Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2009¹:

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 und MA 50-Schli-I/5705/2012 wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011⁴** 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.

1. Zur Darstellung und Beweisführung:

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

Eine **elektronische Version dieses Dokuments** kann bei Bedarf und auf Anforderung (Mailadresse gerhard_kuchta@hotmail.com) gerne übermittelt werden und wird auch auf der Mieterbeirats-Homepage⁵ 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.

In diesem Zusammenhang ist vollinhaltlich auf die Argumentation im analogen Punkt A 1 in der detaillierten Begründung⁶ zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 zu verweisen.

2. Abrechnungslegung und Fälligkeit:

Die Kurzfassung⁷ der Betriebskostenabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2009 ist mit 18.6.2010 datiert. Bei den Mietern eingetroffen⁸ ist sie am 23.6.2010.

Auf der Kurzfassung ist die **Fälligkeit der Gutschrift⁹ mit August (2010) datiert** worden. So erfolgte auch die Anrechnung / Rückvergütung.

¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4727200161/in/set-72157605240635382/>

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/antrag-auf-legung-der-abrechnungen-belegeinschau-2011>

⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

⁶ Siehe <https://skydrive.live.com/?cid=f4d1936f2774b2f5&view=details&id=F4D1936F2774B2F5%21767#cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211571>

⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4727200161/sizes/l/in/set-72157605240635382/>

⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/abrechnung-fuer-2009-2362010>

Die Abrechnungs-CD für das Abrechnungsjahr 2009 ist am 2.7.2010 eingetroffen¹⁰. Aus dem diesbezüglichen Schriftverkehr¹¹ ergibt sich jedoch, dass eine tatsächliche **Rechnungseinschau vor Ort bei der Antragsgegnerin offenbar vor dem 23.9.2010 nicht möglich** war¹².

Siehe dazu, wie im Vorverfahren zitiert, die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob149/99v¹³ vom 26.5.1999.

3. Wesen der Abrechnungs-CD:

Siehe hierzu die ausführliche Argumentation im analogen Punkt A 3 in der detaillierten Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008, die für das Abrechnungsjahr 2009 und die diesbezüglich von der Antragsgegnerin bereitgestellte Abrechnungs-CD **singemäß anzuwenden** ist.

Die von Stadt Wien - Wiener Wohnen bereitgestellten CD's¹⁴ werden generell als „**Hausabrechnung**“ tituliert. Auch auf den Covers und Einlegern in den CD-Hüllen¹⁵ finden sich keinerlei Hinweise, dass dies anders wäre. Ebenso verhält es sich bezüglich der elektronischen CD-Inhalte¹⁶.

Die von der Antragsgegnerin übermittelte CD¹⁷ für das Jahr 2009 trägt daher ebenso die Aufschrift „**Hausabrechnung**“. Das Cover¹⁸ wurde von der Antragsgegnerin zusätzlich mit einem Aufkleber „**08-14,332 14, Hugo Breitner-Hof Jahresabrechnung 2009**“ versehen.

Siehe zur verfahrensgegenständlichen Abrechnung für das Jahr 2009 auch die Rathauskorrespondenz¹⁹ vom 20.6.2010 (Zitat):

Wiener Wohnen legt selbstverständlich nicht nur allen MieterInnen die Betriebskostenabrechnungen offen, sondern bietet zudem auf Wunsch auch eine detaillierte Aufschlüsselung (inklusive Belege) auf CD-Rom an. Denn "Transparenz und Offenheit gegenüber den Mieterinnen und Mietern zeichnen eine gute Hausverwaltung aus", wie Wohnbaustadtrat Vizebürgermeister Michael Ludwig betont. Die "Betriebskosten-CD" enthält alle Betriebskosten-Belege des Wohnhauses (samt zugrundeliegender Bescheide) und kann in aller Ruhe zuhause studiert werden. Sie kann ab Juli beim jeweiligen Kundendienstzentrum von Wiener Wohnen - kostenlos für alle gewählten Mieterbeiräte (!) - bestellt werden (gegen einen Kostenersatz von 10,90 Euro sind auch die individuelle Zusammenstellung für MieterInnen erhältlich). (Zitat Ende)

⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4727200521/sizes/l/in/set-72157605240635382/>

¹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6317>

¹¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6312>

¹² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6434>

¹³ Siehe

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

¹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6788959559/in/set-72157605289929259/>

¹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6788957925/in/set-72157605289929259/> (und folgende Bilder)

¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6788959673/in/set-72157605289929259/> (und folgende Bilder)

¹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725106575/in/set-72157624388952909/>

¹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725106373/in/set-72157624388952909/>

¹⁹ Siehe http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20100620_OT0041/vbgm-ludwig-betriebskosten-guthaben-fuer-mehr-als-154000-gemeindemieterinnen

Dass es sich bei der **Abrechnungs-CD** um eine **Abbildung der jeweiligen Jahresabrechnung** handelt, wird auch durch den für diese CD's verlangten **Kostenersatz** (für Mieter 10,90 EUR) unterstrichen, der laut Mietrechtsgesetz für Abschriften zusteht.

Auch in der Mieterbeiratsinformation²⁰ zur Jahresabrechnung 2009 nahm die Antragsgegnerin im Juni 2010 Bezug auf die mögliche Datenübermittlung via CD-ROM. Es finden sich dort aber KEINE Hinweise auf eine unbedingt erforderliche Einschau in die Originalbelege.

Ja sogar nach der Behauptung der Antragsgegnerin²¹ vom 25.10.2011 bzw. der Mieterhilfe²² vom 21.8.2012, die jeweils bereitgestellte CD-ROM würde nicht die komplette Jahresabrechnung im Detail samt aller Belege (und daher die für beide Seiten - Mieter und Vermieter/Verwalter - verbindliche Basis für einen allfälligen mietrechtlichen Einspruch gegen die Betriebskosten) darstellen, sondern lediglich einen Auszug daraus (d.h. eine eigentlich unverbindliche Serviceleistung, die im Grund genommen nur als Vorbereitung für eine daher notwendige Einschau in die Belegsammlung dienen soll), wurde im daraufhin eröffneten Mietrechtsverfahren von der Antragsgegnerin **zur Schlichtung lediglich eine Abrechnungs-CD, wie sie hier zur Diskussion steht, angeboten**²³. Diese war zwar wiederum mangelhaft, doch gelang es, in der Verhandlung²⁴ vom 16.4.2013 bezüglich der Legung der Abrechnung bzw. Belegeinschau für das Abrechnungsjahr 2011 eine analoge Basis als für beide Seiten verbindlich zu fixieren, wie sie auch bisher Usus war (d.h. eine CD-ROM²⁵ und eine zusätzliche Buchungsdokumentation aus dem Hausbesorgerreferat der Antragsgegnerin, die mittlerweile ebenso eingetroffen ist²⁶).

Die Antragsteller konnten aus all den oben angeführten Gründen davon ausgehen, dass die übermittelte **CD eine verbindliche Basis** darstellt, und eine weitere, überaus zeit- und arbeitsaufwendige Prüfung der Belege für unsere Anlage in einer (bestenfalls halbtägig gewährten) Rechnungseinschau im Kundendienstzentrum der Antragsgegnerin vor Ort oder eine Anforderung der Belege im Original nicht erforderlich ist. Die Abrechnungs-CD für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2009 umfasst **rund 5.200 Zeilen²⁷ für Betriebskostenbuchungen** – mit entsprechend vielen Belegen (Rechnungen und den Beilagen dazu, sofern beides vorhanden). Allein die **Langfassung umfasst im Betriebskostenteil 89 Seiten²⁸**.

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

²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4721364530/sizes//in/set-72157612151196046/>

²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771772589/in/set-72157626817508230>

²² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7852512416/in/set-72157612152354842>

²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330531230/sizes//in/set-72157632161879306/>

²⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8655072420/in/set-72157632161879306>

²⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8655074008/in/set-72157630898700194>

²⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:28328>

²⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4881772892/sizes//in/set-72157624388952909/>

²⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8722152227/sizes//in/set-72157624388952909/>

Siehe hierzu auch die bereits im Vorverfahren zitierten oberstgerichtlichen Entscheidungen 5Ob106/99w²⁹ vom 27.4.1999, 5Ob131/99x³⁰ vom 26.05.1999 und 5Ob43/91³¹ vom 26.11.1991.

Als **Beweis** wird dem Antrag daher eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für das Jahr 2009** beigelegt.

Bei dieser Abrechnungs-CD tat sich außerdem das Problem auf, dass bei Öffnung der Datei rubens.htm³², wie es in den Installationshinweisen³³ vorgesehen ist, nicht die Hausabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2009 erscheint, sondern die für **Engerthstraße 232–238 und das Jahr 2008**³⁴. Der Mieterbeirat hat diesen Umstand in der Rechnungseinschau³⁵ für 2009 am 4.10.2010 angesprochen und erhielt von der Antragsgegnerin im Schreiben vom 22.11.2010 eine nicht wirklich plausible Erklärung³⁶.

