ für das Abrechnungsjahr 2013 wurde von Wiener Wohnen ebenfalls erst mit **Schreiben vom 18.9.2014**²⁰ (eingetroffen am 22.9.2014) übermittelt.

Dem entsprechend sind allfällige angefallene Betriebskosten des Vermieters für die wirtschaftliche Einheit **inzwischen in Wahrheit präkludiert und hätten weder Jahrespauschalraten eingehoben werden noch eine Abrechnung aus einer Jahrespauschalverrechnung erfolgen dürfen.**

Bereits in einem Mailverkehr ab dem 24.1.2009²¹ (!!) hat der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage **die Antragsgegnerin auf die bei der vorgenommenen Jahrespauschalverrechnung und Berechnung der eingehobenen Pauschalraten vorliegenden Probleme aufmerksam gemacht und eine gesetzeskonforme Abänderung gefordert.** Zitat aus dem Mail:

„Der Mieterbeirat des Hugo Breitner Hofes fordert Sie daher auf, die Vorschriften an alle Mieter (in GANZ WIEN) zu überprüfen und - rückwirkend per 1.1.2009 - auf ein gesetzlich vorgegebenes und den tatsächlich zu erwartenden Größenordnungen zu reduzieren!“ (Zitat Ende)

Außerdem sind noch dazu – und inzwischen nachweislich - auch in den Abrechnungsjahren davor (2004 bis 2012²²) **überhöhte Betriebskosten** in Rechnung gestellt worden. Rechtskräftige Entscheidungen dazu stehen für die vorangegangenen Abrechnungsjahre ab 2008 aber derzeit noch aus.

¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14285172787/in/album-72157605240635382/lightbox/>

¹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/jahresabrechnung-fuer-2012>

¹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14468252971/in/album-72157605240635382/lightbox/>

¹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9523177422/in/album-72157635095807948/lightbox/>

²⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/15331976615/in/set-72157604495657665/lightbox/>

²¹ Siehe <https://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

²² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

2. Unzulänglicher weil insbesondere grob unvollständiger rechtzeitiger Nachweis der aufgewendeten Betriebskosten und besonderen Aufwendungen (sogar bis heute)

Abgesehen davon dass nach Punkt B. 1. die Legung von Belegen anders und viel früher hätte erfolgen müssen ergäbe sich selbst unter Anwendung der Jahrespauschalverrechnung eine maßgebliche Problematik:

Nach Einlangen der Kurzfassung der Jahresabrechnung hat der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage an die Antragsgegnerin das nachfolgend zitierte Mail gerichtet:

*From: ernst.schreiber@gmx.at
To: kanzlei-west@wrw.wien.gv.at
CC: claudia.koetz@wien.gv.at; gerhard_kuchta@hotmail.com;
walter3101@yahoo.de; asokamichael@yahoo.de
Subject: Abrechnungs-CD und Hausbesorgerliste für 2013
Date: Fri, 27 Jun 2014 12:37:03 +0200
Sehr geehrte Damen und Herren,*

*zur am 20.6.2014 eingetroffenen Jahresabrechnung für 2013 fordert der Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof hiermit ein **komplettes Abbild der Jahresabrechnung (Buchungen, Belege, Bescheide, etc.) für 2013 und unsere Wohnhausanlage auf CD-ROM ("WORM-Datenträger")** sowie die **handschriftlich kommentierte Betriebskostenauswertung für das Jahr 2013 (Hausbesorger-Lohnkosten) in Papierform** bei Ihnen an.*

*Zusendung - in der **für das Jahr 2012** geübten Form - bitte zum ehestmöglichen Zeitpunkt zu meinen Händen.*

*Achtung! Ein USB-Stick oder ein anderer wiederbeschreibbarer Datenträger (CD-RW, ...) wäre wegen der erforderlichen Beweiskraft in allfälligen Mietrechtsverfahren NICHT ausreichend. Bei Bedarf stelle ich Ihnen einen geeigneten CD-Rohling zur Verfügung, wie seitens des Mieterbeirats schon **für 2011 und 2012 angeboten**.*

*Sollte dem von Ihnen nicht gleichzeitig mit der Übermittlung schriftlich widersprochen werden, gehen wir davon aus, dass die **CD samt Liste als komplettes und authentisches Abbild der Belegeinsicht die für beide Seiten verbindliche Basis für möglicherweise nachfolgende Mietrechtsverfahren** darstellt.*

Um den rechtlichen Erfordernissen Genüge zu tun, fordere ich Sie gleichzeitig als Mieter auf, mir einen ehebaldigen Termin für den Beginn der kompletten Einschau in die ORIGINALBELEGE (Belege, Bescheide, Zahlungsnachweise, ...) für das Abrechnungsjahr 2013 zu nennen.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass eine - wie früher gepflogene - stichprobenweise Einschau via Bildschirm und Debatte der Buchungsvorgänge vorort aufgrund der neuen Gegebenheiten in keiner Weise ausreichend wäre, und diese Einschau wegen der Größe unserer Wohnhausanlage und der (nach unserer Ansicht teils unnotwendigen) Vielzahl an Buchungen nicht nur viele Tage, sondern wohl Wochen in Anspruch nehmen wird.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Kostenübernahme für allfällige Belegkopien besteht, sofern die entsprechenden Positionen in einem gegebenenfalls folgenden Mietrechtsverfahren nicht zu Entscheidungen zu Gunsten der Mieter führen - Abwicklung und Kostenteilung nach Billigkeit daher dort (siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung **5Ob281/99f** vom 9.11.1999).

Sollten die erbetenen Informationen in allernächster Zeit sowie in der gewünschten Form bei mir eintreffen und der Verbindlichkeit dieser beiden Dokumentationen durch Sie nicht widersprochen werden, ist meine o.a. Aufforderung bezüglich einer Terminnung hinfällig.

Wir sind daher guter Dinge, dass der für das **Jahr 2011** erforderliche Aufwand an Zeit und Mühen beiden Seiten durch Übermittlung der erbetenen Informationen in der erbetenen Form erspart bleibt und bedauern den formalen Aufwand, der zu diesem Thema wegen Einwänden Ihrer Rechtsvertretung in vorangegangenen Mietrechtsverfahren leider betrieben werden muss.

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof
(für die entsprechenden Passagen auch als Privatperson)

mit freundlichen Grüßen
Ernst Schreiber
(Vorsitzender)

Zuerst traf aufgrund dessen am 28.7.2014 – samt Begleitschreiben²³ – eine **interne Aufstellung der Antragsgegnerin zu den Hausbesorgerkosten** ein.

Am 18.9.2014 erfolgte eine **Urgenz der ausständigen Informationen und Belege**:

From: gerhard_kuchta@hotmail.com
To: kanzlei-west@wrr.wien.gv.at
CC: post@wrr.wien.gv.at; ernst.schreiber@gmx.at; walter3101@yahoo.de; asokamichael@yahoo.de
Subject: Legung der Abrechnungen zum Abrechnungsjahr 2013
Date: Thu, 18 Sep 2014 08:18:11 +0200

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur am 20.6.2014 eingetroffenen Jahresabrechnung für 2013 hat der Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof bereits am **27.6.2014** ein **komplettes Abbild der Jahresabrechnung (Buchungen, Belege, Bescheide, etc.) für 2013 und unsere Wohnhausanlage auf CD-ROM ("WORM-Datenträger")** sowie die **handschriftlich kommentierte Betriebskostenauswertung für das Jahr 2013 (Hausbesorger-Lohnkosten) in Papierform** bei Ihnen angefordert.

Eingetroffen ist mit **Schreiben vom 24.7.2014** lediglich die von Ihnen so bezeichnete Liste der Hausbesorgerlohnkosten für das Jahr 2013.

²³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14767192025/in/album-72157604495657665/lightbox/>

Aber zur angeforderten CD-ROM gibt es Ihrerseits weder eine Zusendung noch eine sonstige Nachricht.

Daher fordere ich Sie - mit Ihnen vorliegender Vollmacht meiner Ehefrau Hanna Kuchta als Hauptmieterin der Wohnung 1140 Wien, Nikischgasse 8/13 - auf, **binnen 14 Tagen** entweder dem Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof wie von ihm gewünscht das komplette Abbild der Jahresabrechnung (Buchungen, Belege, Bescheide, etc.) für 2013 und unsere Wohnhausanlage auf **CD-ROM** ("WORM-Datenträger") zur Verfügung zu stellen oder aber mir **binnen 14 Tagen** einen ehebaldigen **Termin für den Beginn der kompletten Einschau in die ORIGINALBELEGE** (Belege, Bescheide, Zahlungsnachweise, ...) für das Abrechnungsjahr 2013 zu nennen.

Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass eine - wie früher gepflogene - stichprobenweise Einschau via Bildschirm und Debatte der Buchungsvorgänge vorort aufgrund der neuen Gegebenheiten in keiner Weise ausreichend wäre, und diese Einschau wegen der Größe unserer Wohnhausanlage und der (nach unserer Ansicht teils unnötigen) Vielzahl an Buchungen nicht nur viele Tage, sondern wohl Wochen in Anspruch nehmen wird.

Die grundsätzliche Bereitschaft zur Kostenübernahme für allfällige Belegkopien besteht, sofern die entsprechenden Positionen in einem gegebenenfalls folgenden Mietrechtsverfahren nicht zu Entscheidungen zu Gunsten der Mieter führen - Abwicklung und Kostenteilung nach Billigkeit daher dort (siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob281/99f vom 9.11.1999).

Hochachtungsvoll

Gerhard Kuchta

Daraufhin ist am 22.9.2014 mit **Brief vom 18.9.2014**²⁴ eine **CD-ROM**²⁵ mit der **Hausabrechnung für 2013** von Wiener Wohnen eingetroffen.

Gemäß dem oben angeführten Schreiben der Antragsgegnerin **handelt es sich bei der überlassenen CD-Rom um „die Hausabrechnung des Jahres 2013“!**

Daher war und ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin dem Mieterbeirat – wie von diesem gewünscht - **ein komplettes und authentisches Abbild** der Jahresabrechnung (Buchungen, Belege, Bescheide, etc.) für 2013 übermittelt hat. Denn es erfolgte umgekehrt **KEINE Nennung eines ehebaldigen Termins für den Beginn der kompletten Einschau in die Originalbelege für das Abrechnungsjahr 2013** – oder sonst ein Schritt, der auf etwas anderes als eine solche korrekte Übermittlung wie oben erläutert hätte schließen lassen.

Auf dieser Abrechnungs-CD fehlen jedoch sehr viele Belege (z.B. im Hausbesorgerbereich – wo die übermittelte Betriebskostenauswertung wie in den Vorjahren kein auch nur im Ansatz geeigneter Belegersatz ist) und auch Bescheide – insbesondere aber sämtliche Zahlungsbelege.

²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/15331976615/in/set-72157604495657665/lightbox/>

²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/15331651732/in/set-72157645158136677/lightbox/>

Als **Beweis** wird dem Antrag eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2013** beigelegt. Diese umfasst **fast 4.500 Zeilen²⁶ 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.

Siehe dazu den **Rechtssatz RWZ0000093²⁷** vom 1.3.2005: *Die Einsicht in die Belege und Anfertigung von Abschriften umfasst **auch die Zahlungsbelege**.* (Zitat Ende)

Diesbezüglich ist insbesondere auf das **Verfahren 60 Msch 1/15 s, BG Innere Stadt**, Übertragung des Tonbandprotokolles vom 17.6.2016, Zeuge Günter Zeman, Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 11, Seite 10, 12 und 13 zu verweisen:

„Das Zahlungsziel gegenüber der Firma generell ist nach den allgemeinen Vertragsbestimmungen 30 Tage ab dem Einlaufdatum. Es sei denn es liegen irgendwelche Sondervereinbarungen vor oder die Firma gewährt uns ein kürzeres Zahlungsziel mit Skonto. Wenn ein Skonto gewährt wird, beispielsweise Zahlungsziel 2 Wochen, 3 % Skonto, dann wird die Fälligkeit, sprich das Zahlungsziel, in diesem Fall 2 Wochen und der Prozentsatz im EDV-System erfasst. Die Firma gewährt dann nämlich einen Abschlag von 3 % wenn die Rechnung innerhalb dieses Zahlungsziels von 2 Wochen bezahlt wird. Es wird dann sohin im System erfasst und entsprechend vorher, damit man das Skonto erlangt, bezahlt.

...

*Wenn ich gefragt werde, ob ein Mieter ersehen kann, ob bei einer Rechnung Skonto gewährt wurde oder nicht, so gebe ich an: **Der Mieter kann das nicht ersehen.*** (Zitat Ende)

Es ergibt sich also nicht nur aus den Vorverfahren, sondern auch diesem besagten Mietrechtsverfahren für eine andere Wohnhausanlage **ein begründeter Zweifel daran, dass die vom Vermieter in Rechnung gestellten Beträge tatsächlich im streitgegenständlichen Jahr und in voller Höhe aufgewendet worden sind.**

Siehe dazu ebenso das **Verfahren 60 Msch 1/15 s, BG Innere Stadt**, Übertragung des Tonbandprotokolles vom 17.6.2016, Zeuge Günter Zeman, Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 11, Seite 7 (ff.):

*„Meiner Rechtsansicht nach ist das **Datum der Übergabe dieses Datenträgers seitens der Lieferanten an die Stadt Wien maßgeblich zur Frage, in welche Betriebskostenabrechnung es aufzunehmen ist. Dieses Datum scheint allerdings auf den Rechnungen nirgends auf.** Wenn ich gefragt werde ob dieses Datum sonst irgendwo in den Unterlagen der Antragsgegnerin aufscheint, so gebe ich an: **Das kann ich nicht sagen. Wir bekommen dieses Datum nicht.** Wenn der Datenträger an die EDV übergeben wurde, wird es sicherlich in irgendeiner Form festgehalten worden sein das Datum der Übergabe. **Ob dies aber tatsächlich so der Fall ist bzw. wann jeweils die Übergabe jeweils bei diesen Rechnungen war, kann ich nicht angeben.***

²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750577026/in/album-72157645158136677/>

²⁷ Siehe

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

Wenn mir das Wort „fällig“ rechts oben auf der Rechnung AS 20 vorgehalten wird, so gebe ich an: Dieses daneben angeführte Datum hat mir der Fälligkeit nichts zu tun. Das ist das bloße Zahlungsziel gegenüber der Firma. Wenn ich ersucht werde zu präzisieren, was meines Erachtens der Unterschied ist zwischen Fälligkeit und Zahlungsziel, so gebe ich Folgendes an: Das Zahlungsziel bedeutet nichts anderes, **dass an dem Tag der Fälligkeit dieses Geld an die Firma überwiesen werden muss.** Ich weiß es ist verwirrend, dass hier „fällig“ steht. Dieses Wort hat allerdings mit der Fälligkeit im Sinne des Mietrechtsgesetzes nichts zu tun. Im Sinne des Mietrechtsgesetzes ist nämlich maßgeblich die Kenntnisnahme der Rechnung durch den Rechnungsempfänger. Wenn ich gefragt werde, wieso ich das so angeben kann und weiß, so gebe ich an, das ist meine allgemeine Erfahrung, ich habe das auch schon im Mietrechtsgesetz so nachgelesen. **Wenn ich gefragt werde, ob mir die Verträge bzw. allgemeinen Geschäftsbedingungen, die diesen Rechnungen der Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG zugrunde liegen, bekannt sind, so gebe ich an: Diese sind mir inhaltlich nicht bekannt.** Sie liegen auch nicht bei mir in der Buchhaltungsabteilung auf.

...

Zur Ansicht, dass die Rechnung im Sinne des Mietrechtsgesetzes fällig wird mit Übernahme des Datenträgers, **zu dieser Ansicht bin ich gelangt aufgrund interner Informationen der Stadt Wien, nämlich konkret Wiener Wohnen.**

...

Wenn mir die Rechnungen der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH vorgehalten werden und hier exemplarisch die Rechnung CD-Nummer 2227, welche als AS 103 im Schlichtungsstellenakt erliegt, so gebe ich an: Auch die Rechnung der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH werden in elektronischer Form gelegt. Auch diese Rechnungen werden im Wege eines Datenträgers übergeben. **Seitens der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH werden allerdings nicht nur elektronische Rechnungen im Wege dieser Datenträger gelegt, sondern auch Einzelrechnungen in Papierform.**

...

Irgendwann nach dem Ausstellungsdatum wurde dann auch der Datenträger dieser Rechnung AS 103 an die Antragsgegnerin übergeben. Wann genau dies erfolgte, kann ich nicht angeben. Zu welchem Datum diese Datenträger tatsächlich bei der Antragsgegnerin eingelangt ist, das ist aus dieser Rechnung nicht zu ersehen.

...