Inzwischen hatte der Mieterbeirat bereits die Abrechnungsdaten für 2009 und Linzer Straße 299-325 in einer anderen .htm-Datei gefunden³⁷.

4. Nachvollziehbarkeit der Abrechnung:

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

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

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

Da es den Antragstellern fernliegt, Beträge zu beeinspruchen, für die bereits eine Rückvergütung erfolgt ist, wurde auch die **Hausabrechnungs-CD für das Folgejahr 2010** vor Antragstellung einer Prüfung unterzogen: Nachträglich erfolgte Vergütungen, die explizit und als solche erkennbar das Abrechnungsjahr 2009 betreffen würden, waren in den Ersätzen nicht auffindbar³⁸. Die einzigen diesbezüglichen Belegunterlagen zu Buchungen betreffen eine **neuerliche Belastung aus einer Betriebskostenrückvergütung, die einer Mieterin ausgezahlt worden ist**³⁹! Diese Bu-

²⁹ Siehe

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

³⁰ Siehe

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

³¹ Siehe

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

³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4881135445/in/set-72157624388952909>

³³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7169321824/sizes//in/set-72157624388952909/>

³⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4881135517/sizes//in/set-72157624388952909/>

³⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6656>

³⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes//in/set-72157604495657665/>

³⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7169324052/in/set-72157624388952909>

³⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7072834309/sizes//in/set-72157627337583640/>

³⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7072834409/in/set-72157627337583640/> (und folgende)

chung wird wohl leider Gegenstand einer weiteren Betriebskostenbeeinspruchung für das Abrechnungsjahr 2010 sein müssen.

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

5. Akontierung:

Zur Problematik der gesamten Verrechnungsmodalität durch die Antragsgegnerin ist außerdem zu bemerken, dass z.B. auch die Vorgehensweise bei der Berechnung des Betriebskosten-Akontos⁴⁰ nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht (z.B. falsches Jahr als Berechnungsgrundlage) und auch in den Jahren davor (2004 bis 2006⁴¹, aber vor allem 2007 und 2008) überhöhte Betriebskosten in Rechnung gestellt worden sind. Rechtskräftige Entscheidungen stehen dafür derzeit großteils noch aus.

B. Zu den gestellten Anträgen:

1. Unrichtige Verteilung der Gesamtkosten, der Kosten für Lift und Wasser / Abwasser sowie der Anteile der Mietgegenstände an den jeweiligen Kosten (§ 17 MRG) für das Abrechnungsjahr 2009:

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 zu verweisen.

Hinzu kommt allerdings noch, dass

- in der Aufstellung der Mietobjekte⁴², die von der Antragsgegnerin für das Verfahren zum Abrechnungsjahr 2008 präsentiert worden ist, die enorm große Anzahl an Objekten mit einer Quadratmeterangabe ohne Kommastelle in der Objektgröße auffällig war.

Es wurde von der Wiener Schlichtungsstelle in der Folge eine **Vermessung der Mietobjekte** durch die MA 25 beauftragt⁴³.

Diese brachte auch schon die ersten **Diskrepanzen** zu Tage⁴⁴.

⁴⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenakonto>

⁴¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402342944/in/set-72157625815043879>

⁴² Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211614&app=Excel>

⁴³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27291>

- aus dem von der Antragsgegnerin im Rahmen des Mietrechtsverfahrens für das Abrechnungsjahr 2007 vorgelegten Vertrag⁴⁵ zwischen Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Wiengas GmbH nach Auffassung der Antragsteller eindeutig hervorgeht, dass es sich hier um **Betriebsstätten der Wiengas GmbH** handelt (Punkt 2⁴⁶), die der Wiengas GmbH gemäß Punkt 7 des Vertrags von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt worden sind.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass diese Flächen gemäß der Vereinbarung in Punkt 7 für die Dauer der Energiedienstleistung, **mindestens aber für 20 Jahre unentgeltlich zur Verfügung gestellt** werden⁴⁷ - was bedeutet, dass **eine Überlassung der Räumlichkeiten ggf. auch unabhängig von der tatsächlichen Energiedienstleistung zu sehen** ist. Andernfalls wäre eine solche Vereinbarung ja ohne Bedeutung. Siehe dazu auch die Vertragsklausel⁴⁸ in Punkt 14.

Es ist dazu insbesondere auf das Vorbringen⁴⁹ der Antragsteller vom 18.9.2012 zu verweisen, das verdeutlicht, warum es sich in diesem Fall NICHT um allgemeine Teile der Liegenschaft handelt, wie von der Antragsgegnerin behauptet, sondern um **Flächen, die zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses hätten gezählt werden müssen**. Aus diesem Titel sind die **Betriebskosten pro Quadratmeter an mietzintragender Fläche als überhöht zu betrachten**. Die besagten Räumlichkeiten sind in der Folge **zu vermessen und der mietzintragenden Fläche zuzuschlagen**.

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

2. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 122⁵⁰, Gesamtbetrag EUR 129.124,21:

- Keine Angabe einer tatsächlichen Leistungsadresse (alle nur mit einer Adresse der Wohnhausanlage⁵¹ – Cossmanngasse 10).

Es ist in dem Zusammenhang festzuhalten, dass der Antragsgegnerin spätestens seit der protokollierten Rechnungseinschau⁵² 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.

⁴⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8597584404/sizes/o/in/set-72157630898753146/>

⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995877366/in/set-72157605593010857/> (und folgende)

⁴⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995877366/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995870793/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

⁴⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7995870945/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

⁴⁹ Siehe

<https://skydrive.live.com/?cid=f4d1936f2774b2f5&id=F4D1936F2774B2F5%21767&view=details#cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211621>

⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728181605/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728187767/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

⁵² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

Allerdings wurde diesem Umstand und daher der Nachvollziehbarkeit (mit zumutbarem Aufwand) offenbar keine große Bedeutung beigemessen. Siehe dazu die Stellungnahme⁵³ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 (also weit VOR der Legung der strittigen Abrechnung für das Jahr 2009): *Da seitens der Magistratsabteilung 48 bzw der verrechnenden Buchhaltungsabteilung für jede Wirtschaftseinheit lediglich eine Bezugsadresse herangezogen werden kann, ist diese im Falle des Hugo Breitner-Hofes mit „Cossmanngasse 10“ gewählt worden. Eine Einflussnahme, welche Anschrift seitens der diversen Dienststellen gewählt wird, ist durch Wiener Wohnen nicht gegeben und auch nicht von wesentlicher Bedeutung.* (Zitat Ende)

- Die Belege sind aufgrund der spärlichen Angaben hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nicht nachvollziehbar,
 - da sie im Einzelnen weder von der Antragsgegnerin anhand von Wasserzählerbüchern kontrolliert wurden⁵⁴ noch von Mietern kontrolliert werden können,
 - und auch nicht mit zumutbarem Aufwand den Wasser- / Abwasserbescheiden buchungsmäßig zugeordnet werden können⁵⁵:

Das Archiv der Wasser- und Abwasserbescheide besteht im Jahr 2008 aus 180 Seiten, im Jahr 2009 aus nicht nachvollziehbaren Gründen aus nur mehr 99 Seiten⁵⁶. Dem müssten - ohne weitere klar erkennbare eindeutige Kriterien - 121 Buchungen zugeordnet werden. Dies trotz der Tatsache, dass jeder Wasser- / Abwasserbescheid, wie der Name schon sagt, sowohl die zu buchenden Werte für Wasser und Abwasser und darüber hinaus die Belastungen für zwei Abrechnungsjahre umfasst. Im Jahr 2008 ist außerdem die zuvor zumindest auf den Bescheiden angegebene eindeutige Wasserzähleradresse⁵⁷ entfallen, sodass nur generell die Liegenschaftsadresse Linzer Straße 299 verblieben ist⁵⁸.

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

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

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

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

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

⁵³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229533826/sizes//in/set-72157625395795531/> bzw. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5228939903/in/set-72157625395795531/> (und folgende)

⁵⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes//in/set-72157604495657665/>

⁵⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728348487/sizes//in/set-72157604753631161/>

⁵⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5723151776/sizes//in/set-72157604753631161/>

⁵⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5722596867/sizes//in/set-72157604753631161/>

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

Mayer: Dieser Wunsch wird aufgenommen und weitergeleitet.

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

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

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 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.

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat bei der Rechnungseinschau⁵⁹ 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 Antwortschreiben⁶⁰ 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 verwiesen⁶¹.