Ich weiß aus den ganzen internen Informationen, dass wenn der Datenträger seitens des Rechnungslegers noch innerhalb bis zum Jahresende der Stadt Wien übergeben wurde, diese Rechnungen dann noch in die Betriebskostenabrechnung des jeweiligen Jahres aufzunehmen sind. Es gilt nämlich ganz generell, dass das Basisdatum, damit meine ich das Einlangensdatum, maßgeblich ist für die Fälligkeit im Sinne des Mietrechtsgesetzes. Wenn ich gefragt werde, was der Unterschied zwischen Fälligkeit im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Fälligkeit im Sinne des ABGB ist, so gebe ich an: Diese Unterscheidung ist mir nicht geläufig, ich bin kein Jurist.

...

Es wurden sämtliche Rechnungen, die in diese Betriebskostenabrechnung 2010 aufgenommen wurden auch tatsächlich bezahlt. **Einige davon schon im Jahr 2011, nämlich die Rechnungen die ein entsprechendes Zahlungsziel im Jahr 2011 hatten.**

...

Auf dieser Rechnung befindet sich rechts oben ein Aufkleber, der seitens der Buchhaltungsabteilung angebracht wird. Auf diesem Aufkleber ist ein Einlaufdatum angebracht. Dieses wird erstellt anhand des tatsächlichen Einlangensdatums dieser Rechnung und wird auch mit diesem Datum des Einlangens protokolliert. Wenn mir vorgehalten wird das Wort „Termin“ auf diesem Aufkleber und das Datum 27.01.2011, so gebe ich an: **Dieser hier angebrachte Termin richtet sich nach den allgemeinen Geschäftsbedingungen und den darin vereinbarten Fälligkeiten.**

...

Mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung als solche habe ich nichts zu tun. Welche Rechnungen in diese Betriebskostenabrechnungen aufgenommen werden, **entscheidet Wiener Wohnen.**

...

Wenn mir von der RichterIn meine Aussage vorgehalten wird, dass die Betriebskostenabrechnung vom System generiert wird und wenn ich gefragt werde, ob das Datum des Einlangens der Datenträger der elektronischen Rechnung im System erfasst ist, so gebe ich an: **Dieses Datum ist immer im System erfasst und ist die Grundlage für die Zugehörigkeit zu den Betriebskosten.** Wenn ich gefragt werde, wer dieses konkrete Übergabedatum erfasst, gebe ich an: **Die Buchhaltungsabteilung macht dies bei den elektronisch übermittelten Rechnungen nicht. Sie macht dies nur wenn es Einzelrechnungen in Papierform sind. Wer dieses Datum des Einlangens des Datenträgers über die elektronischen Rechnungen erfasst, weiß ich nicht.** Ich weiß nur, dass dieses Datum Bestandteil des Datenträgers sein muss. Ich korrigiere, dass das auch falsch gesagt ist, weil es wird auf dem Datenträger so wie er von der Firma kommt, nicht drauf stehen. **Wie genau dieses Datum im System erfasst wird, kann ich nicht angeben. Ich mache es jedenfalls nicht. Wenn ich gefragt werde, wieso ich dann überhaupt weiß, dass es erfasst wird dieses Datum im System, so gebe ich an: Das weiß ich aufgrund dieser internen Informationen bei der Stadt Wien.**

...

Es ist in dieser Beilage eine Spalte mit dem Wort „Buchungsdatum“ überschrieben vorhanden. Das Buchungsdatum ist aber nicht dieses von mir erwähnte Basisdatum. Aus der Urkunde Beilage .A ist meines Erachtens dieses von mir erwähnte **Basisdatum/Datum des Einlangens der Rechnung nicht zu ersehen.** Das Buchungsdatum, wenn es sich hierbei wirklich um das Buchungsdatum der Stadt Wien handelt, **hat nichts damit zu tun, wann die Rechnung eingelangt ist.** Das Buchungsdatum ist das Datum, zu dem diese Rechnung im System erfasst wird. Dieses Buchungsdatum **kann auch nach diesem Basisdatum des Einlangens liegen.** Wenn mir vorgehalten wird, dass ich zunächst ausgesagt habe, dass bereits am Tag des Einlangens diese Rechnung gebucht wird, so präzisiere ich meine Aussage dahingehend, dass an diesem Tag diese Rechnung nur erfasst wird. Mit der Erfassung wird sie noch nicht auch gebucht. Die Rechnung wird dann nur vorerfasst mit dem Einlangensdatum.“ (Zitat Ende)

Eine **grundlegende Voraussetzung**, damit Beträge nach § 21 (1) MRG²⁸ überhaupt für ein Abrechnungsjahr bereits als Betriebskosten gelten und somit auf die Mieter überwältigt werden können ist aber: *Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten ...* (Zitat Ende).

In § 20, Abs. 3 des MRG²⁹ heißt es bezüglich der Hauptmietzinsabrechnung: *„Der Vermieter ist verpflichtet, **spätestens zum 30. Juni** eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern **in geeigneter Weise Einsicht in die Belege** – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.“*

Und in Abs. 4 desselben Paragraphen: *„Kommt der Vermieter der in den Abs. 1 und 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtgewährung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Hauptmieters vom Gericht (der Gemeinde, § 39) dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht (der Gemeinde), die Mietzinsabrechnung zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag eines Hauptmieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 2000 Euro aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.“*

§ 21, Abs. 3 MRG besagt: *Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise **Einsicht in die Belege** - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. In den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung beginnt die **einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben** mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind.*

Und in Abs. 5 desselben Paragraphen: *„Kommt der Vermieter der im Abs. 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege nicht nach, so gilt § 20 Abs. 4.“*

Zum Anteil an besonderen Aufwendungen besagt § 24, Abs. 3 des MRG³⁰: *„Im übrigen gilt § 21 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.“*

Selbst wenn in § 21, Abs. 5 MRG auf die analoge Anwendung von § 20 Abs. 4 Bezug genommen wird, wenn der Vermieter der im Abs. 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege nicht nachkommt,

²⁸ <https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR40008322>

²⁹ Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40129724/NOR40129724.pdf>

³⁰ Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR12040719/NOR12040719.pdf>

so steht dem die ausgesprochene einjährige Frist zur Geltendmachung entgegen, da die auf Wunsch des Mieters hin erfolgende Gewährung einer Belegeinschau zum Nachweis der tatsächlich angefallenen Ausgaben einen integrierten Bestandteil der Abrechnungslegung darstellt.

Auch hier müsste **nach Ablauf eines Jahres** und bei **grob mangelhafter und unvollständiger Vorlage von Belegen bzw. einer trotz Aufforderung nicht gewährten Belegeinschau** eine **Präklusion der Forderungen des Vermieters** eingewendet werden können. Andernfalls wäre die im § 21, Abs. 3 MRG explizit angeführte Jahresfrist ja praktisch ohne jedwede Bedeutung, da die Frist zur Abrechnungslegung ja schon mit 30.6. des Folgejahres gesetzt ist.

Die restliche Frist von einem weiteren halben Jahr kann sich also nur auf die Gewährung einer Einschau in die Belegsammlung zum Nachweis der tatsächlich erfolgten Ausgaben und allenfalls noch vereinzelte Korrekturen beziehen. Eine danach noch erfolgende analoge Anwendung des § 20, Abs. 4 MRG würde die in § 21, Abs. 3 MRG unmissverständlich verankerte **Pflicht des Vermieters zur Geltendmachung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber den Mietern samt ausreichendem Nachweis innerhalb der explizit ausgesprochenen Jahresfrist** de facto gegenstandslos machen.

Siehe hierzu auch den Rechtssatz RS0070049³¹: *Unter "Geltendmachung" von Bewirtschaftungskosten ist deren Bekanntgabe **und Nachweis** zu verstehen. Im Falle der Einzelschreibung hat dies durch die in § 21 Abs 4 MRG näher beschriebene Vorlage der einzelnen Rechnungsbelege zu geschehen, im Falle der Pauschalvorschreibung dadurch, daß der Vermieter bis zum 30.06. die das vorausgegangene Kalenderjahr umfassende Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter auflegt **und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege gewährt**.*

Siehe auch die **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob166/06g**³² 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)*

³¹ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJR_19911112_OGH0002_0050OB00101_9100000_002/JJR_19911112_OGH0002_0050OB00101_9100000_002.pdf

³² Siehe

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

Siehe in dem Zusammenhang auch die oberstgerichtliche Entscheidung **6Ob146/00i** vom 22.2.2001³³: Die **Betriebskosten verjähren** als Teil des gesetzlichen Mietzinses (§ 15 Abs 1 MRG) gemäß § 1486 Z 4 ABGB **in drei Jahren**. Der Vermieter kann sie innerhalb dieser Frist einklagen, **wenn er sie innerhalb der Präklusivfrist des § 21 Abs 3 und 4 MRG abgerechnet hatte**. Für die **rechtzeitige Geltendmachung der Betriebskosten im Sinn des § 21 Abs 3 und 4 MRG, also für die Verhinderung durch Eintritt der Präklusion, genügt eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter verrechnen will, samt den Belegen** (4 Ob 2326/96d = immolex 1997/54 = MietSlg 48.522/40 mwN.)

Die Antragsgegnerin Stadt Wien – Wiener Wohnen (immerhin ein **Bestandteil des Magistrats der Stadt Wien und eine Unternehmen nach Wiener Stadtrecht**) war aber offenbar bis 31.12.2014 **entweder nicht gewillt oder nicht in der Lage, die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für 2013 und unsere Wohnhausanlage durch vollständige Vorlage authentischer und nachvollziehbarer Belege oder eine Einschaumöglichkeit in die Belegsammlung nachzuweisen** – oder beides: Nicht in der Lage und daher auch nicht gewillt!

Ja nicht nur bis 31.12.2014, sondern sogar bis zur Einreichung dieses Antrags!

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**³⁴.

Siehe dazu auch die Entscheidung 40R28/05x³⁵ vom 1.3.2005: *Gemäß § 21 Abs 3 MRG hat der Vermieter den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, was vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der in der Abrechnung enthaltenen Angaben dienen soll. Die formalen Erfordernisse der Abrechnung entsprechen § 20 Abs 3 MRG, wonach sie **nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie für einen durchschnittlichen Mieter schon anhand ihres Inhalts nachvollziehbar ist**; sie muss detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein. Hierüber besteht **weder ein Datenschutz noch kann sich der Vermieter auf ein unzureichendes Computerprogramm berufen** (Würth, Miet- und Wohnrecht21, § 20 MRG, RZ 19).*

Die Rekurswerberinnen können sich somit nicht darauf berufen, aufgrund ihrer Überweisungen per Telebanking nur Sammelbelege vorlegen zu können, die auch andere, nicht die entsprechenden Betriebskostenpositionen betreffende Positionen, aufweisen. **Es obliegt ihnen als Vermieterinnen, sich ein ausreichendes System zu verschaffen, um eine ordnungsgemäße Abrechnung iSd § 21 Abs 3 MRG zu erstellen und es den Mietern in geeigneter Weise zu ermöglichen, in die Belege über die tatsächliche Zahlung Einsicht zu nehmen**. Da es jedenfalls Sache des Vermieters ist, den Mietern gemäß § 21 Abs 3 MRG in geeigneter Weise Einsicht in die Belege über die tatsächliche Bezahlung der Rechnungen zu gewähren, hätte er für den - hier nicht angenommenen - Fall, dass ihm die Vorlage der Telebanking-

³³ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20010222_OGH0002_0060OB00146_00I0000_000/JJT_20010222_OGH0002_0060OB00146_00I0000_000.pdf

³⁴ Siehe

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

³⁵ Siehe

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

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 Rechtssatz³⁶ RWZ0000093 dazu: *Die Einsicht in die Belege und Anfertigung von Abschriften umfasst **auch die Zahlungsbelege**. Um in die Jahresabrechnung (hier Betriebskostenabrechnung) aufgenommen zu werden, muss die Ausgabe dem Vermieter gegenüber in jenem abzurechnenden Jahr bereits fällig gewesen sein **und auch bezahlt**. **Fällt eine dieser Voraussetzungen in das Folgejahr, so gehört jene Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung des Folgejahres.*** (Zitat Ende)

Siehe dazu, wie bereits in den Vorverfahren zitiert, die oberstgerichtliche Entscheidung **5Ob149/99v**³⁷ vom 26.5.1999: *„Bei der Verpflichtung des Vermieters, auf Verlangen des Hauptmieters auf dessen Kosten von den Abrechnungen bzw Belegen Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen, handelt es sich nicht um eine eigenständige, sondern eine zur Abrechnungspflicht hinzukommende Nebenpflicht des Vermieters. **Verweigert der Vermieter trotz ansonsten ordnungsgemäßer Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung die Erfüllung dieser Nebenverpflichtung, hat er die Abrechnungspflicht nicht vollständig erfüllt.**“* (Zitat Ende)

Siehe auch die oberstgerichtliche **Entscheidung 5Ob74/88**³⁸ 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 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)*

Sollte sich die Antragsgegnerin auf die Größe ihres Tätigkeitsbereiches berufen und meinen, aufgrund dessen eben längere Zeit zur Erfüllung der mit der Belegeinschau verbundenen Tätigkeiten zu benötigen oder diese nicht vollständig erfüllen zu können, so wäre dem entgegenzuhalten, dass die Antragsgegnerin gemäß § 22 MRG je Kalenderjahr und Quadratmeter Nutzfläche der Häuser ebenso den nach § 15a Abs. 3 Z 1 jeweils geltenden Betrag anrechnen kann, wie jeder „kleinere“ / private Vermieter und sie daher nicht nur weit mehr Mietobjekte und Quadratmeter abzurechnen bzw. zu verwalten, sondern demnach auch die dafür weit größeren Finanzmittel zur Verfügung hat. Ja aufgrund von Skaleneffekten müsste es unter diesen Umständen sogar weit leichter sein, mit gleich großen Finanzmitteln pro

³⁶ Siehe

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

³⁷ Siehe

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

³⁸ Siehe

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

Quadratmeter die gesetzlich vorgegebenen Leistungen ordnungs- und fristgerecht zu erbringen.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass man bei personellen Engpässen und technischen Restriktionen seitens der Antragsgegnerin eben dann aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten das **Augenmerk auf tatsächlich authentische Abbilder der vollständigen Belegsammlung** legen sollte.

Hier ist auf **§ 13, Abs. 1 des Mitbestimmungsstatuts**³⁹ zu verweisen (Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung): *Unbeschadet der gesetzlich zustehenden Einsichtsrechte jeder einzelnen Mieterin/jedes einzelnen Mieters ist der Mieterbeirat berechtigt, die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung und Verwendung der Mietzinse und sonstigen Einnahmen der Wohnhausanlage zu überprüfen. Er ist berechtigt, in Abrechnungen und Zahlungsbelege Einsicht zu nehmen und diese zu überprüfen. Von der Einsichtnahme sind nur solche Unterlagen ausgenommen, durch deren Kenntnisnahme schutzwürdige Interessen einzelner MieterInnen verletzt werden (Datenschutz). Der/dem Vorsitzenden des Mieterbeirats ist auf Verlangen eine Kopie der gewünschten Belege der Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung kostenlos zur Verfügung zu stellen.*

Auch dieser Vereinbarung wurde im konkreten Fall nachweislich NICHT Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das vom Wiener Gemeinderat für Stadt Wien - Wiener Wohnen, einem Unternehmen nach Wiener Stadtrecht, beschlossene Mietermitbestimmungsstatut am 1.1.2000 in Kraft getreten ist⁴⁰ und daher bei Unterfertigung vieler Mietverträge (wie dem mit der Erstantragstellerin⁴¹ am 7.6.2004) bereits in Kraft war. Da die Existenz des Mietermitbestimmungsstatuts schon damals öffentlich bekannt war, ist davon auszugehen, dass es sich bei den **Verpflichtungen der Antragsgegnerin gemäß diesem Statut um einen automatisch integrierten Bestandteil dieser Mietverträge** handelt, aus deren Abschluss für die Mieter direkt bzw. über den gewählten Mieterbeirat unabdingbare Rechte erwachsen. Auch die spätere Abänderung des Mietermitbestimmungsstatuts in das oben zitierte Mitbestimmungsstatut enthebt die Antragsgegnerin nicht der oben zitierten Verpflichtung. **Schon die Nichteinhaltung des Mitbestimmungsstatuts stellt daher eine Verletzung danach abgeschlossener Mietverträge dar.**

Darüber hinaus kommt schon allein aufgrund der Größe der Wohnhausanlage und der Vielzahl an Buchungen und Belegen dem Aspekt einer **zumutbaren Nachvollziehbarkeit der getätigten Buchungen und Ausgaben** eine 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 auch in einzelnen Detailpunkten ausführlich eingegangen werden, da sich die Sachverhalte diesbezüglich in jedem Teilbereich etwas anders darstellen.

³⁹ Siehe <https://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/104ed301-d305-4851-9961-df1b44955b04/Folder-Mitbestimmungsstatut-WEB.pdf>

⁴⁰ Siehe <https://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mietermitbestimmung/mitbestimmung-p21-23.html>

⁴¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3254640723/in/set-72157613382895476/> (und Folgeseiten)

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Betrachtungsarten „Neue e-Hausabrechnung“⁴² und „Klassische e-Hausabrechnung“⁴³ - soweit es überprüfbar war - **dieselben Detailergebnisse**⁴⁴ bringen und daher **bezüglich der erwähnten Mängel keinen Unterschied** machen.

Auch aus diesem Grund ist die gelegte Abrechnung mangels Nachvollziehbarkeit aus der Belegbasis heraus unzureichend.

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

In diesem Zusammenhang ist auf die Argumentation und die gestellten Beweis-anträge 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, 2011 und 2012 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 sind⁴⁵, 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 2012** verwiesen.

Auch die **richtige Einbeziehung neuer/veränderter Mietobjekte mit dem richtigen Wert und zum mietrechtlich korrekten Stichtag** ist aufgrund der bisherigen Vorbringen und Unterlagen der Antragsgegnerin (z.B. nicht nachvollziehbare Aspekte in der Bekanntgabe der Antragsgegnerin vom 26.3.2013⁴⁶) in Frage zu stellen: Auf Seite 3 des Schreibens der Antragsgegnerin⁴⁷ wird im dritten Absatz ausgeführt, dass die für die Jahresabrechnung relevante betriebskostentragende Gesamtnutzfläche dem am 1. März des Folgejahres geltenden Wert entsprochen hat. Vergleicht man aber die darunter in der Tabelle angegebenen Werte, so stimmen diese (soweit hier vergleichbar) zwar für das Stammhaus mit den auf Seite 2⁴⁸ angegebenen "März-Werten" überein, nicht aber die Werte für die Dachgeschoßwohnungen. Und bemerkenswerter Weise sind die für Dachgeschoßwohnungen angegebenen Werte auf Seite 3 jeweils HÖHER, als die auf Seite 2 vorzufindenden "März-Werte". Bei einer tatsächlichen Berücksichtigung der jeweiligen Erstvermietung, wie von der Antragsgegnerin im zweiten Absatz auf Seite 3 ausgeführt, müsste der in der Tabelle auf Seite 3 aufscheinende Wert für Dachgeschoßwohnungen bei einer sukzessiven Besiedelung der neuen Dachgeschoßwohnungen und dem Stichtag 1. März eigentlich NIEDRIGER (oder GLEICH) sein, als der März-Wert des Folgejahres auf Seite 2. Aus der Gestaltung der Beilage ./15⁴⁹ würde sich eigentlich auch schlüssig ergeben, dass jeweils der gesamte Monatswert in die bisherige Berechnung eingeflossen ist,

⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659383051/in/album-72157645158136677/> (und folgende Belege)

⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981198553/in/album-72157645158136677/> (und folgende Belege)

⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950898404/in/album-72157645158136677/>

⁴⁵ Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%213067&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&OneUp>

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

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

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

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

es sich also um keinen Stichtags-bezogenen Wert zum 1.3. gehandelt hat. Außerdem widerspricht der von der Antragsgegnerin für 2006 bereitgestellte Beweis⁵⁰ laut Tabelle ./14⁵¹ der bereits erwähnten Auflistung auf Seite 2 des Schreibens und dem Beweis laut Tabelle ./13⁵² - denn während letztere unterjährige Veränderungen der Gesamtnutzfläche (Stammhaus und Dachgeschoß) aufweisen, zeigt die gesamte Tabelle ./14 für kein einziges Mietobjekt eine Veränderung. Dies beeinflusst natürlich auch die **Berechnung vom bzw. zum Vermessungsstichtag für die Mietobjekte je Abrechnungsjahr** maßgeblich.

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 bzw. ebenso bei noch ausständiger Vermessung dieser Mietobjekte **während des Leerstands bzw. beim Mieterwechsel nicht für eine zwischendurch erfolgende Vermessung gesorgt** hat.

Ebenso hat sich die Antragsgegnerin **bei Mieter-Urgenz wegen der falschen Wohnungsgröße auf das noch nicht abgeschlossene Betriebskostenverfahren berufen** (schriftliche Belege dazu liegen vor), obwohl nach § 16 (8) MRG⁵³ sowohl bei weniger als drei Jahre alten Mietverträgen, aber insbesondere bei Neuabschluss eines Mietvertrags – ungeachtet allfälliger anderer Mietrechtsverfahren - auf die aktuelle und korrekte Größe des Mietobjekts Bezug zu nehmen ist.

Siehe z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung **5Ob150/00w⁵⁴ vom 15.6.2000**: *Veränderungen der Nutzfläche wirken sich aber nur bei denjenigen Mietzinsbestandteilen unverzüglich aus, deren Höhe gesetzlich determiniert ist, wie Betriebskosten (vgl 5 Ob 38/88 = MietSlg 40.375); beim Hauptmietzins bedarf es einer neuen Vereinbarung oder des Wirksamwerdens einer bedingt abgeschlossenen (Würth/Zingher aaO). (Zitat Ende)*

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 Ver-

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

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

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

⁵³ Siehe <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40167129/NOR40167129.pdf>

⁵⁴ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20000615_OGH0002_0050OB00150_00W0000_000/JJT_20000615_OGH0002_0050OB00150_00W0000_000.pdf

mieter 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.

Es wird in dem Zusammenhang auf die **Begründung⁵⁵ im Antrag auf Entscheidung durch das Gericht** vom 30.6.2016⁵⁶ 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**.

Dazu ist darauf hinzuweisen, dass die vorgenommene **Vermessung ja nur eine Momentaufnahme** darstellt und daher die Antragsgegnerin **mietrechtlich relevante vorgenommene bauliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Mietobjektgröße zwischen dem jeweiligen Vermessungsdatum und Abschluss des Mietvertrags** entsprechend nachzuweisen und bezüglich Ausmaß ausreichend zu belegen hätte.

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

4. Unrichtige Verteilung der Kosten und Anteile der Mietgegenstände an den Detailkosten für Wasser, Abwasser und Lift (§ 17 MRG)

Wie bereits in den Vorverfahren argumentiert wurde⁵⁷ und aus den gelegten Kurzfassungen der jeweiligen Abrechnung⁵⁸ ersichtlich ist, sind die Aufteilungsschlüssel für die Gesamtkosten, für Wasser und Abwasser weder über den Zeitverlauf⁵⁹ noch zueinander schlüssig.

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

⁵⁵ Siehe

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

⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27820194460/in/album-72157630898753146/lightbox/>

⁵⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29997>

⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3665896196/in/set-72157605240635382> (und folgende Bilder)

⁵⁹ Siehe

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

Jahr ⁶⁰ :	Allgemein (m2):	Wasser / Abwasser (m2):	Differenz:
2008	71.799,41	71.712,31	87,10
2009	71.859,39	71.719,71	139,68
2010	71.978,91	71.710,41	268,50
2011	72.078,68	71.988,98	89,70
2012	72.176,74	71.972,25	204,49
2013	72.187,55	71.956,94	230,61
2014	72.240,96	72.013,03	227,93
2015	72.317,27	72.065,18	252,09
2016	72.404,61	72.332,34	72,27

Gemäß Schriftsatz der Antragsgegnerin⁶¹ vom 21.11.2016 wurden hierbei **aus nicht nachvollziehbaren Gründen bestimmte Mietobjekte⁶² zu einem nicht näher bezeichneten Zeitpunkt von den Wasser- und Abwasserkosten befreit – und diese Anteile daher ungerechtfertigt den übrigen Mietern angelastet.**

Da die Antragsgegnerin offenbar sogar Bescheide für Mieter mit separatem Wasserzähler zugestellt erhalten hat⁶³, ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Kenntnis einzelne **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. **Für andere Mietobjekte liegt hingegen keine erkennbare Begründung vor!**

Auch bei der **Aufteilung der Liftkosten** entwickeln sich die **Aufteilungsschlüssel vollkommen unplausibel⁶⁴.**

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 angekündigt⁶⁵**, die aber dann **offenbar nicht durchgeführt** worden ist. Anders können die – aufgrund einer Beauftragung der Wiener Schlichtungsstelle⁶⁶ – im Jahr 2014 **festgestellten Gegebenheiten vor Ort in Relation zur bestehenden Befreiung von den Liftkosten⁶⁷** nicht erklärt werden. Mittlerweile wurden die Feststellungen – mit einer einzigen Ausnahme – **auch von der MA 25 bestätigt⁶⁸.**

Siehe dazu das wörtliche **Protokoll der 17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, Seite 8⁶⁹:

*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 Ent-

⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3665896196/in/album-72157605240635382/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁶¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/31439438416/in/album-72157671050536742/> (und folgende Bilder)

⁶² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/31439438966/in/album-72157671050536742/lightbox/>

⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14517681661/in/set-72157604753631161/lightbox/>

⁶⁴ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212063&app=WordPdf>

⁶⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554>:Comment:4102

⁶⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554>:Comment:30178

⁶⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554>:Comment:30199

⁶⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212375&app=WordPdf>

⁶⁹ Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-008.htm>

scheidung des Obersten Gerichtshofes vom 24. März 1998, keine objektive Benutzungsmöglichkeit für den Lift haben, von Wiener Wohnen von den Kosten des Betriebes dieser Gemeinschaftsanlage befreit werden. Es ist jedoch nicht von Belang, ob diese Gemeinschaftseinrichtung auch tatsächlich subjektiv durch einen Mieter benutzt wird. Wenn die Möglichkeit besteht, dass diese jederzeit von Mieterinnen und Mietern genutzt werden kann, dann reicht das als Rechtsbestand und rechtliche Grundlage aus.

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

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

Von einer solchen Vorgehensweise kann nur leider in der Vorgehenspraxis der 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.**

5. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 121⁷⁰, Gesamtbetrag EUR 174.440,05:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

Einerseits existieren die von der MA 31 ausgestellten Gebührenbescheide⁷¹ für Wasser und Abwasser – andererseits sind die Buchungsbelege⁷² der MA 31 als

⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981198553/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

„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 7.12.2013⁷³ 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 2013:

Das Bescheidarchiv für 2013 besteht nur mehr aus 12 Seiten (im Vorjahr waren es lediglich 6 Seiten) – und zwar bloß aus den Wasser- / Abwasserbescheiden für Schönbergplatz 10⁷⁴ und Molischgasse 29⁷⁵. Diese sind aber dafür **DOPPELT im Bescheidarchiv enthalten⁷⁶ (zweimal sechs Seiten). **Es liegen also für die restlichen Wasserbuchungen keine Rechtsgrundlagen 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 die beiden vorgefundenen Bescheide zur Hand und vergleicht mit den vorgenommenen Buchungen, dann lässt sich hier **keinerlei Übereinstimmung** herstellen: Der eine Bescheid für Schönbergplatz 10 ist für die vorgenommenen Buchungen viel zu niedrig (Gebührensomme 19,11 EUR, Abrechnungsbetrag 4,78 EUR), der andere Bescheid für Molischgasse 29 ist zu den vorgenommenen Buchungen ebenfalls in keiner Weise zuzuordnen - **weder für die alten noch für die neuen Teilzahlungsbeträge noch für den Abrechnungsbetrag**. Abgesehen davon, dass die ausgewiesene Summe an vorgeschriebenen Teilzahlungen gar nicht durch 4 teilbar ist.

Die gesamte Abrechnung ist daher auch für diese zwei Wasser- / Abwasserbescheide nicht nachvollziehbar!

⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791309655/in/album-72157604753631161/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621841512/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁷³ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212134&app=WordPdf>

⁷⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791309655/in/album-72157604753631161/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791309995/in/album-72157604753631161/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁷⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791310265/in/album-72157604753631161/lightbox/> (und folgende Bilder)

- 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 wird⁷⁷
 - noch von Mietern kontrolliert werden kann.

Zitat aus der Rechnungseinschau für das Jahr 2008 am 5.10.2009:

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

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

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

Grundsätzlich hätte die Antragsgegnerin in ihrer Funktion als Hausverwaltung routinemäßig aktiv werden müssen, um einem unplausibel hohen Wasserverbrauch nachzugehen – was sie aber laut Angabe in der Rechnungseinschau am 5.10.2009 nur bei SCHWANKENDEM Wasserverbrauch macht. Daher ist es wenig verwunderlich, dass eine diesbezügliche Nachschau seitens der Antragsgegnerin offenbar erst im Frühjahr 2014 veranlasst worden ist⁷⁸.

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)

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

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88⁷⁹ vom 27.6.1989: *Es muß daher im Sinne des den Wohnungsgesetzen zugrunde liegenden Schutzgedankens zugunsten der Mieter davon ausgegangen werden, daß der **Vermieter***

⁷⁷ 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)

⁷⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212142&app=WordPdf>

⁷⁹ Siehe 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 – 14., Linzer Straße 299-325⁸⁰ oder nicht einmal diese⁸¹) – 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 Rechnungseinschau⁸² 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 Stellungnahme⁸³ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 (also weit VOR der Legung der strittigen Abrechnung für das Jahr 2013): *Da seitens der Magistratsab-*

⁸⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621841642/in/album-72157645158136677/lightbox/>

⁸¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621841932/in/album-72157645158136677/lightbox/>

⁸² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

⁸³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

teilung 48 bzw der verrechnenden Buchhaltungsabteilung für jede Wirtschaftseinheit lediglich eine Bezugsadresse herangezogen werden kann, ist diese im Falle des Hugo Breitner-Hofes mit „Cossmanngasse 10“ gewählt worden. Eine Einflussnahme, welche Anschrift seitens der diversen Dienststellen gewählt wird, ist durch Wiener Wohnen nicht gegeben und auch nicht von wesentlicher Bedeutung. (Zitat Ende)

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

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat bei der Rechnungseinschau⁸⁴ 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 Antwortschreiben⁸⁵ 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 verwiesen⁸⁶.

Auch die dem Schreiben beigelegte Referenzierung⁸⁷ 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 von-

⁸⁴ Siehe

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

⁸⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

⁸⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840761/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

einander abweichenden Beträgen und den vielen Wasserzählern in unserer Anlage nur raten, was wozu gehört. Wie soll man hier die Plausibilität kontrollieren?

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

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

Mayer: Dieser Wunsch wird aufgenommen und weitergeleitet.

Neubauer: Außerdem ist hier aber auch Wasser und Abwasser enthalten. Gemäß Abgabenordnung für Wien darf man einerseits Wasser und Abwasser und andererseits Müll und Grundsteuer bezüglich Forderungen und Guthaben kompensieren. So wird auch gebucht bzw. werden so die Bescheide erstellt.

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

Laut Antragsgegnerin selbst wurden im Verlauf des Mietrechtsverfahrens für das Abrechnungsjahr 2008 und die Übermittlung der Abrechnungsunterlagen an die Wiener Schlichtungsstelle *lediglich die Verstopfungsbehebungen beige*geschlossen, da **die restlichen Belege wieder elektronische Überrechnungen beinhalten**. Offensichtlich weil auch diese – wie beim Punkt Versicherungen - **wenig aussagekräftig** sind. (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 Statut⁸⁸ keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, sondern vielmehr als Unternehmen nach Wiener Stadtrecht ein Bestandteil des Magistrats der Stadt Wien ist.

Daher ist auf die **Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes 2012/17/0169 vom 28.5.2013** zu verweisen⁸⁹: *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.

6. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 123 – 242⁹⁰, Gesamtbetrag EUR 173.717,18:

Sinngemäß gelten dieselben Punkte wie zu Punkt B 5, 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 2013:
Im Bescheidarchiv für 2013 sind nur die besagten zwei Wasser- / Abwasserbescheide enthalten. Keine Rechtsgrundlage in der Form von Bescheiden für die restlichen Abwasserbuchungen.
- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:
Keine Auffindbarkeit der in den Bescheiden ausgewiesenen Teilzahlungsbeträge – weder als Gesamt- noch als Teilzahlungsbetrag, auch nicht der Abrechnungsbetrag. Die gesamte Abrechnung ist daher auch für diese Wasser- / Abwasserbescheide nicht nachvollziehbar!

⁸⁸ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

⁸⁹ Siehe https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWR_2012170169_20130528X03/JWR_2012170169_20130528X03.pdf

⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28165620985/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

- 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 wird⁹¹
 - 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 5 verwiesen.
- Übergreifende/überlappende Buchungsbereiche:
Siehe Punkt B 5, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.
- Unzureichende Referenzierung:
Siehe Punkt B 5, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.
- Fragwürdige Gutschrift eines Abwasserfreibetrages:
In CD-Buchungszeile 153 findet sich eine Buchung über –15.197,81 EUR, die theoretisch der Gutschrift eines Abwasserfreibetrages zugeordnet werden könnte. Der Buchungsbeleg⁹² selbst unterscheidet sich jedoch durch nichts von übrigen Buchungsbelegen⁹³. Im Bescheidarchiv findet sich auf der Abrechnungs-CD für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2013 aber kein entsprechender Abwasser-Herabsetzungsbescheid⁹⁴.

Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den für das Abrechnungsjahr 2013 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 2013 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)

⁹¹ 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)

⁹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659380491/in/album-72157645158136677/lightbox/>

⁹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659380281/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791309385/in/album-72157645158136677/lightbox/>

CD-Zeilen 243, 248 - 253⁹⁵, Gesamtbetrag EUR 1.645,86:

Bereits in den Vorverfahren für die Abrechnungsjahre 2008 bis 2012 haben die Antragsteller ausführlich dargelegt und bewiesen, dass es **mit der Bildung der sogenannten „ARGE's“ im Jahr 2008** zu einem **sprunghaften und massiven Anstieg in den Preisen und verrechneten Kosten** im vergleichbaren Tätigkeitsbereich gekommen ist:

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

Ab dann erhöhte 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 entsprach 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 2013 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 Kanal⁹⁶ bzw. der Firma Rohrmax⁹⁷ **ganz eklatante Preisunterschiede**:

Wien Kanal-Regiestunde Ingenieur:	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 Mechaniker/Schlosser:	EUR 21,93
Wien Kanal-Regiestunde Kanalarbeiter:	EUR 18,84
Rohrmax Kanalräumer:	EUR 17,37
ARGE KD 16-Regiestunde Monteur/Facharbeiter⁹⁸:	EUR 45,18
ARGE KD 16-Regiestunde Helfer (!!):	EUR 40,90
Rohrmax An- und Abfahrtspauschale:	EUR 22,96
ARGE KD 16-Wegzeiten (bis 400 EUR):	EUR 53,42
ZUSÄTZLICH Abgeltung Begleitleistung:	EUR 25,16

Allein für das Abdecken von Fußböden wurden in der Rechnung zu CD-Zeile 250 - ohne Lohn- und Materialzuschläge - EUR 47,47 extra in Rechnung gestellt, für die De- und Wiedermontage der bestehenden WC-Anlage in der Rechnung zu CD-Zeile 252 - ohne Lohn- und Materialzuschläge - wieder extra EUR 161,64.

⁹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28134823596/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659381061/in/album-72157645158136677/lightbox/>

⁹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659381171/in/album-72157645158136677/lightbox/>

⁹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659381261/in/album-72157645158136677/lightbox/>

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!

Hierzu muss auf einen Mailverkehr⁹⁹ 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-Sitzungsprotokoll¹⁰⁰ 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 02.12.2013¹⁰¹), in der es unter anderem heißt: „... verbotene Vereinbarungen getroffen und/oder abgestimmte Verhaltensweisen gesetzt, indem sie verbotene Absprachen über Gebietsaufteilungen und Angebotspreise getroffen hätten, wodurch eine Verhinderung, Einschränkung und Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt und auch tatsächlich bewirkt worden sei. Interessenvertreter der Installateure hätten in Reaktion auf die Ausschreibung eine Informationsveranstaltung für jene Unternehmen, die schon bisher für Wiener Wohnen tätig gewesen seien, organisiert, in der die Bildung von Arbeitsgemeinschaften als vorteilhaft dargetan worden sei. In der Folge seien gebietsweise Arbeitsgemeinschaften gebildet worden, deren einziger Zweck die Ausschaltung des Wettbewerbs und die Sicherung eines Anteils am Auftragsvolumen unter Beibehaltung eines überhöhten Preisniveaus gewesen sei, wodurch faktisch das gesamte Angebot monopolisiert worden sei. ... Die **Ausschreibung sei so beschaffen gewesen, dass die meisten Antragsgegner nicht über sämtliche Voraussetzungen verfügten, um als Einzelanbieter ein ausschreibungskonformes, erfolgversprechendes und erfüllbares Angebot abzugeben.** In der Ausschreibung sei auch **ausdrücklich auf die Möglichkeit der Bildung einer Arbeitsgemeinschaft hingewiesen** worden. ... Dass die tatsächlichen Anbieter nur regional zusammengesetzt gewesen seien, sei auf die Ausschreibungsbedingungen und die Gebietsgebundenheit zurückzuführen. Letzteres sei mit der Nähe des Sitzes der jeweiligen Unternehmen im Hinblick auf die verlangten Reaktionszeiten, mit den Kenntnissen in den bisherigen Einzugsgebieten, dem Vertrauen in die möglichen ARGE-Partner in den bisher betreuten Gebieten und allgemein mit der begrenzten Größe und Leistungsfähigkeiten der Unternehmen zu erklären. ... Dieses Prinzip war freilich durch das Bundesvergabe-

⁹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/bauarbeitenimhbh/forum/topics/anfrageanforderung-zu>

¹⁰⁰ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%21852>

¹⁰¹ Siehe

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

gesetz 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 Vergabepraxis, weil etwa Leistungen zusammengefasst wurden, die Zuständigkeiten bei Wiener Wohnen gebündelt wurden, ... Für den Regelfall sollte die Einsatzzeit längstens 24 Stunden und die Leistungsfrist bis zu einem Tag ab Arbeitsbeginn betragen. Für den Ausnahmefall (Behebung besonders dringender Gebrechen oder Störungen) sollte die Einsatzzeit höchstens drei Stunden, bei Gefahr im Verzug weniger als eine Stunde betragen, dies jeweils zwischen dem Zugang der Bestellung und dem Beginn der Gebrechensbehebung vor Ort. Bei Nichteinhaltung dieser Einsatzzeiten waren Vertragsstrafen vorgesehen. ... Die Eignungskriterien mussten für jede Gebietseinheit und für die Summe der Gebietseinheiten zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung sowie über den gesamten Vertragserfüllungszeitraum gegeben sein. Es durften Arbeitsgemeinschaften gebildet werden, die die Leistungsfähigkeit gemeinsam erfüllen konnten. Die Bieter mussten auch Eignungskriterien nachweisen, die sich auf Befugnis, Zuverlässigkeit, finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie technische Leistungsfähigkeit bezogen. ... Die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit musste durch eine Bonitätsauskunft, eine Bankgarantie (in Höhe von 2,6 % eines Drittels des zugeschlagenen 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**¹⁰².

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

Ob das aufgrund des **besonderen öffentlich-rechtlichen Auftrags der Antragsgegnerin** (Verordnung des Wiener Gemeinderats¹⁰³ 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

¹⁰² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2515805211/sizes//in/set-72157612275791239/>

¹⁰³ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

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 9¹⁰⁴:

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

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

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

¹⁰⁴ Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-009.htm>

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.

Bei der Rechnung zu **CD-Zeile 248**¹⁰⁵ wirken sich die **hohen Fixkosten** ganz besonders aus, da die **Ablaufverstopfung schon vom Mieter selbst behoben** wurde. Dennoch wurde z.B. die **volle Baustelleneinrichtung verrechnet**, obwohl die Abläufe nur auf Funktion und Dichtheit geprüft wurden.

Bei der Rechnung zu **CD-Zeile 251**¹⁰⁶ erfolgte die Beauftragung am **21.8.2013** – die dann vergebliche Durchführung erst am **13.9.2013** – laut Unterlagen „nach mehrmaligen Versuch einen Termin herzustellen“ (sic!). Dann hat laut Mieterin **keiner bei Wiener Wohnen angerufen** und ist **in ihrer Wohnung alles in Ordnung**. Was bei einer Ablaufverstopfung allein schon aus Art des Problems und Zeitverlauf plausibel ist – denn so lange würde man bei einem solchen Defekt nicht mit der Behebung zuwarten (können). **Recherchen durch die Antragsgegnerin sind dazu aber nicht ersichtlich – auch keine Rückkoppelungen zwischen beauftragter Firma und Vermieterin** („zahlen ja sowieso die Mieter“). Außerdem ist nicht ersichtlich, weshalb hierzu eine **Baustelleneinrichtung** gerechtfertigt sein sollte.

Die Rechnung zu **CD-Zeile 253**¹⁰⁷ ist außerdem **erst am 4.1.2014 fällig**.

Daher ist 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**¹⁰⁸ 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 Fäl-***

¹⁰⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659381261/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402821330/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁰⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950897584/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁰⁸ Siehe

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

ligkeit der Kosten dem Vermieter gegenüber voraussetzt, sondern auch, dass der Vermieter sie tatsächlich aufgewendet hat. (Zitat Ende)

Siehe dazu auch den **Rechtssatz RWZ0000093¹⁰⁹** 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 gewesen sein und auch bezahlt. Fällt eine dieser Voraussetzungen in das Folgejahr, so gehört jene Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung des Folgejahres.*** (Zitat Ende)

Diese jüngere Ansicht des OGH **widerruft eindeutig** frühere andersgelagerte Ansichten, wie z.B. die nach Rechtssatz RS0112095¹¹⁰ 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 2013 hätte überwälzen dürfen.

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

7. Entrümpelung:

CD-Zeile 277¹¹¹, Betrag EUR 40,91:

Wie man der Rechnung deutlich entnehmen kann, verrechnete hier die von der Antragsgegnerin beauftragte **MA 48 für die Sperrmüllentsorgung EUR 40,91 pro m³**, während bei Beauftragungen durch den Mieterbeirat die (ohne besondere Recherchen) ausgewählte **Firma Rammel für dieselbe Leistung im streitgegenständlichen Jahr immer nur EUR 30,00** in Rechnung stellte¹¹². 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)

¹⁰⁹ Siehe

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

¹¹⁰ Siehe

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

¹¹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950898664/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950898924/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

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!

Außerdem ist hier einerseits zu hinterfragen, weshalb laut Beleg eine „Leerfahrt“ verrechnet wurde und andererseits, weshalb hier bloß eine **RECHNUNGSGRUNDLAGE** präsentiert wurde, während die **RECHNUNG** selbst auf dem Weg der MA 6 ausgestellt wird – und was der **inhaltliche bzw. rechtliche Unterschied zwischen der Rechnungsgrundlage und Rechnung** ist. Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge die **tatsächliche Rechnung zu dieser Buchung** im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 278 – 288¹¹³, Gesamtbetrag EUR 3.615,00:

Wie man den Rechnungen klar entnehmen kann, sind diese **erst am 26.1.2014 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. Dies insbesondere, da diese Fälle durch die Antragsgegnerin auch **erst im Jänner 2014 bearbeitet** worden sind¹¹⁴.

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

8. Rauchfangkehrer:

CD-Zeilen 313 – 325¹¹⁵, Gesamtbetrag EUR 15.947,77:

Wie man den Rechnungen¹¹⁶ entnehmen kann, handelt es sich hier durchwegs um „**Luftzahlmessungen**“ (**Luftverbundsprüfungen**).

Da diese zu diesem Zeitpunkt erstmalig - auf dem **Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagegesetz¹¹⁷** beruhend – durchgeführt worden sind, erhebt sich die **Frage ob diese Aufwände und Kosten den Betriebskosten zuzuordnen sind**.

¹¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950898924/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950899254/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹¹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538146/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981211883/in/album-72157645158136677/> (und folgende Bilder)

¹¹⁷ Siehe <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b4400000.htm>

Hierzu ist einerseits und insbesondere das Mietrechtsgesetz¹¹⁸ zu berücksichtigen, das in § 21 die den Mietern **verrechenbaren Betriebskosten taxativ aufzählt** und welches in Absatz 1, Ziffer 2 zu den Rauchfangkehrerarbeiten explizit auf „*die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung*“ abstellt. Weitere sich auf Rauchfangkehrerarbeiten als Betriebskosten beziehende Regelungen finden sich im Mietrechtsgesetz **nicht**.

Und andererseits ist zu bedenken, dass **Luftverbundsprüfungen ja aufgrund baulicher Veränderungen bzw. Wohnungsverbesserungen** (durch z.B. thermische Sanierungen oder den Einbau von Kunststofffenstern etc.) **erforderlich** werden. Selbst wenn das ursprüngliche Gesetz diesbezüglich unscharf geblieben ist¹¹⁹, haben spätere Nachbesserungen diesen Kontext zweifelsfrei klargestellt:

Siehe dazu § 14 (2) des **Wiener Feuerpolizeigesetzes 2015**¹²⁰, wo es heißt: „Die Prüfung der ausreichenden Verbrennungsluftzufuhr hat durch die Rauchfangkehrerin bzw. den Rauchfangkehrer entsprechend dem Stand der Technik durch Messung oder rechnerischen Nachweis zu erfolgen. **Die Prüfung hat zu entfallen**,

1. **wenn aufgrund einer dem Stand der Technik entsprechend erfolgten Dokumentation der baulichen Gegebenheiten einwandfrei und ohne erheblichen Aufwand geschlossen werden kann, dass seit dem Zeitpunkt der letztmaligen Prüfung der ausreichenden Verbrennungsluftzufuhr keine baulichen Änderungen durchgeführt wurden, die eine Änderung der Verbrennungsluftzufuhr zur Folge haben, ...** (Zitat Ende)

Folglich ist davon auszugehen, dass es sich hier um KEINE Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes handeln kann, sondern hier Kosten vorliegen, die im Zuge einer Verbesserung des Hauses anfallen – und daher den Hauptmietzinsausgaben zuzuordnen sind.

9. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeile 329¹²¹, Betrag EUR 129,21:

Wenn hier von einer Reinigung nach Taubenverschmutzung in Stiege 122 (Cossmanngasse 22) die Rede ist, so ist darauf hinzuweisen, dass es dort **keinen allgemeinen Teil des Hauses gibt, in welchem eine Taubenverschmutzung größeren Ausmaßes stattfinden könnte.**

Wie man den Außenaufnahmen¹²² von der betreffenden Stiege entnehmen kann, ist der einzige Bereich, in dem es zu einem Problem wie in der Rechnung beschrieben kommen kann, Bereich der Betriebsstätte der **Wiengas GmbH/Energie Comfort**.

Gemäß Punkt B. 3 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.

¹¹⁸ Siehe

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10002531/MRG%2c%20Fassung%20vom%2010.07.2017.pdf>

¹¹⁹ Siehe <https://kurier.at/chronik/wien/kein-koerbergeld-mehr-fuer-die-rauchfangkehrer/185.631.046>

¹²⁰ Siehe <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000504>

¹²¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538396/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹²² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35462898080/in/album-72157605240443614/> (und folgendes Bild)

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 **Betreteten 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, 2011 und 2012 zu ähnlich gelagerten Problemen (Taubenkot und tote Tauben) im Bereich solcher Räumlichkeiten gekommen ist (CD-Zeile 314¹²³ bzw. 316¹²⁴ sowie 318¹²⁵) - 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 331¹²⁶, Betrag EUR 158,96:

Wenn hier von einer Taubenverschmutzung und entfernten toten Tauben im Dachboden von Linzer Straße 321 die Rede ist, so ist darauf hinzuweisen, dass es dort **gar keinen Dachboden** gibt.

Wie man sowohl den Außenaufnahmen¹²⁷ als auch einem Foto aus dem Inneren der betreffenden Stiege¹²⁸ 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**.

Es wird weiter auf die analoge Argumentation zu CD-Zeile 329 verwiesen!

CD-Zeilen 334 - 336 und 338 – 345¹²⁹, Gesamtbetrag EUR 2.358,31:

Hierbei handelt es sich durchwegs um die **Bekämpfung von nicht näher bezeichneten Lästlingen oder von Wespen** durch die Tochterfirma der Antragsgegnerin „Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH“.

In dem Zusammenhang ist auf das Protokoll der Rechnungseinschau¹³⁰ für 2008 zu verweisen:

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

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

¹²³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14545466541/in/album-72157627337583640/lightbox/>

¹²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19047487630/in/album-72157630898700194/lightbox/>

¹²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27911346280/in/album-72157635095807948/lightbox/>

¹²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538506/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35719181421/in/album-72157605240443614/> (und folgendes Bild)

¹²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/13917367129/in/album-72157627521152730/>

¹²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538696/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹³⁰ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211187&app=WordPdf>

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

Mayer: Die Rechnung wird gegebenenfalls wieder vergütet. (Zitat Ende)

Bei jenen Rechnungen, welche die **Bekämpfung von nicht näher bezeichneten Lästlingen** betreffen, 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**¹³¹ 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)

Außerdem ist das dabei **verrechnete Ausmaß in Frage zu stellen**. Wie die Rechnung samt Beilagen zu CD-Zeile 345¹³² zeigt, wurde hier das Ausmaß nach erfolgter Nachmessung auf dem Plan¹³³ **um 60 Prozent (!) gekürzt**. Zu den übrigen Rechnungen **finden sich solche Kontrollen nicht. Es ist daher in Frage zu stellen, ob die Mengenangaben tatsächlich den Gegebenheiten entsprechen**.

Außerdem erscheinen die **Preise stark überhöht**. Siehe z.B. die Aufstellung in der Rechnung zu CD-Zeile 339¹³⁴.

Einsatzpauschale:	EUR 29,41
Lästlingsbekämpfung pro m2 (!):	EUR 64,40 *)
Nach/Endkontrolle:	EUR 37,40
Neuerliche Bekämpfung pro m2 (!):	EUR 48,30

***) In der Rechnung zu CD-Zeile 338**¹³⁵ wurden z.B. für dieselbe Leistung pro m2 **nur EUR 33,24 verrechnet!**

Aufgrund der erforderlichen Wiederholungen / neuerlichen Durchführungen ist auch die **Wirksamkeit bzw. ordnungsgemäße Durchführung der Bekämpfungsmaßnahmen in Frage zu stellen**. Durch diese erhöhen sich die Bekämpfungskosten um 75 % (25% Preisnachlass für die Wiederholung).