⁵⁹ Siehe

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

⁶⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/> (und Folgeseiten)

⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

Auch die dem Schreiben beigelegte Referenzierung⁶² ermöglicht in keiner Weise, die zugehörigen Buchungen zum Bescheid mit auch nur einigermaßen zumutbarem Aufwand nachzuvollziehen – insbesondere, was den Gesamtbetrag des Bescheides betrifft. Von den Unterschieden in den vorgelegten Belegen einmal ganz abgesehen.

Der für die Nachvollziehung einzelner Akontobuchungen erforderliche **Zeitaufwand** wurde bereits in Punkt A. 3. dieser Begründung angesprochen.

Selbst wenn einzelne Akontierungen mit hohem Zeitaufwand zwischen Bescheid und Buchung zugeordnet werden könnten (was insoweit nicht der Fall ist, da in den untersuchten Fällen keine zwei betraglich passende Halbjahreskonti ausgemacht werden können, sondern nur eines), blieben dennoch die **gebuchten Gesamtkosten nicht nachvollziehbar**, da für den nachzuvollziehenden Kostenblock ja die Verbuchung der in Summe festgesetzten Gebühren – also inklusive Abrechnungsbetrag - entscheidend ist, nicht die einzelne geleistete Akontozahlung.

Für die Zuordnung zwischen Bescheiden und Buchungsbelegen ist festzuhalten, dass es keinen einzigen 1:1 entsprechenden Schlüssel zwischen Bescheid und Buchungsbeleg gibt – auch nicht zwischen Kontonummer (auf dem Bescheid) und Wasserzählernummer (eine solche ist auf den Rechnungen gar nicht ersichtlich gemacht).

Daher wäre es umso wichtiger, die zusammengehörigen Buchungen auf der CD rasch zu finden. Dies wird aber 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 unzumutbar werden lässt.

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

Für die Antragsteller bzw. sonstige Mieter und deren Arbeit bei der Überprüfung der Jahresabrechnung bedeutet dies, dass **einer Unmenge an Wasser- und Abwasserbescheiden – über zwei Jahre und zwei Verrechnungskreise hinweg (Wasser und Abwasser/Kanal) - eine Fülle an wenig aussagekräftigen Buchungsbelegen zugeordnet** werden muss. **Besser hätte es die Antragstellerseite kaum auf den Punkt bringen können!**

Die Zuordnung zwischen Beleg und Buchung und einzelne Buchungskorrekturen durch die Antragsgegnerin, welche die Zuordnung zusätzlich verkomplizieren, kommen dabei noch hinzu: Die angestellten Berechnungen zu den Buchungszeilen 62⁶³ und 63⁶⁴ sind einerseits redundant und andererseits **in keiner Weise nachvollziehbar**. Vom wenig professionellen Erscheinungsbild der Hilfsaufzeichnungen ganz zu schweigen.

⁶² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840761/in/set-72157604495657665/> (und Folgeseiten)

⁶³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8729307510/in/set-72157624388952909> (und folgende)

⁶⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728188889/in/set-72157624388952909/>

- Zu der Gutschrift in CD-Zeile 64 findet sich keinerlei Erläuterung⁶⁵.
- Zumindest die letzte Buchung je Buchungstag⁶⁶ (z.B. CD-Zeile 31) deutet auf einen außergewöhnlich hohen Wasserverbrauch hin (mehr als doppelt so hoch, wie die Buchung zuvor). Grundsätzlich hätten hier die Antragsgegnerin und die MA 31 aktiv werden müssen, um die Gründe dafür festzustellen – was sie aber laut Angabe in der Rechnungseinschau am 5.10.2009 nur bei SCHWANKENDEM Wasserverbrauch macht.
- Die Buchungszeilen 2⁶⁷ und 3⁶⁸ (je EUR 107,37), 13⁶⁹ und 14⁷⁰ (je EUR 696,05), 32⁷¹ und 33⁷² (je EUR 107,37), sowie 43⁷³ und 44⁷⁴ (je EUR 696,05) lassen **Doppelbuchungen**⁷⁵ vermuten. Dahinter befinden sich die völlig identen Belege. Korrekturbuchungen dazu sind nicht ersichtlich⁷⁶.

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.

Außerdem muss auf die Sondersituation hingewiesen werden, dass die Antragsgegnerin als Organisationseinheit des Magistrats der Stadt Wien **besondere Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung von Bescheiden der Stadt bzw. damit in Zusammenhang stehende Buchungsvorgänge und Belege** besitzen würde.

3. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 125 – 248⁷⁷, Gesamtbetrag EUR 154.916,25:

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

⁶⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728188959/in/set-72157624388952909/>

⁶⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8729300914/sizes/l/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

⁶⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8729306908/in/set-72157624388952909/>

⁶⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728187767/in/set-72157624388952909/>

⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728187839/in/set-72157624388952909/>

⁷⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8729307118/in/set-72157624388952909/>

⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8729307196/in/set-72157624388952909/>

⁷² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728188125/in/set-72157624388952909/>

⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728188203/in/set-72157624388952909/>

⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728188281/in/set-72157624388952909/>

⁷⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7120713053/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

⁷⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8728182139/in/set-72157624388952909/>

⁷⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736667683/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

- Keine Angabe einer tatsächlichen Leistungsadresse (alle nur mit einer Adresse der Wohnhausanlage⁷⁸ – Cossmanngasse 10).
- Die Belege sind aufgrund der spärlichen Angaben hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nicht nachvollziehbar:

- Keine Kontrolle anhand von Wasserzählerbüchern⁷⁹.

Keine Zuordenbarkeit der 121 Buchungen zu den Wasser- / Abwasserbescheiden mit zumutbarem Aufwand⁸⁰, Im Jahr 2008 ist außerdem die zuvor zumindest auf den Bescheiden angegebene eindeutige Wasserzähleradresse⁸¹ entfallen, sodass nur generell die Liegenschaftsadresse Linzer Straße 299 verblieben ist⁸². Kein eindeutiger Zuordnungsschlüssel, keine geeignete Sortierordnung zusammengehöriger Buchungen.

- Hinter den Buchungen in den Zeilen 185⁸³, 186⁸⁴, 216⁸⁵ und 217⁸⁶ befindet sich immer nur dasselbe Belegkonvolut. Aus dessen Inhalt sind die Buchungen in ihrer Logik ebenso wenig nachvollziehbar wie die Gutschriften in den Zeilen 187⁸⁷ und 218⁸⁸.
- In einer Stellungnahme⁸⁹ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 liest man:

7. Kanalgebühren

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

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

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

Was dabei herausgekommen ist, belegt eine Aussage im Protokoll der Rechnungseinschau für 2008: Neubauer: Der Wasser-Herabsetzungsbetrag wird von der MA34 jedes Jahr leider von irgendeiner größeren Wasserzähler-

⁷⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789472/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

⁷⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229533826/sizes//in/set-72157625395795531/> bzw.

<http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5228939903/in/set-72157625395795531/> (und folgende)

⁸⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes//in/set-72157604495657665/>

⁸¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5723151776/sizes//in/set-72157604753631161/>

⁸² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5722596867/sizes//in/set-72157604753631161/>

⁸³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737790282/in/set-72157624388952909/>

⁸⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736669165/in/set-72157624388952909/>

⁸⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736669615/in/set-72157624388952909/>

⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736669955/in/set-72157624388952909/>

⁸⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737790772/in/set-72157624388952909/>

⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736669983/in/set-72157624388952909/>

⁸⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

Forderung abgezogen, nicht vom Abwasser. Das ist jedes Jahr falsch und erfordert eine mühsame Nachforschung bzw. händische Umbuchung. Sie druckt die gegenständlichen Belege aus. (Zitat Ende)

Im Vorverfahren für das Abrechnungsjahr 2008 konnten anhand des Bescheides⁹⁰ der MA 4 vom 3.7.2009 betragsliche Diskrepanzen in der Verrechnung aufgezeigt werden (EUR 151.785,05 statt EUR 151.233,57 bzw. EUR 18.534,69 statt EUR 14.741,22). Dies ist für das nunmehr streitgegenständliche Abrechnungsjahr nur deshalb nicht möglich, weil der entsprechende Bescheid für das Folgejahr 2010 (aber genau genommen eine Betrachtung des Wasserverbrauchs im Kalenderjahr 2009) ganz einfach fehlt – sowohl auf der CD für 2010⁹¹ als auch für 2011⁹².

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

- Im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 6/09 z teilte die Antragsgegnerin am 9.11.2009 (Seite 29⁹³) dem Bezirksgericht Fünfhaus mit, dass unsere Wohnhausanlage aufgrund einer Vermessung im Jahr 2008 nicht über 84.000 m² an Grünfläche, wie bisher in Anrechnung gebracht, sondern nur über 64.013 m² Grünfläche verfügt. Auf Seite 30⁹⁴ dieser Äußerung wurde erklärt, dass die von Hausbesorgern bzw. der Wiener Wohnen Hausbetreuung betreute Grünfläche durch die Neuvermessung der Anlage aber dennoch von 45.471 m² (oder 45.961 m² ?) auf nun 64.013,52 m² gestiegen sei. Erklärungen für diese Diskrepanzen und unplausiblen Werte wurden seitens der Antragsgegnerin – wie aktenkundig ist - nicht gegeben⁹⁵.

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

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

Gehring: Dieses Thema ist nicht bekannt.

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

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

Als der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage am 18.7.2011 aufgrund dessen einen entsprechend erhöhten Bescheid bzw. Betrag für nicht eingeleitete Abwassermengen forderte⁹⁶, teilte die Antragsgegnerin am 8.8.2011 mit⁹⁷, die

⁹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6013279439/sizes//in/set-72157604753631161/>

⁹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8744406010/sizes//in/set-72157627337583640/>

⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8744404866/sizes//in/set-72157630898700194/>

⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588118/sizes//in/set-72157623186545932/>

⁹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/sizes//in/set-72157623186545932/>

⁹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/rekurs-gegen-den-sachbeschluss>

⁹⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/neuer-antrag-auf-herabsetzung->

⁹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:16589>

Ausmaße der Grünfläche seien bei der Antragstellung auf Herabsetzung der Abwassergebühren seitens der Magistratsabteilung 42 für die Schätzung jener Kubikmetermenge, welche durchschnittlich für die Bewässerung der Wohnhausanlage benötigt wird, nicht von Relevanz – was nicht nur vollkommen unplausibel ist, sondern auch den Angaben bei der Rechnungseinschau für 2008 widerspricht.

- Außergewöhnlich hoher Wasserverbrauch zumindest bei jeder letzten Buchung je Buchungstag⁹⁸ (z.B. CD-Zeile 248). Grundsätzlich hätten hier die Antragsgegnerin und die MA 31 aktiv werden müssen, um die Gründe dafür festzustellen – was sie aber laut Angabe in der Rechnungseinschau am 5.10.2009 nur bei SCHWANKENDEM Wasserverbrauch macht. Siehe dazu auch Punkt 2, Wasser.
- Die Buchungszeilen 125⁹⁹ und 126¹⁰⁰ (je EUR 141,59), 136¹⁰¹ und 137¹⁰² (je EUR 942,19), 155¹⁰³ und 156¹⁰⁴ (je EUR 141,59), sowie 166¹⁰⁵ und 167¹⁰⁶ (je EUR 942,19) lassen **Doppelbuchungen**¹⁰⁷ vermuten. Dahinter befinden sich die völlig identen Belege. Korrekturbuchungen dazu sind nicht ersichtlich¹⁰⁸.

Siehe dazu die bereits zitierte Entscheidung 4Ob2326/96d vom 17.12.1996.

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

Auch hier muss – analog zu Punkt B. 2. - auf die **Sondersituation der Antragsgegnerin als Organisationseinheit des Magistrats der Stadt Wien** und die besonderen Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung von Bescheiden der Stadt bzw. damit in Zusammenhang stehende Buchungsvorgänge und Belege hingewiesen werden.

CD-Zeilen 249¹⁰⁹ – 253, 255¹¹⁰, 256¹¹¹ und 258¹¹², Gesamtbetrag EUR 2.338,68:

Vergleicht man die besagten Rechnungen mit jener¹¹³ zu CD-Zeile 261 vom 17.10.2008 (Abrechnung des Vorjahres, Vorverfahren), so ergeben sich folgende Auffälligkeiten:

Am 17.10.2008 (und davor) ist die Firma **Zipfl & Schrenk KG** der Rechnungsaussteller, ab Dezember 2008 eine **ARGE KD 16 OG**, beide aber mit Adresse **Schönbergplatz 9, 1140 Wien**. Auch die Unterfertigung der Rechnungen weist idente Bestandteile auf. Aus diesen Umständen ist darauf zu schließen, dass es sich um denselben Dienstleister handelt, der nur unter anderem Namen firmiert und daher im Rahmen von Ausschreibungen etc. angeboten hat.

⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789346/in/set-72157624388952909>

⁹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789472/in/set-72157624388952909/>

¹⁰⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736668191/in/set-72157624388952909/>

¹⁰¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789544/in/set-72157624388952909/>

¹⁰² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789712/in/set-72157624388952909/>

¹⁰³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789822/in/set-72157624388952909/>

¹⁰⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789962/in/set-72157624388952909/>

¹⁰⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736668751/in/set-72157624388952909/>

¹⁰⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736668791/in/set-72157624388952909/>

¹⁰⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8736667683/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁰⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8737789346/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹⁰⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8742122632/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8742123948/in/set-72157624388952909/>

¹¹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8741007977/in/set-72157624388952909/>

¹¹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8742124674/in/set-72157624388952909/>

¹¹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7131288301/sizes/l/in/set-72157622425655760/> (und folgende)

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

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

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

Noch dazu wurden für unsere Wohnhausanlage bis Dezember 2008 keine separaten Wegzeiten verrechnet (Schönbergplatz 9 **liegt in unserer Wohnhausanlage**). **Ab dann wurde für die Baustelleneinrichtung / Wegzeiten zusätzlich EUR 46,17** (schon inkl. Zuschlag) verrechnet.

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

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

Fazit: Für die laut Arbeitsbeschreibung weit geringere Leistung (2,0 statt 3,5 Stunden Einsatz vor Ort) wurde z.B. bei der Rechnung zu CD-Zeile 249 durch die ARGE ein um rund 42 Prozent höherer Betrag in Rechnung gestellt.

Im Vergleich zu Rechnungen der Wien Kanal¹¹⁴ aus dem auch zeitlich völlig vergleichbaren Abrechnungsjahr 2009 ergeben sich sogar **noch eklatantere Preisunterschiede**:

Wien Kanal-Regiestunde Monteur/Facharbeiter: **EUR 20,75**

ARGE KD 16-Regiestunde Monteur/Facharbeiter: **EUR 39,85**

Wien Kanal-Regiestunde Helfer: **EUR 16,12**

ARGE KD 16-Regiestunde Helfer: **EUR 36,08**

Wien Kanal-Zu- und Abfuhr der Geräte: **EUR 19,33**

ARGE KD 16-Zu- und Abfuhr der Geräte: **EUR 76,70** (exkl. Zuschläge!)

Außerdem springen **enorm hohe Kosten für das Abdecken pro Einheit** ins Auge (EUR 47,47 – exkl. Zuschlag, Rechnungen zu CD-Zeile 251¹¹⁵ und 253¹¹⁶ und 258), ebenso enorme **Extra-Kosten für die De- und Wiedermontage der bestehenden WC-Anlage**, die **sowieso in der Arbeitszeit inkludiert** sein müsste (EUR 161,64 – exkl. Zuschlag, Rechnung zu CD-Zeile 250¹¹⁷ und 252¹¹⁸)

¹¹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8741007593/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹¹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8742123138/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8741007381/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹¹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8741006587/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

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

Sowohl die Preisgestaltung und –entwicklung als auch die Namensgebung des neuen Dienstleisters lassen vielmehr auf **unerlaubte Preis- bzw. Gebietsabsprachen** schließen, die auf Antragstellerseite auch als **Sachverhaltsdarstellung der Bundeswettbewerbsbehörde** übermittelt werden. Medienberichten¹¹⁹ zufolge sind diesbezüglich bereits Untersuchungen im Gange, in welche diese Informationen einfließen sollten.

Insbesondere muss auf einen Mailverkehr¹²⁰ 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-Sitzungsprotokoll¹²¹ vom 4.6.2008, ab etwa Seite 54, wo diese Thematik behandelt wurde.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass es sich bei den Leistungen gemäß Rechnung zu CD-Zeile 258¹²² gemäß der Beschreibung der durchgeführten Arbeiten um **Instandhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten** handeln dürfte, die **nicht den Betriebskosten zuzurechnen** sind.

CD-Zeile 257¹²³, Betrag EUR 40,08:

Hier handelt es sich laut Arbeitsbericht¹²⁴ nur um eine vergebliche Anfahrt für eine beauftragte Arbeitsdurchführung.

Auffällig ist, dass in der Folge gar keine Rechnung für eine spätere Arbeitsdurchführung ersichtlich ist (zur besagten Adresse auch nicht in der Hauptmietzinsabrechnung). Daher kann es sich wohl nur um eine irrtümliche oder fehlerhafte Beauftragung gehandelt haben. Für diese ist aber der jeweilige Verursacher zur Verantwortung zu ziehen.