Eine anders gelagerte Problematik ergibt sich zu den angegebenen Wespenbekämpfungen: Die Entfernung eines **Wespennests** wäre von uns grundsätzlich nicht beansprucht worden. Fraglich in diesen Rechnungen ist jedoch, ob es sich um eine jeweils solche handelt. Ausgangspunkt hierfür ist die Rechnung zu CD-Zeile 336¹³⁶. In dieser ist von **fünf (!) Wespenbekämpfungen an einem Tag in einer Stiege** die Rede. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass in einer Stiege gleichzeitig fünf Wespennester entfernt werden mussten. Wären aber 5 einzelne Wespen bekämpft worden, wäre sowohl der erteilte Auftrag als auch der

¹³¹ Siehe

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

¹³² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791317465/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹³³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791317715/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538946/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹³⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538906/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538796/in/album-72157645158136677/lightbox/>

verrechnete Kostensatz stark überzogen. **Daher stellt sich die grundsätzliche Frage, welche Leistungen hier erbracht wurden bzw. wie diese Leistungen durch die Antragsgegnerin überprüft und plausibilisiert wurden.**

Es entsteht insgesamt der **Eindruck der Beliebigkeit**, statt einer gebotenen kaufmännischen / wirtschaftlichen Betrachtung der Betriebskosten-Gestionierung.

CD-Zeilen 346 und 347¹³⁷, Gesamtbetrag EUR 149,03:

Wie man den Rechnungen klar entnehmen kann, sind diese **erst im Jänner 2014 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 **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

10. Strom:

CD-Zeilen 350 – 374¹³⁸, Gesamtbetrag EUR 559,59:

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 Verhandlung¹³⁹ vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y. Zwar würden diese Bestellungen eine Plausibilitätsprüfung unterzogen, jedoch **Kontrollen von Lagerbeständen¹⁴⁰ „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 aktenkundig¹⁴¹) ergeben, dass – trotz gegenteiliger Behauptungen der Antragsgegnerin¹⁴² – anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen **enorme Vorratsmengen aufgebaut** worden sind, **die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.**

¹³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791317775/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621865032/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹³⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330493198/in/set-72157631699752040/>

¹⁴⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329439421/in/set-72157631699752040/>

¹⁴¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25601>

¹⁴² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771775363/sizes/l/in/set-72157626817508230/>

Siehe hierzu auch den Kontrollamtsbericht¹⁴³ KA - K-23/06, „Prüfung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH, Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV“ vom 19. Dezember 2006. In diesem heißt es:

2.6 Beantwortung des Fragenkomplexes Pkt. 1.5.6

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

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

Das Kontrollamt sah in dieser durchaus praktikablen Vorgangsweise jedoch das Problem, dass den Mieterinnen und Mietern ein geringerer als der seinerzeitige Anschaffungspreis ersetzt wird, obwohl diese Materialien nie verwendet wurden. Unabhängig von dieser Problematik konnte der Vorwurf der Doppelverrechnung nach stichprobenweiser Einschau in die zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht bestätigt werden. Ergänzend dazu wurde bemerkt, dass die WW-H die Materialien von WW ankauft und bei Leistungen für WW diese wieder in Rechnung stellt. (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 2012 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**¹⁴⁴ – 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. Der vorhandene Bestand sollte vielmehr eher abgebaut werden.**

Hinzu kommt bei den Rechnungen¹⁴⁵ 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

¹⁴³ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%202006.pdf>

¹⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621164763/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750557026/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

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 Stellungnahme¹⁴⁶ vom 4.9.2013 behauptet, Übernahmequittungen wären für eine Geltendmachung als Betriebskosten nicht erforderlich und eine Splittung der Rechnungen wäre mit einem erhöhten Aufwand sowohl bei der Bestellung (??!) als auch bei der Verrechnung sowie einer erhöhten Beleganzahl für die Betriebskostenabrechnung verbunden. Nachvollziehbar ist diese Argumentation aber in keiner Weise. Außerdem steht dies z.B. in krassem Widerspruch zu dem Aufwand, der bezüglich der Verrechnung mit der Firma Ludwig Leuchten GmbH in derselben Abrechnungsgruppe (z.B. CD-Zeile 350) betrieben wird: Hier finden sich **Rechnung**¹⁴⁷, **Lieferschein** 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.

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. Es ist daher auch **nicht nachvollziehbar, nach welchen Kriterien die MA 54 einerseits und Firmen auf dem freien Markt direkt für die Materialbeschaffung herangezogen werden.**

CD-Zeilen 375 – 947 und 950 - 1021¹⁴⁸, Gesamtbetrag EUR 45.289,89:

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 2013 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 Akontozahlungen¹⁴⁹ für die diversen Stromzähler sind je Buchungstag nach nicht nachvollziehbaren Kriterien sortiert und die Buchungen je Quartal auf mehrere Buchungstage zerlegt¹⁵⁰ (z.B. 7.7./8.7.).

Die Endabrechnungen sind ebenso nach nicht nachvollziehbaren Kriterien sortiert.

¹⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249821154/in/album-72157634170418125/>

¹⁴⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621865032/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831120/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁴⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791318135/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁵⁰ Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28159001341/in/album-72157635095807948/lightbox/>

Die erste Buchung des Verrechnungsblocks betrifft einmal das Stiegenhaus Cossmanngasse 24¹⁵¹ (7.4.), Cossmanngasse 22¹⁵² (7.7.), Hanakgasse 15¹⁵³ (5.10.), und die Endabrechnung die Außenbeleuchtung Cossmanngasse 4¹⁵⁴ (20.12.).

Dass nach den Endabrechnungen per 31.12. noch einmal ein Block für diverse Stromzähler und Buchungstage¹⁵⁵ 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 gebucht¹⁵⁶, was die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit weiter beeinträchtigt.

Insbesondere aber sind auch aus jeder einzelnen Endabrechnung¹⁵⁷ heraus **umfassende Einzelberechnungen erforderlich, um auf die jeweiligen Akontozahlungen¹⁵⁸ zu kommen.**

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**¹⁵⁹, aber auch **Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw. im Außenbereich**¹⁶⁰) dem Augenschein nach weiterhin über Haus-Arbeitssteckdosen entnommen und als Beleuchtungsstrom in unbekanntem und nicht nachvollziehbarem Ausmaß verrechnet, da sich weiterhin **keinerlei diesbezügliche Gutschriften für separat gemessene Verbräuche für Instandhaltungsarbeiten in der Abrechnung** befinden. 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 Zeugenaussage¹⁶¹ 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

¹⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831120/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁵² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831270/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831510/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831590/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621860502/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402834050/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831590/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831510/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966435482/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

¹⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8053345567/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

¹⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329454795/in/set-72157631699752040/>

werden. Für andere Sanierungen würde das den Preis der Leistung und daher die Sanierungskosten enorm erhöhen.

Schreiber: Bei Leerstehungsanierungen 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 2013 waren es laut Aufzeichnungen des Mieterbeirats¹⁶² allein schon 63 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 2011¹⁶³ (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 Aktenvermerk¹⁶⁴ vom 20.1.2014, in welchem die zuständige Verfahrensführerin der MA 50 festhielt: „Der für den 14. Bezirk zuständige 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 urgiert. 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*

¹⁶² Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211989&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&oneup=OneUp>

¹⁶³ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211765&app=WordPdf>

¹⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27976019210/in/album-72157630898753146/lightbox/>

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**¹⁶⁵ (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.**

In dem Kontext sind auch die beiden **Rechnungen von Wiener Netze zu CD-Zeile 948**¹⁶⁶ **und 949**¹⁶⁷ zu betrachten, welche ein nachträgliches **Netzbereitstellungs-entgelt** betreffen.

¹⁶⁵ Siehe <http://oesterreichsenergie.at/energiepolitik/einfuehrunggrundlagen-netze/grundlagen-der-regulierung-in-oesterreich.html>

¹⁶⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402834200/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁶⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402834520/in/album-72157645158136677/lightbox/>

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Belastungen¹⁶⁸ aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs – wie über Stichproben festgestellt wurde – offenbar allesamt die **Fälligkeit 20.1.2014** aufweisen¹⁶⁹ (Gutschriften¹⁷⁰ sehr wohl den 20.12.2013¹⁷¹), weshalb die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2013** 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 Zusatzvertrag¹⁷² zum Rahmenvertrag vom 21.11./12.12.2000¹⁷³ 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)

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

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)

CD-Zeilen 1022 - 1037¹⁷⁴, Gesamtbetrag EUR 943,79:

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 (sofern nicht auf Pauschalbasis verrechnet wurde oder Pauschalien zusätzlich zur Anwendung gekommen sind) der Verrechnungssatz dieser Gesellschaft für die Arbeiten auf Minutenbasis umgestellt – möglicherweise um den Mietern eine Geringfügigkeit vorzutauschen, aber **aus dem Minutensatz von 0,77 EUR (plus Zuschlag!) ergibt sich ein Stundensatz von EUR 47,74 bzw. 49,07!** Zum Vergleich:

Wien Kanal-Regiestunde Elektriker, Fach/Spezialarbeiter:	EUR 22,51
ARGE ESW - Sverak-Monteurstunden ¹⁷⁵ :	EUR 27,32
ARGE ESW - Sverak-Obermonteurstunden:	EUR 31,41
WW Haus- & Außenbetreuung-Stundensatz Monteur:	EUR 47,74 / 49,07

¹⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981218193/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402831590/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402833130/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981218433/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁷² Siehe

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

¹⁷³ Siehe

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

¹⁷⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750546786/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981225683/in/album-72157645158136677/lightbox/>

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 Folgerungen¹⁷⁶: Dort wies Herr Direktor Ing. Neumayer (Wiener Wohnen) darauf hin, dass **„zukünftig eine genauere Abstimmung über den Umgang mit möglichen Gewinnaussichten im Hinblick auf die Reduktion von Entgelten im Interesse der Mieterinnen und Mieter vorzunehmen ist. Einerseits soll nicht der Eindruck entstehen, dass zu Lasten der Mieterinnen und Mieter Gewinne lukriert werden, andererseits sollen Preisreduktionen für einzelne Produktbereiche, wenn möglich, umgesetzt werden. Auch die Möglichkeit der Gewinnabführung an die Eigentümerin und Verwendung dieser für Soziales Management ist im Auge zu behalten.“** (Zitat Ende) Eine solche Preisreduktion, wie erwähnt, ist uns leider weder bezüglich der bereits in Rechnung gestellten offenbar zu hoch bemessenen Preise noch für die dann nachfolgende Zukunft bekannt. Daher ist mit einiger Berechtigung davon auszugehen, dass die **Gewinne zu Lasten der 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.

¹⁷⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16220776145/in/album-72157628301932099/>

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 zeigt¹⁷⁷, 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 243, 248 - 253** 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.**

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 oder **unnötige Einsätze** in Rechnung gestellt werden:

- Rechnung zu CD-Zeile 1022: Störungssuche, Beleuchtung wird lt. Werkmeister durch die Straßenbeleuchtung geschaltet (wozu dann der Einsatz?)
- Rechnung zu CD-Zeile 1023: Störung geht über Kleingebrechen hinaus (aber auch solche wären Instandhaltung, nicht Betriebskosten!)
- Rechnung zu CD-Zeile 1025: Defekte Fassung instandgesetzt
- Rechnung zu CD-Zeile 1026: Defekte Leuchte erneuert
- Rechnung zu CD-Zeile 1029: Defekte Leuchte neu befestigt
- Rechnung zu CD-Zeile 1030: Lampenabdeckung neu montiert

¹⁷⁷ 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)

- Rechnung zu CD-Zeile 1034: Defekte Kellerbeleuchtung nach Besorgung erneuert
- Rechnung zu CD-Zeile 1037: Defekte Zeitschaltuhr erneuert

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 (im Regelfall über 55 Euro Gesamtkosten - netto!).

Besonders bedenklich ist, dass diese **massiv überhöhten oder sogar gänzlich ungerechtfertigten Beträge** den Mietern immer und immer wieder **als Betriebskosten verrechnet** werden, die **eigene Tochterfirma der Antragsgegnerin aus diesen Verrechnungen profitiert** und **offenbar darauf spekuliert** wird, dass **nur ein kleiner Prozentsatz an Mietern im sozialen Wohnbau die Betriebskostenabrechnung ausreichend genau zu überprüfen und zu beeinspruchen in der Lage ist**. Siehe hierzu die vorangegangenen Ausführungen zum daraus erwirtschafteten Deckungsbeitrag!

Wie man den Rechnungen zu den CD-Zeilen 1035 – 1037¹⁷⁸ außerdem klar entnehmen kann, sind diese **erst am 3.1.2014 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 **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

11. Versicherung:

CD-Zeilen 1040 - 1042¹⁷⁹, Gesamtbetrag EUR 24.093,75:

Auf der Abrechnungs-CD **fehlen sämtliche Versicherungspolizzen¹⁸⁰**. Dem Buchungsbeleg selbst sind in CD-Zeile 1040¹⁸¹ **keine ausreichenden Details** zu entnehmen.

Sehr wohl aber ist aus den bisher vorgelegten Versicherungspolizzen¹⁸² ersichtlich, dass im Zuge dessen eine **Versicherungs- und Feuerschutzsteuer** verrechnet

¹⁷⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750549566/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402830270/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁸⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791309485/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁸¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750550196/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁸² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7419094494/in/album-72157605593010857/lightbox/>

wird¹⁸³. Da der so gebildete Betrag aber **ohne Abzüge als Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet und darauf wieder Umsatzsteuer eingehoben** wird, wird hier **anteilig also eine Steuer auf eine Steuer eingehoben**, was aus Sicht der Antragsteller so **unzulässig** ist.

Außerdem **fehlt auch der Beleg samt Berechnungsdetails zur Vergütung der Gewinnprämie**¹⁸⁴.

Außerdem muss aufgrund der **permanenten Inanspruchnahme desselben (nahestehenden?) Versicherungs-Dienstleisters** in Frage gestellt werden, inwieweit hier durch **laufende Ausschreibungen und gegebenenfalls darauf beruhende Neuvergaben** das tatsächlich **beste Preis-/Leistungsverhältnis** erzielt wurde. Insbesondere weil die Antragsgegnerin als Großkunde sehr wohl die Möglichkeit gehabt hätte, den stärkeren Wettbewerb auszureizen und das jeweils günstigste Angebot bei den Versicherungsdienstleistern 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 Versicherungskosten möglichst günstig zu halten.**

12. Grundsteuer:

CD-Zeilen 1044 – 1047¹⁸⁵, Gesamtbetrag EUR 77.775,54:

Da der Steuerbetrag¹⁸⁶ **ohne Abzüge als Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet und darauf wieder Umsatzsteuer eingehoben** wird, wird hier **anteilig also – wie bei Versicherungen - ebenfalls eine Steuer auf eine Steuer eingehoben**, was aus Sicht der Antragsteller so **unzulässig** ist. Wobei hier zum Unterschied der vorgeschriebene Ursprungsbetrag ja NUR aus einer Steuer besteht.

13. HB-Arbeiten u. Fremdfirmenbetreuung:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 2.961 CD-Zeilen (Zeilen 1050¹⁸⁷ – 4010¹⁸⁸). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um etwa 66 Prozent der etwa 4.470 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 750.660,29 – über 36 Prozent der gesamten Betriebskosten) wäre es besonders hier erforderlich, möglichst jede Buchung für sich nachvollziehen zu können. Andernfalls müsste die Buchungslogik für eine Nachvollziehbarkeit optimal strukturiert bzw. die Anzahl an Einzelbuchungen reduziert werden.

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

¹⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7419094574/in/album-72157605593010857/lightbox/>

¹⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402830270/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402830270/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁸⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791328175/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791328415/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁸⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402842830/in/album-72157645158136677/lightbox/>

CD-Zeilen 1050 – 1316¹⁸⁹, Gesamtbetrag EUR 4.411,81:

Es handelt sich hier um insgesamt 267 Buchungszeilen für die Beschaffung von Hausbesorgermaterial über die MA 54, wobei – wie schon in den vorangegangenen Jahren kritisiert – auf den Rechnungen¹⁹⁰ 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. 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.

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 1338 und 1339¹⁹¹, Gesamtbetrag EUR 52,94:

Wie man den beiden Rechnungen bezüglich Treibstoff für die Traktoren klar entnehmen kann, sind diese erst im Jahr 2014 ausgestellt worden bzw. in der Buchhaltung eingelangt.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

¹⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621865362/in/album-72157645158136677/> (und folgende Bilder)

¹⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621865362/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659402591/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an die Rechnungslegerinnen** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1340, 1341, 1344, 1346 und 1347¹⁹², Gesamtbetrag EUR 16.407,84:

Es handelt sich hier um Rechnungen der Firma Klaghofer für die Lieferung¹⁹³ von Streumaterial.

Der Mieterbeirat unserer Anlage hat im Frühjahr 2012 - also VOR dem streitgegenständlichen Abrechnungsjahr - Erhebungen zur verbliebenen Reserve an Streugut durchgeführt und diesbezüglich auch eine Anfrage¹⁹⁴ an die Antragsgegnerin gerichtet.