Daher ist eine **Einbeziehung in die Betriebskostenabrechnung zurückzuweisen.**

¹¹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8741007201/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹¹⁹ <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/medienberichte/forum/topics/rohrschaden-profil-2152011>

¹²⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/bauarbeitenimhbh/forum/topics/anfrageanforderung-zu>

¹²¹ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%21852>

¹²² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8742124674/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8741008237/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹²⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8742124582/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

4. Rauchfangkehrer:

CD-Zeilen 284 – 305¹²⁵, Gesamtbetrag EUR 23.057,70:

Im Protokoll der Rechnungseinschau für 2008 liest man, wie schon erwähnt:

Rauchfangkehrer:

Wie schon unter Punkt A. 3. argumentiert, ist davon auszugehen, dass es sich bei der übermittelten CD und den darauf abgebildeten Belegen um die **rechtsgültige Basis für die Jahresabrechnung 2009** handelt.

Zu den Buchungszeilen 284¹²⁶ – 294¹²⁷ findet sich auf der CD als Anhang jeweils der Beleg zu Zeile 285¹²⁸. Selbes gilt für die Buchungszeilen 295¹²⁹ – 305¹³⁰. Hier findet sich als Anhang jeweils der Beleg zu Zeile 300¹³¹.

Zu den übrigen Buchungszeilen sind folglich keine entsprechenden Rechnungen gelegt worden (ganz andere Buchungsbeträge, immer dieselbe angegebene Leistung „*Cossmanngasse 2–10/128-1, ... Fall = 1889*“ bzw. „*Deutschordenstr. 30–3, ... Fall = 1891*“).

In dem Zusammenhang ist außerdem auf die Zeugenaussage¹³² von Frau Inge Datinsky (Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft) in der Verhandlung vom 5.12.2012 zum Verfahren 12 MSCH 8/12 y (Betriebskosten für 2007) zu verweisen, in der sie zu Protokoll gegeben hat, dass sie (und daher wohl auch die **Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft**) **keine Kenntnis darüber besitzt, welche Rechnungen die Antragsgegnerin aus den rein elektronisch übermittelten Daten produziert**¹³³.

5. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeile 308¹³⁴, Betrag EUR 3.553,09:

Wie aus der Rechnung¹³⁵ hervorgeht, wurde diese am 31.12.2008 ausgestellt. In ihr ist von „bisher angewiesenen Abschlagszahlungen“ in der Höhe von EUR 8.100,41 (brutto) die Rede – von einem insgesamt dargestellten korrigierten Rechnungsbetrag von EUR 12.827,50 brutto. Der anzuweisende Brutto-Restbetrag belief sich auf nur mehr EUR 4.727,09.

Aus der Beilage¹³⁶ zur Rechnung ergibt sich jedoch, dass der GESAMTE Jahresanteil unserer Wohnhausanlage an der Rechnung als Betriebskosten für 2009 verrechnet wurde. Und dies obwohl die **Zahlung zu einem Anteil von über 63 Prozent seitens der Antragsgegnerin nicht im Abrechnungsjahr 2009 geleistet** wurde.

¹²⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8745075918/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹²⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8745075976/in/set-72157624388952909/>

¹²⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8743957447/in/set-72157624388952909/>

¹²⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8743957403/in/set-72157624388952909/>

¹²⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8743957495/in/set-72157624388952909/>

¹³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8745076232/in/set-72157624388952909/>

¹³¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8745076166/in/set-72157624388952909/>

¹³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330482336/in/set-72157631699752040/> (und folgende)

¹³³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329428749/sizes/l/in/set-72157631699752040/>

¹³⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768595312/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768595312/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹³⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765767237/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

Die **Rechnung selbst ist mit 31.12.2008 datiert, eine separate spätere Fälligkeit ist nicht vorgegeben**. Somit sind **zumindest die bereits geleisteten Abschlagszahlungen auch 2008 fällig**. Genau genommen gilt dies auch für die Restzahlung von EUR 4.727,09 (bzw. der Anteil unserer Wohnhausanlage daran).

Siehe dazu den Rechtssatz RS0112095 vom 26.5.1999¹³⁷: *In die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind jene Beträge aufzunehmen, die dem Vermieter gegenüber im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden (WoBI 1997, 264/108). Das gilt auch dann, wenn Jahr der Fälligkeit und Jahr der Zahlung auseinanderfallen. Maßgebend dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung für ein bestimmtes Jahr gehört, ist daher immer die Fälligkeit der vom Vermieter zu erfüllenden Forderung. (Zitat Ende)*

Dieser Betrag ist daher **nicht den Betriebskosten für 2009 zugehörig**, sondern wäre in der Abrechnung für 2008 zu verbuchen gewesen – zumal sich die Leistung ja ebenfalls auf das Kalenderjahr 2008 bezogen hat.

Dadurch wurden z.B. Mieter ungerechtfertigt belastet, die erst nach dem 1.8.2009 in unsere Wohnhausanlage gezogen sind.

CD-Zeile 309¹³⁸, Betrag EUR 190,59:

Im oberstgerichtlichen Urteil¹³⁹ 5Ob143/09d (5Ob144/09a) vom 1.9.2009 heißt es:

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

¹³⁷ Siehe

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

¹³⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765767993/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹³⁹ Siehe

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

Die Kosten für die **Instandsetzung eines Taubenabwehrnetzes** sind demnach sinngemäß ebenfalls **nicht als Betriebskosten anzuerkennen**.

CD-Zeile 310¹⁴⁰, Betrag EUR 729,30:

Es wird auf das zu CD-Zeile 309 zitierte oberstgerichtliche Urteil 5Ob143/09d (5Ob144/09a) vom 1.9.2009 verwiesen.

In der besagten Rechnung ist AUCH – in unbekanntem Ausmaß – ein **Aufwand für das Anbringen von Taubenspitzen enthalten**. Dieser Kostenanteil ist demnach sinngemäß ebenfalls **nicht als Betriebskosten anzuerkennen**.

CD-Zeile 313¹⁴¹, Betrag EUR 86,02:

In dem Zusammenhang ist auf das Protokoll der Rechnungseinschau¹⁴² für 2008 zu verweisen:

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

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

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

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

Da die besagte Rechnung die Bekämpfung von Erdwespen¹⁴³ (und vielen Bienen) enthält, 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 5Ob143/09d¹⁴⁴ vom 1.9.2009: *Nach § 21 Abs 1 Z 2 MRG gehören ausdrücklich auch die Aufwendungen für Schädlingsbekämpfung zu den Betriebskosten. Schädlinge sind Lebewesen (tierische Organismen), von denen eine Gefahr der Beschädigung des Hauses oder eine Gesundheitsgefahr für dessen Bewohner ausgeht, ...* (Zitat Ende)

CD-Zeile 315¹⁴⁵, Betrag EUR 86,02:

Siehe die Ausführungen zur Rechnung bei CD-Zeile 313.

¹⁴⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765768399/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹⁴¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768598314/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁴² Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211187&app=WordPdf>

¹⁴³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765770263/in/set-72157624388952909/>

¹⁴⁴ Siehe

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

¹⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768599966/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

Da die besagte Rechnung die Bekämpfung von Wespen umfasst, ist im Licht der obigen Ausführungen davon auszugehen, dass es sich hier **nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes** handelt.

Hinzuweisen ist außerdem darauf, dass sogar auf der Rechnungsbeilage¹⁴⁶ die Wespen **als „Lästlinge“ (also nicht als Schädlinge) deklariert** sind.

CD-Zeilen 318¹⁴⁷, 319¹⁴⁸, 320¹⁴⁹ und 322¹⁵⁰, Gesamtbetrag EUR 1.461,53:

Siehe die Ausführungen zur Rechnung bei CD-Zeile 313.

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

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

CD-Zeile 323¹⁵¹, Betrag EUR 86,02:

Siehe die Ausführungen zur Rechnung bei CD-Zeile 313.

Da die besagte Rechnung die Bekämpfung von Wespen umfasst, ist im Licht der obigen Ausführungen davon auszugehen, dass es sich hier **nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes** handelt.

CD-Zeilen 324¹⁵² und 326¹⁵³, Gesamtbetrag EUR 282,24:

Siehe die Ausführungen zur Rechnung bei CD-Zeile 313.

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

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

CD-Zeile 327¹⁵⁴, Betrag EUR 86,02:

Siehe die Ausführungen zur Rechnung bei CD-Zeile 313.

Da die besagte Rechnung die Bekämpfung von Wespen umfasst, ist im Licht der obigen Ausführungen davon auszugehen, dass es sich hier **nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes** handelt.

¹⁴⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765771587/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768601434/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹⁴⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768602694/in/set-72157624388952909/>

¹⁴⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765774293/in/set-72157624388952909/>

¹⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768603872/in/set-72157624388952909/>

¹⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768604264/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁵² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768605026/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁵³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768605950/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765777783/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

CD-Zeilen 328¹⁵⁵, 332¹⁵⁶ und 333¹⁵⁷, Gesamtbetrag EUR 291,16:

Siehe die Ausführungen zur Rechnung bei CD-Zeile 313.

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

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

Hinzu kommt, dass in den CD-Zeilen 330 – 332 drei Buchungsvorgänge zu einer Rechnung benötigt worden sind¹⁵⁸.

6. Strom:

CD-Zeilen 339 – 360 und 363 - 375¹⁵⁹, Gesamtbetrag EUR 1.144,82:

Diese Rechnungen der MA 54 betreffen Halogenglühlampen¹⁶⁰ und Sicherungen¹⁶¹.

Wie bereits in den Vorverfahren festgestellt, wird in diesem Bereich nicht auf den tatsächlichen Jahresbedarf abgestellt, sondern erfolgt „eine gewisse Vorratshaltung“. Siehe dazu die Zeugeneinvernahme von Frau Kerntaler-Wasicek in der Verhandlung¹⁶² vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y. Zwar würden diese Bestellungen eine Plausibilitätsprüfung unterzogen, jedoch **Kontrollen von Lagerbeständen¹⁶³ „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 aktenkundig¹⁶⁴) ergeben, dass – trotz gegenteiliger Behauptungen der Antragsgegnerin¹⁶⁵ – anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen **enorme Vorratsmengen aufgebaut** worden sind, **die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.**

Siehe hierzu auch den Kontrollamtsbericht¹⁶⁶ 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

¹⁵⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8765779069/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁵⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7169343320/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁵⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8768700252/in/set-72157624388952909/>

¹⁵⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7169324276/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹⁵⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8816457945/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁶⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869168312/in/set-72157624388952909/>

¹⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869168976/in/set-72157624388952909/>

¹⁶² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330493198/in/set-72157631699752040/>

¹⁶³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329439421/in/set-72157631699752040/>

¹⁶⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25601>

¹⁶⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771775363/sizes/l/in/set-72157626817508230/>

¹⁶⁶ Siehe [http://cid-](http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%5E0%20AB%20GmbH%202006.pdf)

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

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

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

Hinzu kommt bei den Rechnungen der MA 54, dass sie – wie schon in den Jahren davor kritisiert – offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammenfassen, ungeachtet, ob es sich um Elektrobedarf oder z.B. Reinigungsmaterial handelt. Außerdem wird jede einzelne Position auch einzeln gebucht, was in Summe dazu führt, dass einerseits in den Rechnungen Positionen enthalten sind, die nicht dem Buchungsbereich Strom zuzuordnen sind und andererseits – bei unnötig erhöhter Buchungsanzahl - Rechnungen mehrfach abgebildet sind, falls mehrere Buchungspositionen zu Strom in dieser Rechnung enthalten sind¹⁶⁷. Beides erschwert die Kontrolle dieser Rechnungen ungemein und vollkommen unnötiger Weise.

Darüber hinaus fällt bei einem Preisvergleich auf, dass z.B. den aufscheinenden Beschaffungskosten für Halogenleuchtlampen¹⁶⁸ ganz andere und weit niedrigere für jeden Durchschnittsbürger erzielbare Preise (28 W¹⁶⁹ und 42 W¹⁷⁰) gegenüber stehen.

¹⁶⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869169422/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁶⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869168312/in/set-72157624388952909/>

¹⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869152564/in/set-72157622301031391/>

¹⁷⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868539701/in/set-72157622301031391/>

CD-Zeilen 376 – 1225¹⁷¹, Gesamtbetrag EUR 41.764,14:

Die hier gelisteten Buchungen sind

- nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- in nicht konkretisierbarem Ausmaß nicht den Betriebskosten,
- zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2009 zuzurechnen
- und zumindest durch eine fehlerhafte Umbuchung definitiv überhöht.

Es handelt sich hier um 850 Buchungszeilen - inklusive vorgenommener Umbuchungen für Waschküchen- und Aufzugsstrom¹⁷². Diese waren erforderlich geworden, um diese Kostenteile nach Beeinspruchung der Vorjahre in den immer noch laufenden Mietrechtsverfahren wenigstens ab 2009 endlich richtig zuzuordnen¹⁷³.

Bezeichnend, dass dabei für die Waschküchen offenbar gar keine separaten Konten angelegt worden sind, sodass die Buchungen erst wieder im Beleuchtungsstrom gelandet sind¹⁷⁴ - und das, wie die angestellte Kontrolle durch die Antragsteller¹⁷⁵ gezeigt hat, für eine Buchung über EUR 1.599,00 in ungerechtfertigter Höhe. Es gibt **eine Abbuchung** dazu in CD-Zeile 964¹⁷⁶, aber **zwei Zubuchungen** in den CD-Zeilen 965¹⁷⁷ und 1178¹⁷⁸. Ebenso wurde zur CD-Zeile 5095 im Aufzugsstrom eine **Zubuchung¹⁷⁹ in der Höhe von EUR 309,00 vorgenommen** – die dazugehörige **Abbuchung fehlt**. Schon allein das ergibt eine **Betriebskostenüberschreitung in der Höhe von EUR 1.908,00**.

In diesem Zusammenhang erhebt sich - wieder einmal – die Frage nach den Kontrollvorkehrungen bei der Antragsgegnerin bzw. den von ihr beauftragten Zulieferern von Leistungen. Gerade bei händischen Korrekturvorgängen müsste man doch eigentlich besondere Vorsicht walten lassen. Schon aus der Buchungsbeilage für die besagten Vorgänge springt heraus, dass es hier Besonderheiten geben muss: Während diese vier aufgezählten Buchungszeilen sieben Seiten an Belegbeilagen aufweisen¹⁸⁰, haben die übrigen Umbuchungen nur vier¹⁸¹. Wieso muss das alles erst den Antragstellern auffallen?

Die Akontozahlungen¹⁸² für die rund 200 Stromzähler sind je Buchungstag nach Betrag aufsteigend sortiert, wobei schon hier festzustellen ist, dass die Buchungen je Quartal nicht nur – nach nicht näher feststellbaren Kriterien - auf zwei oder mehr Buchungstage¹⁸³ zerlegt wurden (z.B. 17.6./18.6.), sondern auch innerhalb des Buchungstags aus nicht nachvollziehbaren Gründen¹⁸⁴ wieder betraglich von vorne beginnen¹⁸⁵ (gilt übrigens auch für die Reihenfolge der o.a. Umbuchungen).

¹⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8827047518/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁷² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8816461883/in/set-72157624388952909/>

¹⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868563623/in/set-72157624388952909/>

¹⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8827052902/in/set-72157624388952909/>

¹⁷⁵ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211761&app=WordPdf>

¹⁷⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868562059/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁷⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868563841/in/set-72157624388952909/>

¹⁷⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868565195/in/set-72157624388952909/>

¹⁷⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8875092435/in/set-72157624388952909/>

¹⁸⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8875092435/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁸¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868564129/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁸² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868556537/in/set-72157624388952909/>

¹⁸³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8816460515/in/set-72157624388952909/>

¹⁸⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868556811/in/set-72157624388952909/>

¹⁸⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8816458959/in/set-72157624388952909/>

Die Endabrechnungen¹⁸⁶ sind zwar auch nach Betrag aufsteigend sortiert – aber mit den selben Unterbrechungen in der Sortierfolge¹⁸⁷, wie schon bei den Akontozahlungen erwähnt. Insbesondere aber ist diese Auflistung ebenfalls nach Gesamtsumme (Guthaben oder Nachzahlung) sortiert, was wiederum eine ganz andere Sortierfolge bezüglich der betroffenen Stromzähler bedeutet, als bei der zuvor beschriebenen Sortierung der Akontozahlungen¹⁸⁸.

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).

Dass nach den Endabrechnungen per 30.12. noch einmal ein – wieder nicht nachvollziehbar sortierter – Block für diverse Stromzähler und Buchungstage¹⁸⁹ folgt, fällt in der Unübersichtlichkeit schon fast nicht mehr ins Gewicht.

Wie bereits in den Mietrechtsverfahren für die vorangegangenen Abrechnungsjahre behandelt, wurde der **Stromverbrauch für Instandhaltungsarbeiten** (Leerwohnungssanierungen und –verbesserungen, aber auch Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw. im Außenbereich) über Haus-Arbeitssteckdosen entnommen und als Beleuchtungsstrom in unbekanntem und nicht nachvollziehbarem Ausmaß verrechnet. Diese Arbeiten sind von der Antragsgegnerin beauftragt und müssten auch von dieser laufend überwacht werden. Daher ist davon auszugehen, dass es sich hier um keinen „Stromdiebstahl“ im klassischen Sinn handelt, sondern dass die Entnahmen mit Wissen der Antragsgegnerin erfolg(t)en, was nicht nur die Zeugenaussage¹⁹⁰ von Herrn Ing. Matthias Mayer in der Verhandlung vom 5.12.2012 belegt, sondern auch der nachfolgend erwähnte Schriftverkehr:

Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

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

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

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

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

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

¹⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868558319/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁸⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8816463563/in/set-72157624388952909/>

¹⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868557309/in/set-72157624388952909/>

¹⁸⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8827052902/in/set-72157624388952909/>

¹⁹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329454795/in/set-72157631699752040/>

Dieser Stromverbrauch kann – in Relation zum „5-Minuten-Licht“ – bei der Anzahl an sanierten Wohnungen (im Jahr 2009 waren es laut Aufzeichnungen des Mieterbeirats¹⁹¹ allein schon 58 Wohnungsrücknahmen) und aufgrund der dabei eingesetzten Hochleistungsgeräte als durchaus relevant betrachtet werden.