Aus der vom Mieterbeirat angefertigten und aktualisierten Aufstellung¹⁹⁵ 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 Fotos¹⁹⁶ dokumentiert.

Nach Vorliegen der Liefermengen¹⁹⁷ 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.**

Nach **weiteren zusätzlichen Lieferungen**, die für das vorangegangene Abrechnungsjahr 2012 bereits streitgegenständlich sind, wurden für den Winter 2012/2013 insgesamt **3,5 m3 Streugut entsorgt** und verrechnet (Rechnungen zu den CD-Zeilen 1342¹⁹⁸ und 1345¹⁹⁹).

Nachgekauft wurden 2013 insgesamt 19,88 Tonnen (!!) weiteres Streumaterial – das sind ZUSÄTZLICH 62% der gesamten im Frühjahr 2012 festgestellten vorrätigen Lagermenge!

Und das zusätzlich zum Umstand, dass **in diesem Jahr bereits für vier Hausbesorgerrays Flüssigsole angeschafft** worden ist (siehe den folgenden Einspruchsblock), um den Umstieg im Winterdienst in die Wege zu leiten.

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

¹⁹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621865952/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28189605921/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁹⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/streumittel-25-4-2012>

¹⁹⁵ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211769&app=WordPdf>

¹⁹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7202451586/in/set-72157625415049437> (und folgende)

¹⁹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273674/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

¹⁹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621866072/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402845490/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

Die gestellte Anfrage wurde seitens der Antragsgegnerin bis heute nicht beantwortet. Jedoch wurde von der Antragsgegnerin am 19.6.2012 per Mail mitgeteilt²⁰⁰, „*dass folgende Streumittel, die nicht mehr verwendbar sind, unpräjudiziell und nicht mieterbelastend entsorgt werden: ...*“ (Zitat Ende) Fast schon müßig darauf hinzuweisen, dass auch die danach genannten zu entsorgenden Mengen und betroffenen Hausbesorgerbereiche in keiner Weise nachzuvollziehen sind²⁰¹: Warum diese Mengen und Hausbesorgerarrays – 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 10 zitierte Zeugeneinvernahme von Frau Kernthaler-Wasicek in der Verhandlung vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y hingewiesen.

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

CD-Zeilen 1343 und 1348 - 1353²⁰², Gesamtbetrag EUR 2.346,63:

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 und Zubehör für vier Rayons angeschafft.**

Siehe hierzu die **Argumentation zu den CD-Zeilen 1340, 1341, 1344, 1346 und 1347.**

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

Fast schon müßig zu erwähnen, dass dem Vernehmen nach **diese Winterdienst-Methode inzwischen wieder aufgegeben** wurde – also **offenbar ein untaugliches Verfahren zur Anwendung gekommen** ist.

CD-Zeilen 1354 - 3934²⁰³, Gesamtbetrag EUR 696.741,72:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 2.581 Buchungszeilen – also zu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger - nicht öffnen lassen. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien gar keine Belege erstellt worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt.

Im Gespräch mit dem Hausbesorgerreferat²⁰⁴ 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 2008²⁰⁵“ mit handschriftlichen Mengenangaben (m2, Stunden,...) – 23

²⁰⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25875>

²⁰¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25795>

²⁰² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402845160/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402839220/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁰⁴ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

Seiten – sowie eine Hausbesorger Entgeltverordnung incl. der HB – Mindestlohntarife, rückwirkend bis Jänner 2002, überreicht²⁰⁶. In dieser Jahresabrechnung wurden die Hausbesorgerentgelte ab November 2008 aufgrund der im Sommer 2008 durchgeführten Neuvermessung unserer Anlage auf eine neue Basis (Zuordnungsplan 1709/05 vom 91.10.2008) gestellt.

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

Die Analyse der Unterlage ergab, dass diese nach Lohnarten-Text, Hausbesorger und Abrechnungsmonat gegliederte Liste, wie schon für das Jahr 2007, mit Ausnahme von fallweise angebrachten handschriftlichen Zusatzinformationen **keinerlei für die Nachvollziehung der Buchungen notwendige und relevante Angaben enthielt, die über den Inhalt der Abrechnungs-CD hinausgehen. Und das hat sich auch für die analoge Liste für 2013 nicht verändert.**

Außerdem wurde im Verfahren für das Jahr 2010 nachgewiesen²⁰⁷, dass auch die handschriftlichen Angaben zwischen z.B. der Betriebskostenauswertung 2009²⁰⁸ und 2010²⁰⁹ **in nicht nachvollziehbarer Weise von Jahr zu Jahr voneinander abweichen** (siehe Mail samt Beilagen vom 8.6.2015²¹⁰). Dies zeigt die absolute **Unzuverlässigkeit in den Angaben und Berechnungen** und konnte **weder von der Antragsgegnerin ausreichend erklärt noch punkto Schluss auf die tatsächlichen Gegebenheiten verbessert** werden. Auf internen Buchungsunterlagen angebrachte, nicht näher zuordenbare und **von den übrigen Aufzeichnungen und Gegebenheiten klar divergierende** händische Zusatznotizen sind in keiner Weise dazu geeignet, im Rahmen einer Wohnhausverwaltung derartiger Größe eine alleinige und so ausreichende Beweiskraft für die Rechtmäßigkeit zu entwickeln.

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 1.4.2016²¹¹ 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**²¹².

Darüber hinaus ist auf das Einbringen der Antragsgegnerin²¹³ vom 16.9.2016 (insbesondere die beigefügten **Ausmaßaufstellungen**²¹⁴) und die **Äußerungen der Antragsteller vom 28.9.2016**²¹⁵ **und 17.10.2016**²¹⁶ dazu zu verweisen.

²⁰⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250306813/in/set-72157622425655760> (und folgende)

²⁰⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251410090/sizes/l/in/set-72157602659200641/>

²⁰⁷ Siehe

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

²⁰⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16545031181/in/album-72157634170418125/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁰⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18308894890/in/album-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

²¹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:31971>

²¹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355025162/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

²¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355026742/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

²¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/29798404932/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

Außerdem 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 eingebrachte²¹⁷ **Stellungnahme**²¹⁸ zu diesen Verträgen (samt umfassender Anlagen) und auf die **Äußerung vom 30.6.2016**²¹⁹ 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**

- 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 3 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.

Hier ein bezeichnendes Mail aus dem streitgegenständlichen Abrechnungsjahr zur Gesamt-Thematik:

*From: gerhard_kuchta@hotmail.com
To: bm@wrr.wien.gv.at
CC: josef.neumayer@wien.gv.at; michael.ludwig@gws.wien.gv.at;
mik@hausbetreuung-wien.at; kanzlei-16@wrr.wien.gv.at; andrea.kernthaler-wasicek@wien.gv.at; ernst.schreiber@gmx.at; ilse.mayer3@chello.at;
walter3101@yahoo.de
Subject: Spielplatz Pierrongasse/Cossmanngasse ("Bauplatz")
Date: Sun, 5 May 2013 11:01:21 +0200*

Sehr geehrte Damen und Herren,

*anschließend an die **Korrespondenz** vom 19.4.2013 möchten wir auf eine weitere, ähnlich gelagerte Situation aufmerksam machen:*

*Auf dem im Betreff zitierten Spielplatz Pierrongasse/Cossmanngasse (dem so genannten "Bauplatz") befindet sich nicht nur jede Menge **Plastikmüll etc.**, sondern*

²¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/29877369336/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgendes Bild)

²¹⁵ Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%212903&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&o=OneUp>

²¹⁶ Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%212922&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&o=OneUp>

²¹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27304>

²¹⁸ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²¹⁹ Siehe

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

auch **noch nicht eingekehrter Streusplitt** und obendrein noch ein großer **Haufen nicht abgeholt/entsorgter Streusplitt**, aus dem bereits **Unkaut wuchert**.

Da im **ursprünglichen Vermessungsplan** dieser Bereich einer Hausbesorgerin zugeordnet war, haben wir auf kurzem Weg mit ihr Kontakt aufgenommen und erfahren, dass sie diesen Bereich nicht mehr betreut und ihr auch in einem jüngsten Telefonat mit Frau Kernthaler-Wasicek bestätigt worden wäre, dass nicht mehr sie diese Aufgaben zu erledigen hat, sondern die **Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung**. Dass dem so ist, das belegt auch ein **Mailverkehr** aus dem Jahr 2011. Und dies belegt ebenso: **Das ist nicht das erste Problem in der Leistungserbringung der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung für dieses besagte Area!**

Die Hausbesorgerin teilte uns auch mit, dass der **Streusplitt-Haufen bereits aus dem Vorjahr stammt**, bereits **mehrfach die Abholung dieses Streuguts (ergebnislos!) urgirt** worden wäre, und bereits **Kinder in diesem Haufen spielen** würden, was nicht nur aufgrund des **Feinstaubes** ein Problem ist, sondern auch aufgrund von **mit eingekehrten spitzen Gegenstände wie kleine Glasscherben etc.!**

Neuerlich weisen wir darauf hin, dass unsererseits keinerlei Bereitschaft besteht, für Leistungen zu bezahlen, die nicht rechtzeitig und ordnungsgemäß erbracht worden sind. Das Kontroll- und Qualitätssicherungssystem für Leistungen der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH ist bezüglich Effizienz neuerlich mit Nachdruck in Zweifel zu ziehen!

Außerdem möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die **Hausbesorger offenbar keine genauen Unterlagen über ihren Zuständigkeitsbereich und die Rayongrenzen** haben, da bereits einmal der Mieterbeirat mit seinen Unterlagen aushelfen musste. Da das gegenständliche Beispiel zeigt, dass **wir ebenfalls nicht mit Aktualisierungen versorgt** werden, kann die derzeitige Situation nur zu Fehlern, Mängel oder Doppelbetreuungen führen.

Die oben aufgezeigten Mängel sind natürlich unverzüglich zu beseitigen!

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof

Gerhard Kuchta
(Schriftführer)

Dies alles ergibt zueinander **keine in sich stimmige, nachvollziehbare Verrechnungsbasis bzw. dem gegenüberstehende gesicherte Leistungserbringung**.

Weitere – über diese Liste hinausgehende – Belege waren auch im Hausbesorgerreferat nicht verfügbar. Siehe dazu den Verlauf des Mietrechtsverfahrens wegen Legung der Abrechnungen für das Abrechnungsjahr 2011 (MA 50-Schli-1/5705/2012) und die diesbezügliche Zusendung durch das Hausbesorgerreferat²²⁰ vom 7.5.2013. An Unterlagen traf lediglich eine wie oben beschrieben erläuterte Liste²²¹ ein.

Belege im eigentlichen Sinn (Gehaltsabrechnungen, Auszahlungsbelege oder ähnliches) wurden von der Antragsgegnerin zu den Buchungen zu keiner Zeit präsentiert.

²²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725120593/in/set-72157632161879306>

²²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8726232056/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

Demnach liegen zu den Beträgen, die fast 93 Prozent der Hausbesorgerkosten und rund 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 5Ob166/06g²²² 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 kommt es wie ganz allgemein bei den Bewirtschaftungskosten auf die Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter an. Nach der eindeutigen Regelung des § 17 Abs 1 HBG hat der Hausbesorger bei seiner Verhinderung auf seine Kosten für eine Vertretung durch eine andere geeignete Person zu sorgen. Er hat also das Entgelt des Vertreters zu berichtigen, dessen Ersatz wiederum er nach § 17 Abs 2 HBG von seinem Dienstgeber begehren kann. Zahlungen dieser Ersätze durch den Hauseigentümer sind Betriebskosten gemäß §§ 21 Abs 1 Z 8, 23 MRG. Sie sind daher in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen, die Belege hierfür sind den Mietern in der im Gesetz vorgesehenen Weise zugänglich zu machen und gegen Kostenersatz davon Ablichtungen für die Mieter herzustellen. (Zitat Ende)

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

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

- „Ao Entgelt - Stunden inkl“²²³ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- „Ekelerregende Verschmutzu“ (Nachweis / Anlassfall – tatsächlich keine Verrechenbarkeit an den Verursacher?),
- „Reinigung nach Rauchfangk“²²⁴ (Wieso in diesen Fällen – und NUR in diesen Fällen?),
- „Ausmalen Dienstwohnung“ (Kostennachweis, Höhe berechtigt?) und
- „Geringfügige Arbeiten B“²²⁵ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?).

²²² Siehe

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

²²³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950912614/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950912724/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750555646/in/album-72157645158136677/lightbox/>

Allfälligen (in den Vorverfahren angebrachten) Vorbringen der Antragsgegnerin, bei der Berechnung der dem Hausbesorger zustehenden Entgelte wäre nicht auf die aktuelle Nutzfläche, sondern auf die Nutzfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages abzustellen und eine nachträgliche Änderung dieser Nutzfläche hätte auf die Höhe des dem Hausbesorger zustehenden Entgeltes keine Auswirkung, ist seitens der Antragsteller entgegengughalten, dass offenbar auch zum Abschluss der Hausbesorgerverträge diese Flächen so nie bestanden haben, da anscheinend **vor 2008 nie eine Vermessung der tatsächlichen Ausmaße im Innen- und Außenbereich unserer Wohnhausanlage stattgefunden** hat. Andernfalls wären die eklatanten Unterschiede nicht erklärbar.

Selbst wenn eine grundsätzliche Vertragsfreiheit zwischen der Antragsgegnerin und den von ihr beschäftigten Hausbesorgern bestehen mag, ist eine 1:1-Weiterverrechnung als zulässige Betriebskosten an die Mieter daraus unter Maßgabe der **oberstgerichtlichen Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989** zu bestreiten. Zitat: *Es muß daher im Sinne des den Wohnungsgesetzen zugrunde liegenden Schutzgedankens zugunsten der Mieter davon ausgegangen werden, daß der Vermieter nicht berechtigt ist, im Zuge der Bewirtschaftung der Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden. Wenngleich es im Hinblick auf den gegebenen freien Wettbewerb nicht möglich ist, die verrechneten Kosten auf ihre Preisangemessenheit exakt zu überprüfen, so muß doch verlangt werden, daß sich der Vermieter in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung erforderlichen hält und nur solche Verwaltungshandlungen vornimmt, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind.* (Zitat Ende) Inwieweit es sich in dem Zusammenhang aufgrund der Diskrepanzen zu tatsächlichen Gegebenheiten und der vollen Überwälzbarkeit der Kosten im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung um **unerlaubte Vereinbarungen zu Lasten Dritter** (nämlich der Mieter) handelt, wird zu überprüfen sein.

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

Auch auf die weiteren **Diskrepanzen laut Stellungnahme vom 31.1.2013**²²⁶ 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 B 2 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 gebucht²²⁷ und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 4125 – 4256), nicht aber die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile dafür (wie oben aufgezählt). **Somit wurden dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu hohe Lohnnebenkosten zugeschlagen.**

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

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 fand sich für 2012 auf Seite 10 der Betriebskostenauswertung²²⁸ 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

²²⁶ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750575086/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608449076/in/album-72157635095807948/lightbox/>

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 Fotos²²⁹ der krasse Unterschied im Zustand zu anderen Grünflächen²³⁰ – selbst zu denen, wo nicht von einer derart regelmäßigen Bewässerung auszugehen ist²³¹, 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 Schreiben²³² 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 behandelt²³³.

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

Außerdem ist auch hier darauf hinzuweisen, dass auf die Steuern und Abgaben, die mit den Hausbesorgerlöhnen in Zusammenhang stehen und **ohne Abzüge als Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet** werden, durch die Einhebung von **wieder Umsatzsteuer** darauf – wie bei Versicherungen und der Grundsteuer - anteilig ebenfalls eine Steuer auf Steuern und Abgaben eingehoben wird, was aus Sicht der Antragsteller so **unzulässig** ist.

CD-Zeilen 3947 - 3958²³⁴, Gesamtbetrag EUR 289,59:

Wie man den beiden den Buchungen zu Grunde liegenden Rechnungen klar entnehmen kann, sind diese **erst am 16.1.2014 fällig.**

²²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19555992729/in/album-72157613554629607/>

²³⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554591640/in/album-72157613554629607/>

²³¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554570298/in/album-72157613554629607/>

²³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

²³³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

²³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621868142/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

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 **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 3960 und 3961²³⁵, Gesamtbetrag EUR 694,65:

Wie man den beiden Rechnungen klar entnehmen kann, betreffen diese den **Winterdienst für Hanakgasse 1A**, also eine Liegenschaft, die **nicht unserer wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen** ist. Siehe dazu das **Vorverfahren für das Abrechnungsjahr 2007**.

Daher sind diese Kosten **nicht als Betriebskosten für unsere Wohnhausanlage auf die Mieter überwälzbar**.

Außerdem ist die Rechnung zu CD-Zeile 3961 **erst am 7.2.2014 fällig**.

Daher ist sie **erst nach Ende des streitgegenständlichen Abrechnungsjahres fällig** und wohl auch **erst nach Ende dieses Abrechnungsjahres bezahlt, also vom Vermieter aufgewendet** worden. Dafür spricht auch die Prüfanweisung aus dem Jänner 2014²³⁶.