Auch sind im Energieverbrauch (kWh) bei der Stiegenhausbeleuchtung derart große Schwankungen – auch bei durchaus „baugleichen“ Stiegen - festzustellen, dass dies keinesfalls auf ein unterschiedliches Mieterverhalten zurückgeführt werden kann¹⁹².

Die Bandbreite reichte in diesem Abrechnungsjahr – nur bei der Stiegenhausbeleuchtung wohlgemerkt (für die Außenbeleuchtung etc. gibt es eigene Zähler) - von 178 kWh bis zu 3.121 kWh – das ist der über 17-fache Wert. Der Durchschnitt (in den aber die rund 20 auffälligen Abweichungen nach oben – also bei etwa 15 Prozent der Stiegehäuser - schon eingeflossen sind) liegt bei rund 745 kWh.

Auffällig sind außerdem die Rechnungen zu den CD-Zeilen 1173¹⁹³ und 1174¹⁹⁴ im Gesamtwert von EUR 1.412,82. Es handelt sich hier um die Erhöhung der Netzbereitstellungsentgelte für 2 Waschküchen aufgrund der Jahresverbrauchsleistung am 12.10.2007 (!?) bzw. 10.10.2008.

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Gutschriften¹⁹⁵ aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs zwar die Fälligkeit 18.12.2009 aufweisen¹⁹⁶, die Belastungen¹⁹⁷ (von CD-Zeile 1090 bis 1166 und von CD-Zeile 1207 bis 1225) hingegen die **Fälligkeit 18.1.2010**¹⁹⁸. Somit handelt es sich bei der letzteren Buchungsgruppe um **keine verrechenbaren Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2009**.

CD-Zeilen 1226¹⁹⁹ und 1227²⁰⁰, Gesamtbetrag EUR 212,57:

Zumindest zum überwiegenden Teil handelt es sich hier um **Instandsetzungsarbeiten, die nicht den Betriebskosten zuzurechnen sind**.

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

Um die Relationen dieser Preissteigerung darzustellen, muss in diesem Fall die Hauptmietzinsverrechnung aus 2008 bemüht werden, wo zuletzt die hier tätige ARGE neben sonstigen Dienstleistern tätig war und eindeutig zuordenbare Stundensätze angegeben worden sind (Berechnung inkl. Zu- und Abschläge):

EBE-Regiestunde Monteur ²⁰¹ :	EUR 22,38
ARGE Elektro KD 16-Regiestunde Monteur ²⁰² :	EUR 41,99

¹⁹¹ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211673&app=WordPdf>

¹⁹² Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211765&app=WordPdf>

¹⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868561031/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹⁹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868561629/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

¹⁹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8816463099/in/set-72157624388952909/>

¹⁹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868558319/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

¹⁹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8816463563/in/set-72157624388952909/>

¹⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869173376/in/set-72157624388952909/>

¹⁹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868566993/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²⁰⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868567637/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²⁰¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869126280/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

EBE-Regiestunde Hilfsmonteur/Helfer:	EUR 16,23
ARGE Elektro KD 16-Regiestunde Hilfsmonteur/Helfer:	EUR 27,61
EBE-Wegzeit:	EUR 29,10
ARGE Elektro KD 16- Wegzeit:	EUR 30,66

Es ist gerade aufgrund der Vielfalt der ARGE-Bildungen (siehe den Einspruch zu den CD-Zeilen 249 – 253, 255, 256 und 258) völlig auszuschließen, dass der Antragsgegnerin diese Entwicklung völlig entgangen wäre. Siehe auch die diesbezügliche Berichterstattung in den Medien²⁰³. Die Folgen des unterbleibenden Tätigwerdens sind – wie man sieht – nicht nur unnötig geminderte Hauptmietzinsreserven der einzelnen Wohnhausanlagen, sondern auch **in keiner Weise gerechtfertigt erhöhte Betriebskosten** für die Mieter.

7. Versicherung:

CD-Zeilen 1231 - 1233²⁰⁴, Gesamtbetrag EUR 25.904,98:

Wie auch in den Jahren davor steht hier insbesondere die Richtigkeit der erfolgten und in CD-Zeile 1233 verbuchten Prämienrückvergütung in Frage. Zwar handelt es sich hier um eine Gutschrift, jedoch ist die korrekte Höhe der verrechneten Beträge aus den abgebildeten Unterlagen²⁰⁵ in keiner Weise nachvollziehbar. Es handelt sich hier offenbar (und durch Aussagen belegt) um Buchungsunterlagen der Antragsgegnerin - und das für ganz Wien. Daraus ist weder die korrekte Aufteilung der Gesamtbeträge auf die einzelnen Wohnhausanlagen noch das Vergütungsschema ableitbar. Bei der Vergütung für die einzelne wirtschaftliche Einheit wäre als Maßstab höchstwahrscheinlich einerseits die einzelne Prämienleistung und andererseits die auf die Wohnhausanlage entfallende gesamte Versicherungsleistung als maßgeblich heranzuziehen. Darüber finden sich auf der CD keinerlei ausreichend schlüssige Unterlagen.

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

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

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

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

Diese zugesagte Klärung ist aber dann nicht eingetroffen.

²⁰² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8868514485/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁰³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2515805211/in/set-72157612275791239/> (und folgende)

²⁰⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8889523590/in/set-72157624388952909>

²⁰⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8888900903/in/set-72157624388952909/> (und Folgeseiten)

Außerdem ist festzuhalten, dass die Gutschrift in den vorangegangenen Abrechnungsperioden EUR 6.867,14 für das Jahr 2007²⁰⁶ und EUR 6.036,65 für das Jahr 2008²⁰⁷ betragen haben. Für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2009²⁰⁸ sind es hingegen nur EUR 1.026,48. Gründe dafür sind nicht ersichtlich.

Daher erfolgt der

Beweisantrag:

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

8. Grundsteuer:

CD-Zeilen 1236 - 1238²⁰⁹, Gesamtbetrag EUR 65.151,17:

Hier handelt es sich um eine **Pro forma-Einmeldung**, da es für dieses Jahr zwar zu einer Unterschreitung des aus dem Bescheid²¹⁰ resultierenden Betrags gekommen ist, jedoch aus den Buchungsbelegen²¹¹ in keiner Weise abgeleitet und nachvollzogen werden kann, ob die **anstehenden Korrekturen und Vergütungen** tatsächlich in richtigem und vollem Umfang erfolgt sind. Siehe dazu die umfassende Argumentation²¹² zu Punkt B 10 im Vorverfahren für das Abrechnungsjahr 2008 (MA 50-Schli-I/3071/2012).

9. Hausbesorger:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 3.619 CD-Zeilen (Zeilen 1241²¹³ – 4859²¹⁴). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um fast 70 Prozent der etwa 5.200 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 669.961,12 – über 37 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.

²⁰⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5690613011/sizes/l/in/set-72157605289929259/>

²⁰⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7419066944/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁰⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8889524148/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

²⁰⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7430589164/in/set-72157624388952909/>

²¹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7430592456/in/set-72157604753631161/> (und folgende)

²¹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7439080550/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²¹² Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211571&app=WordPdf>

²¹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8889523590/in/set-72157624388952909/>

²¹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891920586/in/set-72157624388952909/>

CD-Zeilen 1241 - 1561²¹⁵, Gesamtbetrag EUR 6.429,94:

Es handelt sich hier um insgesamt 321 Buchungszeilen für die Beschaffung von Hausbesorgermaterial über die MA 54, wobei auch andere Materialien (z.B. für Strom) auf den betreffenden Rechnungen aufscheinen²¹⁶. Es sind für das verrechnete Material keine Übernahmekquittungen auf der CD abgebildet.

Hinzu kommt bei den Rechnungen²¹⁷ der MA 54, dass sie – wie schon in den vorangegangenen Jahren kritisiert – offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammenfassen, ungeachtet, ob es sich um Hausbesorgermaterial oder z.B. Elektrobedarf handelt. Außerdem wird jede einzelne Position auch einzeln gebucht, was in Summe dazu führt, dass einerseits in den Rechnungen Positionen enthalten sind, die nicht dem Buchungsbereich Hausbesorger zuzuordnen sind, und andererseits – bei unnotwendig 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.