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 3968, 3980, 3983 und 3985²³⁷, Gesamtbetrag EUR 2.349,28:

Bei diesen Rechnungen handelt es – pro Rechnung zum Teil - um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten bzw. Arbeiten, die auch im Installateursbereich den Instandhaltungsarbeiten zuzurechnen wären** (... *Ablaufrohr demontiert, offene Nahtverbindungen neu abgedichtet, Ablaufrohre abmontiert, lockere Schellen neu befestigt, kaputte Rohre herausgeschnitten, neue befestigt, Schadstellen repariert,*

²³⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981225083/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

²³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791343005/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791343225/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

Verblechung neu ausgerichtet, ...) – und daher **zumindest zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten.**

CD-Zeile 3986²³⁸, Betrag EUR 166,11:

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 3987 – 3992²³⁹, Gesamtbetrag EUR 337,38:

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

CD-Zeilen 3993 – 3996²⁴⁰, Gesamtbetrag EUR 3.477,62:

Wie diesen Rechnungen²⁴¹ im Vergleich zur Umsatzaufstellung zu entnehmen ist, wurden hier die **Bruttobeträge – also inklusive Umsatzsteuer gebucht**, weshalb durch die Umsatzsteuer auf Mieten hier **doppelte Umsatzsteuer** zur Verrechnung kam.

CD-Zeile 3997²⁴², Betrag EUR 82,60:

Abgesehen davon, dass diese Rechnung dem Bereich Strom zuzuordnen wären und nicht den Hausbesorgerkosten, handelt es sich hier um eine **eindeutige Instandhaltungsarbeit** (schadhafte Fassung instandgesetzt) – und daher **um keine verrechenbaren Betriebskosten.**

Zur Preisangemessenheit wird auf die Einwände zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 1022 – 1037 verwiesen.

²³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402842830/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402842830/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402842830/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²⁴¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35903281735/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791344095/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

CD-Zeilen 3998 - 4000²⁴³, Gesamtbetrag EUR 367,02:

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

CD-Zeilen 4006 und 4008²⁴⁴, Gesamtbetrag EUR 207,99:

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

Zur Preisangemessenheit wird auf die Einwände zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 1022 – 1037 verwiesen.

Zum Beispiel fallen in CD-Zeile 4006 für den **Austausch eines Leuchtmittels und das Einstellen der Zeitschaltuhr EUR 121,94 netto an Kosten** an (plus Überstunden, Zuschläge). Allein der **Aufschlag aus Einsatzpauschale und Bereitschaftszulage betrug in den beiden Rechnungen insgesamt EUR 47,13 bzw. 48,45**.

Außerdem ist die Rechnung zu CD-Zeile 4008 **erst am 3.1.2014 fällig**.

Daher ist 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 **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

14. Kosten Hausbetreuungs-Ges.m.b.H.:

CD-Zeilen 4011 – 4013 und 4017²⁴⁵, Gesamtbetrag EUR 282,66:

Bei den hier verrechneten Arbeiten und Leistungen handelt es sich einerseits um **Defektbehebungen** an Gegensprechanlagen und andererseits um den **Austausch von Namensschildern**.

Reparaturarbeiten sind den **Hauptmietzinsausgaben** zuzuordnen und daher **keine Betriebskosten**.

²⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34981225643/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791345675/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791347095/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

Der verrechnete **Aufwand für den Tausch von Namensschildern** ist **der laufenden Verwaltung zuzurechnen**, welche ohnehin durch die Pauschale zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses laut § 22 MRG²⁴⁶ (und für die Mieter möglicherweise sogar zu hohe Verrechnung) von EUR 234.608,88 abgegolten ist²⁴⁷.

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.

CD-Zeilen 4014 – 4016 und 4018 - 4076²⁴⁸, Gesamtbetrag EUR 23.298,95:

In diesen Rechnungen werden einerseits typische **Verwaltungstätigkeiten** (Anbringen von Mieterinfos an der Infotafel, Austausch von Namensschildern, Namensschild erneuert) und andererseits zahlreiche **Reparaturarbeiten** (schadhaften Türschließer justiert, Wackelkontakt behoben, Türbänder neu ausgerichtet, schadhaftes Zählerkastenschloss instandgesetzt, Treibriegel und Gelenke gang- und schließbar gemacht, defekten Treppenautomat inkl. Taster erneuert, defekte Leuchte erneuert, Fußabstreifgitter instandgesetzt, Zeitschaltuhr umgestellt, defektes Gitter ausgerichtet, defekter Türdrücker neu befestigt, Wackelkontakt behoben, Kabel neu angeschlossen, Dosendeckel tauschen) verrechnet.

Den Antragstellern liegt ein durch die Antragstellerin (wohl irrtümlich zu einer gleichartigen Rechnung für eine andere Wohnhausanlage als Beilage) bekannt gemachter interner Mailverkehr bei Wiener Wohnen aus dem Oktober 2011 vor, welcher die **Unkorrektheit der Verrechnung solcher Positionen als Betriebskosten** festhält.

Es wird diesbezüglich auf die Einwände zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 4011 – 4013 und 4017 verwiesen.

Zur Preisangemessenheit wird auf die Einwände zu den Rechnungen in den CD-Zeilen 1022 – 1037 verwiesen.

Wenn in der Rechnung zu CD-Zeile 4068²⁴⁹ von einer Reinigung nach Taubenverschmutzung in Stiege 28 (Hanakgasse 4) die Rede ist, so ist darauf hinzuweisen, dass es dort **keinen allgemeinen Teil des Hauses gibt, in welchem eine Taubenverschmutzung größeren Ausmaßes stattfinden könnte.**

Wie man den Außenaufnahmen²⁵⁰ von der betreffenden Stiege entnehmen kann, ist der einzige Bereich, in dem es zu einem Problem wie in der Rechnung beschrieben kommen kann, Bereich der Betriebsstätte der **Wiengas GmbH/Energie Comfort.**

Es wird hierzu weiter auf die Argumentation zu CD-Zeile 329 verwiesen.

Wenn in der Rechnung zu CD-Zeile 4070²⁵¹ von einer **Sonderreinigung/Brandreinigung** die Rede ist, so ist darauf hinzuweisen, dass eine **Brandreinigung von der**

²⁴⁶ Siehe

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

²⁴⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27647903223/in/album-72157635095807948/lightbox/>

²⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791347095/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁴⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791358935/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²⁵⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35763063671/in/album-72157605240443614/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791359025/in/album-72157645158136677/lightbox/>

Feuerversicherung gedeckt wäre, und die Kosten dort geltend zu machen gewesen wären.

Hierzu ist auf die bereits mehrfach zitierte **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989** zu verweisen.

Die hier darüber hinaus durch die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH (eine 100%-Tochterunternehmung der Antragsgegnerin) verrechnete **Reinigung und Beaufsichtigung**²⁵² (12 x EUR 1.710,09 = insgesamt EUR 20.521,08) 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 Antragsgegnerin²⁵³ zur Nebenfahrbahn / **Privatstraße am Baumgartner Spitz** an das Bezirksgericht Fünfhaus am **9.11.2009 (626,40 m²)** und vergleiche dies mit der Stellungnahme von Stadtrat Dr. Ludwig an die Bezirksvorstehung Penzing²⁵⁴ zum selben Thema am **12.11.2009 (1.220 m²)**. Nach grober Plausibilitätsrechnung via Ausmessung auf dem Wienplan beträgt diese Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn hingegen **nur rund 530 m²**²⁵⁵. Siehe ebenso den Schriftverkehr zur Schneeräumung der Privatstraße ab 13.2.2010²⁵⁶. Zitat aus dem Mail vom 19.2.2010: *Eine extra Verrechnung für die Privatstraße gibt es nicht - nur für alles insgesamt (bis September 2008 1.452 m² in der Höhe von € 479,16/Monat) und ab Planvorlage per 1. Oktober 2008 1220m² in der Höhe von € 402,60/Monat.* (Zitat Ende)

Die **Vermessung** der MA 25²⁵⁷ aus dem Jahr 2008 weist aber als befestigte Fläche, die der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH zuzuordnen wäre **734,96 m²** aus²⁵⁸. 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.

²⁵² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791359165/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²⁵³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4264838015/sizes/l/in/set-72157623186545932/>

²⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420753/sizes/o/in/set-72157612152354842/>

²⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12694297965/sizes/l/in/set-72157613583581448/>

²⁵⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verkehr/forum/topics/schneeraeumung-privatstrasse>

²⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908156/in/album-72157631380349960/lightbox/>

²⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908340/in/album-72157631380349960/lightbox/>

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:

	2006 ²⁵⁹	2012 ²⁶⁰
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
GESAMT:	86.115.009,54	104.678.391,49

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 Mitarbeiternummer²⁶¹. Eine Reinigungseintragung für den 18.4.2012, die am 25.4.2012 (Datum des Fotos²⁶²) noch gefehlt hat, ist am 11.5.2012 auf einmal vorhanden²⁶³. Zwar handelt es sich hier um stichprobenweise Beobachtungen aus 2011 und 2012, doch muss darauf hingewiesen werden, dass nicht der Mieterbeirat einer Wohnhausanlage für die Kontrolle der Arbeitsausführung verantwortlich ist, sondern die Hausverwaltung. Diese Kontrollen erfolgen offensichtlich nicht – oder in keiner Weise ausreichend, weshalb auch die tatsächliche Regelmäßigkeit der Arbeitsausführung gemäß Vertrag und Verrechnung in Frage gestellt werden muss.

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

Hinzu kommen **Mängel in der Arbeitsausführung**: Die **Schneeräumung** der zuvor erwähnten Privatstraße ist laut Mail vom 19.2.2010²⁶⁴ schon vor dem streitgegenständlichen Abrechnungsjahr an die Wiener Wohnen - Haus- und Außenbetreuungs Ges.m.b.H vergeben worden. Seit der Vergabe hat der Winterdienst bei zahlreichen Anlässen **gar nicht bzw. stark mangelhaft stattgefunden**. Dies betrifft nicht nur die **Schneeräumung**, sondern dann auch das **gesetzeskonforme Einkehren von**

²⁵⁹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

²⁶⁰ Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

²⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5915866288/sizes/o/in/set-72157626978697637/>

²⁶² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966406974/in/set-72157626978697637/>

²⁶³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

²⁶⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5885>

Streugut. Siehe dazu auch den **Schriftverkehr** ab 19.1.2013²⁶⁵. Siehe auch die **Fotodokumentation**²⁶⁶ dazu, die **maßgebliche Mängel** festhält.

Siehe dazu auch die OTS-Aussendung²⁶⁷ 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)

Außerdem sind die Rechnungen zu den CD-Zeilen 4072 bis 4076 **erst im Jänner 2014 zahlbar**²⁶⁸ bzw. **sogar erst im Februar 2014 fällig**²⁶⁹ (letzte erst im Jänner 2014 eingelangt).

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

15. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 4079 – 4090²⁷⁰, Gesamtbetrag EUR 234.608,88:

Die unter Punkt B. 3. 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)**

²⁶⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/schneeraeumung-19-1-2012>

²⁶⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8397792387/in/album-72157625415049437/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁶⁷ Siehe http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20120109_OTS0101/gewerkschaft-vida-bei-hausbetreuung-liegt-nach-wie-vor-vieles-im-argen

²⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791359165/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950925744/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791346925/in/album-72157645158136677/lightbox/>

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 werden muss. **Andernfalls würde das ja die gesetzliche Ermächtigung zur Einhebung pauschalierter, de facto auch bei minderer Qualität sakrosankter - Preise für eine Leistung bedeuten, die im Gegenzug nicht ordnungsgemäß erbracht werden muss.** Eine solche gesetzliche Ermächtigung wäre höchst bedenklich!

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

Dabei wird einerseits auf die hier vorgebrachten Einsprüche zur Abrechnung 2013, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen²⁷¹ 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 2013 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 Berechnungsbasis²⁷².
- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau²⁷³ (und 2010 überhaupt nicht).
- Kompensation von Betriebskosten-Guthaben mit Hauptmietzins-Bestandteilen²⁷⁴.
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage²⁷⁵.
- Doppelverrechnung bei gleichzeitiger Verrechnung ungerechtfertigt hoher Wasser- und Abwasserkosten aufgrund einer unzureichenden Evidenz für Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit hohem Wasserverbrauch²⁷⁶.

²⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531> (und folgende)

²⁷² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

²⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4080451964/sizes/l/in/set-72157622138071464/>.

²⁷⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/falsche-verbuchung-des>

²⁷⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung²⁷⁷.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve²⁷⁸.
- Stark überhöhte Mietzinseinnahmen für neu errichtete Dachgeschoßwohnungen²⁷⁹.
- 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 rückzuerstatten²⁸⁰. Die erfolgten Rückzahlungen waren dann erst wieder nicht nachvollziehbar²⁸¹.
- Verspätete Fertigstellungsanzeige bei der Baupolizei²⁸².
- Dermaßen bedeutende Nichteinhaltung des vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Mietermitbestimmungsstatuts für Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wiener Wohnen²⁸³, dass dies in einem rechtskräftigen Beschluss des Oberlandesgerichts Wien vom 11.11.2008 als bedenklich eingestuft wurde²⁸⁴.
- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat²⁸⁵.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt²⁸⁶.
- Et cetera, et cetera, et cetera!

16. Gartenbetreuung:

CD-Zeilen 4094 und 4096²⁸⁷, Gesamtbetrag EUR 9.513,51:

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

Fa. Holzer ²⁸⁸ Baumschnitt über 10 – 15 m Baumhöhe:	EUR 64,57
Fa. Jakel Baumschnitt „leicht“ über 10 – 15 m Baumhöhe:	EUR 153,78

Wie sich schon aus der Buchungsreihenfolge²⁸⁹ 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 138 Prozent** divergieren, entzieht sich jeder Vorstellungskraft.

Es werden daher folgende

²⁷⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/anfrage-wg-wasserverrechnung>.

²⁷⁷ Siehe z.B. <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5258>

²⁷⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:12671>

²⁷⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/generalsanierung/forum/topics/endabrechnung-der-errichtung-von-dachgeschosswohnungen-13-11-2012>

²⁸⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30403>

²⁸¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30509>

²⁸² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes//in/set-72157621969569381/>

²⁸³ Siehe <http://www.mieterbeirat.at/index.php?id=199>

²⁸⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3067278999/sizes//in/set-72157612117006474/>

²⁸⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/altstoffemllsperml/ forum/topics/entruempelung-auf-mieterkosten>

²⁸⁶ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402335052/sizes//in/set-72157625815043879/>

²⁸⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750575146/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁸⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750575426/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750574936/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

Beweisanträge

gestellt:

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

Außerdem fällt auf, dass im Leistungsblatt²⁹⁰ zur Rechnung der Firma Jakel **keine Standorte mit nachvollziehbarer Adresse** angegeben sind.

CD-Zeilen 4108 und 4109²⁹¹, Gesamtbetrag EUR 2.478,09:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

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

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob147/11w²⁹² vom 25.8.2011:

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

...

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

CD-Zeilen 4110 – 4121²⁹³, 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..

²⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750575256/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²⁹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659414511/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁹² Siehe

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

²⁹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402863580/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgendes Bild)

Laut Mailverkehr mit der Antragsgegnerin vom 21.12.2010 umfasst die **zu pflegende Grünfläche** nach nochmaliger Arbeitsübergabe **63.780 m²** (64.014²⁹⁴ m² - 234 m²).

Pro Quadratmeter sind dies **0,1378 EUR pro Monat** oder **1,6536 EUR pro Jahr**.

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

Nun wurden 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 „Besserungsbekenntnis“ 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 ²⁹⁵ :	2.845.034,61
2008 ²⁹⁶ :	3.874.991,89
2009 ²⁹⁷ :	6.411.125,24
2010 ²⁹⁸ :	5.154.217,37
2011 ²⁹⁹ :	7.497.977,02
2012 ³⁰⁰ :	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.

²⁹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/in/set-72157623186545932>

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

²⁹⁶ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

²⁹⁷ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

²⁹⁸ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

²⁹⁹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

³⁰⁰ Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

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
2011:	4.280.829,46
2012:	4.854.994,75 (plus 23 % des Wertes von 2006)

Eine Darstellung vor 2006³⁰¹ ist leider nicht möglich da die ab 2007 im Jahresabschluss separat ausgewiesenen Werte (auch der detaillierte Vorjahreswert für 2006) für Gartenpflege und Gehölzschnitt mit EUR 12.435.230,54 für 2006 (also auch mit weiteren später separat ausgewiesenen Werten) in EINER Position „Gartenpflege“ zusammengefasst worden sind.

Siehe dazu aus dem Wiener Gemeinderat, 16. Sitzung vom 23.11.2011, Wörtliches Protokoll - Seite 10³⁰² von 72, Stadtrat Dr. Ludwig: *Naturngemäß 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 insge-

³⁰¹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2007/02365-2007-0001-gws.pdf>

³⁰² Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-016-w-2011-11-23-010.htm> (und folgende Seiten)

samt 2 000 Wohnhausanlagen, die ganz unterschiedliche Rahmenbedingungen haben, wo es zum Teil auch unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse von Mieterinnen und Mietern gibt, was auch die Grünraumgestaltung betrifft. Von daher versuchen wir, auch mit den Mieterbeiräten, aber auch mit einzelnen Mieterinnen und Mietern, gemeinsame Lösungen zu finden, die von allen akzeptiert werden.

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

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

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

In der bereits mehrfach zitierten oberstgerichtlichen Entscheidung³⁰³ 5Ob74/88 vom 27.6.1989 heißt es – um es hier noch einmal deutlich hervorzuheben:

³⁰³ Siehe

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

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

Der Antragsgegnerin war aufgrund der Gegebenheiten vor der Entscheidung zur Inhausvergabe bekannt, dass die zur Vergabe und Verrechnung kommenden Leistungen zu weit günstigeren Konditionen erbracht werden können, und hat es – wie im Kontrollamtsbericht klar dargelegt – darüber hinaus verabsäumt, sich von einer Möglichkeit zur tatsächlichen Leistungserbringung durch die eigenen Tochtergesellschaften ausreichend zu überzeugen. Von einer behaupteten Qualitätssteigerung ganz zu schweigen. **Daher hätte die Antragsgegnerin die vorgenommene Organisationsänderung auf Basis dieser Konditionen, Bedingungen und Voraussetzungen nicht durchführen bzw. verrechnen dürfen** – gerade wenn man den Unternehmenszweck laut dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut³⁰⁴ 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, 2011 und 2012 gestellt worden ist (bisher ohne diesbezügliches Einbringen der Antragsgegnerin) und dass die Antragsgegnerin auch im Verfahren für das Abrechnungsjahr 2007 (Verhandlung³⁰⁵ 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 Antragsgegnerin³⁰⁶ enthielt **keine Äußerung dazu**, worauf durch die Antragsteller am 18.9.2012 hinge-

³⁰⁴ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Statut%20f%20c3%bcr%20Wiener%20Wohnen.pdf>

³⁰⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7676120482/in/set-72157630819447480/>

³⁰⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:26023>

wiesen wurde³⁰⁷. 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 Sachverständigengutachten³⁰⁸ unter durchaus vergleichbaren Voraussetzungen eine preisliche Überhöhung um fast 127 Prozent festgestellt hat³⁰⁹. Von der Antragsgegnerin³¹⁰ ist diese Feststellung ursprünglich als unzulässig dargestellt worden: Es wäre gemäß Seite 2 dieser Äußerung³¹¹ „zu ermitteln, welcher Preis in Wien üblicherweise für vergleichbare 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 Aussage³¹² 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 hat³¹³.

Gleichzeitig wurde aber für das Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y (Vorverfahren für unsere Wohnhausanlage für 2007) seitens der Antragsgegnerin ein **Gutachten** vorgelegt³¹⁴, das – **bei durchaus vergleichbaren oder sogar weit günstigeren Bedingungen für die Grünflächenpflege – eine Preisangemessenheit belegen soll.**

³⁰⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25943>

³⁰⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5859501325/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³⁰⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5860055308/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

³¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7123626221/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³¹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6977545708/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

³¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26381177071/in/album-72157634427373462/lightbox/>

³¹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/kontaktmitanderenanlagen/forum/topics/gruenflaechenpflege-2007-und-2008-adolf-schaerf-hof>

³¹⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:32113>

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 Preisangemessenheitsprüfung³¹⁵ durch die MA 25 beschlossen³¹⁶. 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 diese **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 eingeladen³¹⁷, um auf Basis dieser Unterlagen die Antragsgegnerin zur Neuvergabe der Arbeiten aufzufordern³¹⁸ (was die Antragsgegnerin dann verweigerte³¹⁹, obwohl in diesem Jahr sehr wohl Neuausschreibungen für die gärtnerische Normpflege durchgeführt worden sind³²⁰, 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 war³²¹. 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 2008³²², 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 wurde³²³ (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

³¹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249482743/in/set-72157630898753146> (und folgende Bilder)

³¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8244619498/in/set-72157630898753146/>

³¹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/einladung-zur-angebotslegung-1>

³¹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/aufforderung-zur>

³¹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:2101>

³²⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/bekanntmachung-2008s-121162125>

³²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/set-72157605289929259>

³²² Siehe <https://skydrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211565>

³²³ Siehe

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

des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 8/12 y zum Abrechnungsjahr 2007 unter Wahrheitspflicht in der Verhandlung vom 1.4.2016 aussagte³²⁴, dass

- das Gartenpflegejahr von 1.10. bis 30.9. des Folgejahres laufe³²⁵,
- 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** sei³²⁶
- und es **bis dato keinerlei Beanstandungen** gegeben habe.

Die letzteren Umstände wurden schon dadurch bestätigt, dass Wiener Wohnen dem Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage am 10.6.2016 auf Anfrage hin die Mitteilung machte³²⁷, 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 2013 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 Austria³²⁸ würde sich nach Überschlagsrechnung durch die Antragsteller folgende Berechnung anbieten:

Ausgangspreis der Firma Wittwer ³²⁹ (2007):	0,61 EUR pro m2 und Jahr
VPI-Veränderung 10/2006 bis 09/2012 ³³⁰ :	15,0 %
Preis der Firma Wittwer für 2013:	0,70 EUR pro m2 und Jahr
x 63.780 m2 Grünfläche:	44.646,00 EUR

³²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25844523183/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

³²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26447347245/in/album-72157634427373462/lightbox/>

³²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25842496064/in/album-72157634427373462/lightbox/>

³²⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:34284>

³²⁸ Siehe <http://www.statistik.at/Indexrechner/Controller>

³²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/album-72157605289929259/lightbox/> (und folgende Bilder)

³³⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35057334234/in/album-72157605289642643/lightbox/>

Verrechnete Kosten der WW-HAB: 105.466,56 EUR
Ergibt einen Überschreibungsbetrag von: 60.820,56 EUR

Insbesondere ist auch darauf zu verweisen, dass die Antragsgegnerin schließlich zum rechtskräftig gewordenen Sachbeschluss **für das Abrechnungsjahr 2007 auch zu den Kosten für die Grünflächenpflege keinen Rekurs mehr geführt und folglich die Überschreitung anerkannt** hat. Dies **ebenso beim analogen Verfahren für den Adolf Schärf Hof**.

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 hervorzugehen haben), sofern eine Verrechnung dieser Leistungen für das Abrechnungsjahr 2013 zu erfolgen hatte.
- Auf dieser Basis wird eine **Preisangemessenheitsprüfung** für die in diesem Punkt streitgegenständlichen und insgesamt verrechneten Leistungen beantragt. (Ende dieser Anträge)

Siehe hierzu:

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

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

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

Außerdem ist festzuhalten, dass sich **auch 2013 Mängel in der Leistungserbringung** ergaben. Siehe die Bilddokumentation³³¹. Siehe aber auch das Mail des Mieterbeirats unserer vom 22.5.2013³³². **Preisabschläge für nicht oder mangelhaft erbrachte Arbeiten sind nicht ersichtlich.**

³³¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8733529437/in/album-72157613554629607/lightbox/> (und folgende Bilder)

³³² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/gruenflaechenpflege-schnittgutabholung-22-5-2013>

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 dazu³³³.

Bereits auf **Luftaufnahmen**³³⁴ 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 Stellungnahme³³⁵ der Antragsgegnerin vom 9.3.2011 hieß es zu geforderten Rückvergütungen für mangelhaft geleistete Tätigkeiten: *Die Kosten der Einzeltätigkeiten innerhalb der Gruppe Grünanlagenpflege ist gemäß Dienstleistungsvertrag zwischen Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs-ges.m.b.H. als Pauschale formuliert. Eine tiefere Differenzierung als in dieser Causa bekannt gegeben ist leider nicht möglich.* (Zitat Ende)

Darüber hinaus ist die Rechnung zu CD-Zeile 4121³³⁶ **erst am 19.1.2014 zahlbar**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2013** dar.

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

17. Lift:

CD-Zeilen 4125 – 4256³³⁷, Gesamtbetrag EUR 32.989,52:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 132 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.

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 28 Prozent der Liftkosten aus-**

³³³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5982>

³³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14496559419/in/set-72157613554629607/lightbox/> (und folgende Bilder)

³³⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:8971>

³³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402863630/in/album-72157645158136677/lightbox/>

³³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750575086/in/album-72157645158136677/lightbox/>

machen, keinerlei Belege vor, die einen nachvollziehbaren Aufschluss über die Richtigkeit und die tatsächlich erfolgte Auszahlung an die Hausbesorger bieten.

Siehe dazu auch analog die Beeinspruchung zu den CD-Zeilen 1354 - 3934.

CD-Zeilen 4257 – 4420³³⁸, Gesamtbetrag EUR 10.426,30:

Für diese 164 Buchungszeilen zum Strom für Aufzüge gilt insbesondere hinsichtlich Nachvollziehbarkeit **sinngemäß dasselbe wie zu den Buchungszeilen 375 – 947 und 950 - 1021**. Die hier gelisteten Buchungen sind

- nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- und zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2013 zuzurechnen.

Zum **Beleuchtungsstrom für Aufzüge** ist auf das Mail³³⁹ 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 rechtfertigt³⁴⁰, hat die Antragsgegnerin einen **generellen Austausch zugesagt**³⁴¹:

*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.

³³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750577096/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

³³⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/ausstattungdeshbh/forum/topics/vorschlaege-zur-senkung-des>

³⁴⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:17972>

³⁴¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:21568>

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Nowak
Geschäftsfeldleiter-Technik

Stadt Wien - Wiener Wohnen (Zitat Ende)

Trotz Nachfrage des Mieterbeirats dazu waren aber dann **keine diesbezüglichen Maßnahmen erkennbar**³⁴²! Nach (unbeantworteter) Urgenz³⁴³ und neuerlicher Nachfrage³⁴⁴ erhielt der Mieterbeirat dann am 28.5.2014 folgende Antwort der Antragsgegnerin³⁴⁵:

From: bm@wrr.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)

³⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/11884905286/in/album-72157613554433629/>

³⁴³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29629>

³⁴⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30104>

³⁴⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30127>

Der § 16 (1) des 2013 gültigen **Mietermitbestimmungsstatuts**³⁴⁶ besagte: *Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien – Wiener Wohnen **Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen***³⁴⁷. (Zitat Ende)

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

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

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Belastungen³⁴⁸ aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs die **Fälligkeit 20.1.2014** aufweisen³⁴⁹.

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 **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 4421³⁵⁰, Betrag EUR 24.727,92:

Hier werden Aufschaltkosten für Aufzüge verrechnet. Aus dem diesbezüglichen Vertrag³⁵¹ 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.

³⁴⁶ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut>

³⁴⁷ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut/statut-%C2%A716>

³⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950927984/in/album-72157645158136677/lightbox/>

³⁴⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950927534/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁵⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659417831/in/album-72157645158136677/lightbox/>

³⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4797121976/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

In der vertraglichen Regelung für diese Vollwartungskosten³⁵² 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**.

CD-Zeile 4422³⁵³, 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 Lift³⁵⁴ etc.) spricht klar gegen das vorgebrachte Argument des Servicevorteils.

Insbesondere ist auf die Äußerung³⁵⁵ der Antragsteller vom 16.7.2010 zu verweisen, in welcher ausführlich auf den in einen Vollwartungsvertrag üblicherweise einkalkulierten Reparaturaufwand (Arbeitszeit, Materialaufwand) - gegebenenfalls auch größeren Umfangs – eingegangen wurde. Daher entstehen daraus grundsätzlich keine Kostenvorteile, sondern – bei entsprechender Kalkulation durch den Anbieter – Mehrkosten, die auf Instandsetzungsarbeiten Bezug nehmen. Dies wird sogar durch Beweismittel klar belegt, die von der Antragsgegnerin selbst vorgelegt worden sind:

Ein besonderer Stellenwert kommt dabei den für die Wohnhausanlage Schiffmühlensstraße 58-64 durchgeführten drei Vergleichsrechnungen³⁵⁶ zu, die klar belegen, dass sich Vollwartungsverträge nur bei einem hohen Anteil an anstehenden Instandsetzungs- bzw. Neuerrichtungs-Arbeiten rechnen.

Ebenso liegt den Antragstellern eine an die Antragsgegnerin ergangene Aufstellung und Berechnung des Mieterbeirats des Reumannhofes (1050 Wien, Margaretengürtel 100-110) vom 29.1.2013 vor, in welchem der Mieterbeirat plausibel darlegen konnte,

³⁵² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4796493075/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

³⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659418771/in/album-72157645158136677/lightbox/>

³⁵⁴ Siehe <http://gerhardkuchta.ning.com/video/lift-hanakgasse-15-18-08-2011>

³⁵⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6329> (Seite 9 ff.)

³⁵⁶ 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/>

dass sich **bei einem Umstieg auf Vollwartung die Kosten für die Mieter drastisch erhöhen** würden.

Zu den Ausführungen des Zeugen Ing. Josef Weichsel in der Verhandlung³⁵⁷ vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung³⁵⁸ 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 Medienberichten³⁵⁹ 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 Vergleichsrechnung³⁶⁰ würde bezüglich der verrechneten Kosten für die Aufzugswartung ein sogar überaus kritisches Bild zeichnen.

Alle Leistungen eines Wartungsvertrages, die über die reinen Kosten des Betriebes (z.B. Kosten für Betriebsstoffe, Schmierung, Reinigung und Überprüfung) hinausgehen, also auch noch so kleine Reparaturarbeiten, sind keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten eines Aufzuges.

Daher ist der verrechnete Betriebskostenanteil aus der Vollwartung von Aufzügen von 50% aufgrund der konkreten Sach- und Beweislage als überhöht zu beeinspruchen.

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

	Aufzugs-BK:	Aufzugserhaltung:
2006:	14.922.320,59	18.891.822,31
2007 ³⁶¹ :	15.446.379,26	18.700.953,70
2008 ³⁶² :	17.189.461,24	17.817.758,44
2009 ³⁶³ :	17.562.816,61	20.855.740,69
2010 ³⁶⁴ :	18.029.304,22	23.284.307,25
2011 ³⁶⁵ :	19.063.177,59	27.437.188,72
2012³⁶⁶:	20.154.854,80	28.281.075,34

³⁵⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

³⁵⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

³⁵⁹ Siehe <http://derstandard.at/1388650989401/Aufzugskartell-Schadenersatzklagen-kommen-in-Fahrt>

³⁶⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

³⁶¹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

³⁶² Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

³⁶³ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

³⁶⁴ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

³⁶⁵ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

³⁶⁶ Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

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

CD-Zeile 4464³⁶⁷, Betrag EUR 1.548,35:

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 2013 ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgewiesen** bestritten.

CD-Zeilen 4465 – 4476³⁶⁸, Gesamtbetrag EUR 1.428,24:

Sinngemäß gilt **dasselbe Vorbringen wie zu den CD-Zeilen 4027 (und folgende)**.

Insbesondere ist die hier aufscheinende Rechnung zu CD-Zeile 4476³⁶⁹ **erst am 19.1.2014 zahlbar**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 tatsächlich aufgewendet** worden ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2013** dar.

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 253!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2013 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

18. Ersätze:

CD-Zeilen 4479 – 4482³⁷⁰, Gesamtbetrag EUR -157,43:

Zu den für 2013 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.

³⁶⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750577026/in/album-72157645158136677/lightbox/>

³⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750577026/in/album-72157645158136677/lightbox/>

³⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950928954/in/album-72157645158136677/lightbox/>

³⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750577026/in/album-72157645158136677/lightbox/>

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 mit³⁷¹:

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

Die Gutschriften sind aufzufinden mit Textfeld „korr“ und/oder „081“ für Belegnummern aus 2008 oder „071“ für Belegnummern aus 2007 etc. (Zitat Ende)

Es versteht sich von selbst, dass diese **Antwort für eine konkrete Zuordnung zwischen der einzelnen Buchung und dem Ersatz dazu völlig unzureichend** ist.

Siehe hierzu die bereits zitierte oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob101/91 vom 12.11.1991 und den ebenso bereits zitierten Rechtssatz RS0070610 vom 3.10.1989.

Da es den Antragstellern fernliegt, Beträge zu beeinspruchen, für die bereits eine Rückvergütung erfolgt ist, wurde auch die **Hausabrechnungs-CD für das Folgejahr 2014** vor Antragstellung einer Prüfung unterzogen: Auch hier sind **keinerlei Belegbeilagen zu den Ersätzen vorhanden oder zu öffnen**³⁷². Ein **Konnex zu den Buchungen im Abrechnungsjahr 2013 lässt sich nicht herstellen. Außerdem bewegen sich die gebuchten Gutschriften in relativ geringer Höhe.**

Als **Beweis** wird dem Antrag ebenso eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für das Jahr 2014** 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.

³⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/sizes//in/set-72157604495657665/>

³⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950872984/in/album-72157658618304638/lightbox/>