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

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

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

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

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

Außerdem ist festzustellen, dass die Rechnung²¹⁸ zu CD-Zeile 1411 eine Beschaffung für die Hausbetreuungs GmbH betrifft. Gemeint sein dürfte die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH, wie sie heute heißt. Diese Firma als externer Dienstleister hat ein eigenes Beschaffungswesen für ihr Gerät.

CD-Zeilen 1585 - 1589²¹⁹, Gesamtbetrag EUR 8.967,06:

Es handelt sich hier um Rechnungen der Firma Klaghofer für einerseits die Entsorgung²²⁰ und andererseits die Lieferung²²¹ von Streumaterial.

²¹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891291449/in/set-72157624388952909/>

²¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8869168312/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²¹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8892691709/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²¹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8899903923/in/set-72157624388952909/>

²¹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891912976/in/set-72157624388952909/>

Der Mieterbeirat unserer Anlage hat im Frühjahr 2012 - also NACH Ende der winterlichen Betreuung für diese Saison - Erhebungen zur verbliebenen Reserve an Streugut durchgeführt und diesbezüglich auch eine Anfrage²²² an die Antragsgegnerin gerichtet.

Aus der vom Mieterbeirat angefertigten und nun aktualisierten Aufstellung²²³ 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 Fotos²²⁴ dokumentiert.

Mit nunmehrigem Vorliegen der Liefermengen²²⁵ für Ende 2011 ist 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.**

Hinzu kommt der Umstand, dass in den betreffenden Jahren (ebenso wie im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2009) auch ein Abtransport von Streugut stattgefunden hat – auch in Säcken²²⁶ (weshalb es sich um kein Einkehrmaterial handeln kann), was auch im Rahmen der Betriebskosten verrechnet wurde.

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

Die gestellte Anfrage wurde seitens der Antragsgegnerin bis heute nicht beantwortet. Jedoch wurde von der Antragsgegnerin am 19.6.2012 per Mail mitgeteilt²²⁷, „*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 sind²²⁸ (warum diese Mengen und Hausbesorgerarrays – und andere nicht?).

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

Insbesondere wird zu diesem Einspruchspunkt auf die bereits unter Punkt 6 zitierte Zeugeneinvernahme von Frau 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.

Daher ist davon auszugehen, dass auch für das Jahr 2009 die ausgewiesenen Kosten für Lieferung und Entsorgung von Streumaterial **nicht bzw. nicht in dieser Höhe als gerechtfertigte Betriebskosten** für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2009 verrechnet werden dürfen.

²²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8893311750/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8893316788/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²²² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/streumittel-25-4-2012>

²²³ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211769&app=WordPdf>

²²⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7202451586/in/set-72157625415049437> (und folgende)

²²⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8921273674/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

²²⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8893312936/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²²⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25875>

²²⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25795>

CD-Zeilen 1590 - 4836²²⁹, Gesamtbetrag EUR 643.527,30:

Leider ist festzustellen, dass sich mit ganz wenigen Ausnahmen die Beilagen zu den besagten 3.247 Buchungszeilen – also zu nahezu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger - nicht öffnen lassen. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien gar keine Belege erstellt worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt.

Ja selbst die vier Belegbeilagen, die sich in diesem Buchungsblock öffnen lassen, bringen zu den diesbezüglichen Buchungen keine Klarheit: Die CD-Zeilen 3787²³⁰, 4140²³¹, 4483²³² und 4836²³³ sind allesamt mit denselben 80 Seiten an internen Buchungsunterlagen²³⁴ hinterlegt, die weder einen Aufschluss über Grund und Richtigkeit dieser Buchungen geben noch irgendeinen nachvollziehbaren Konnex zu den sonstigen Buchungen aus der Lohnabrechnung für Hausbesorger geben.

Im Gespräch mit dem Hausbesorgerreferat²³⁵ 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 2008²³⁶“ mit handschriftlichen Mengenangaben (m², Stunden,...) – 23 Seiten – sowie eine Hausbesorger Entgeltverordnung incl. der HB – Mindestlohntarife, rückwirkend bis Jänner 2002, überreicht²³⁷. In dieser Jahresabrechnung wurden die Hausbesorgerentgelte ab November 2008 aufgrund der im Sommer 2008 durchgeführten Neuvermessung unserer Anlage auf eine neue Basis (Zuordnungsplan 1709/05 vom 91.10.2008) gestellt.

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

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

Die handschriftlichen Zusatzangaben bezogen sich auf

- Zugeordnete Quadratmeterzahlen und Stiegennummern für *Entgelt-Wohnungs-QM²³⁸*,
- Zugeordnete Quadratmeterzahlen bei *Entgelt-Gehsteig-QM²³⁹* und *Gartenbetreuung-HB²⁴⁰*

²²⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891912976/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891919322/in/set-72157624388952909/>

²³¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891298697/in/set-72157624388952909/>

²³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891299057/in/set-72157624388952909/>

²³³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891920586/in/set-72157624388952909/>

²³⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8893317866/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²³⁵ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

²³⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250306813/in/set-72157622425655760/> (und folgende)

²³⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251410090/sizes/l/in/set-72157602659200641/>

²³⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506721894/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²³⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251080648/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁴⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251081024/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

- die aufgewendete Stundenanzahl für *Pauschale-Stunden*²⁴¹ (f.d. angebliche Betreuung des Mieterbeiratslokales), *Koloniaplatzreinigung*²⁴², *Altstoffbehälterb.*²⁴³ und *Spielplatzbetreuung*²⁴⁴.

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

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

Und an diesem Zustand hat sich offenbar bis heute nichts geändert – was der Verlauf des Mietrechtsverfahrens wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011 (MA 50-Schli-I/5705/2012) und die diesbezügliche Zusendung durch das Hausbesorgerreferat²⁴⁵ vom 7.5.2013 deutlich belegt. An Unterlagen traf lediglich eine ähnlich wie oben beschrieben erläuterte Liste²⁴⁶ ein.

Belege im eigentlichen Sinn (Gehaltsabrechnungen, Auszahlungsbelege oder ähnliches) wurden von der Antragsgegnerin zu den Buchungen zu keiner Zeit präsentiert. Demnach liegen zu den Beträgen, die über 96 Prozent der Hausbesorgerkosten und über 35 Prozent der gesamten Betriebskosten ausmachen, **keinerlei Belege** vor, **die einen nachvollziehbaren Aufschluss über die Richtigkeit und die tatsächlich erfolgte Auszahlung an die Hausbesorger bieten.**

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob166/06g²⁴⁷ 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)

Siehe dazu auch die Entscheidung 40R28/05x²⁴⁸ 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*

²⁴¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251081024/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁴² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506722998/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁴³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250307295/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁴⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7506722400/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725120593/in/set-72157632161879306>

²⁴⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8726232056/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

²⁴⁷ Siehe

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

²⁴⁸ Siehe

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

enthaltenen Angaben dienen soll. Die formalen Erfordernisse der Abrechnung entsprechen § 20 Abs 3 MRG, wonach sie **nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie für einen durchschnittlichen Mieter schon anhand ihres Inhalts nachvollziehbar ist**; sie muss detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein. Hierüber besteht **weder ein Datenschutz noch kann sich der Vermieter auf ein unzureichendes Computerprogramm berufen** (Würth, Miet- und Wohnrecht²¹, § 20 MRG, RZ 19).

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

Hier der entsprechende Rechtssatz²⁴⁹ RWZ0000093 dazu: Die Einsicht in die Belege und Anfertigung von Abschriften umfasst **auch die Zahlungsbelege**. Um in die Jahresabrechnung (hier Betriebskostenabrechnung) aufgenommen zu werden, muss die Ausgabe dem Vermieter gegenüber in jenem abzurechnenden Jahr bereits fällig gewesen sein **und auch bezahlt**. **Fällt eine dieser Voraussetzungen in das Folgejahr, so gehört jene Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung des Folgejahres.** (Zitat Ende)

Siehe auch die Entscheidung 5Ob166/06g²⁵⁰ 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

²⁴⁹ Siehe

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

²⁵⁰ Siehe

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

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:

- „Pauschale Stunden“²⁵¹ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- „Außerordentliches Entgelt“²⁵² (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- „Ekelerregende Verschmutzung“²⁵³ (Nachweis / Anlassfall – tatsächlich keine Verrechenbarkeit an den Verursacher?),
- „Reinigung nach Rauchfangkehrer“²⁵⁴ (Wieso in diesem Fall – und NUR in diesem Fall?),
- „Ausmalen Dienstwohnung“²⁵⁵ (Kostennachweis, Höhe berechtigt?) und
- „Kostenrückersätze Telefon“²⁵⁶ (Grund, Nachweis?).

Die hier und so gelegte Abrechnung ist daher nicht nachvollziehbar.

Siehe dazu diesen Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll des Gesprächs mit dem Hausbesorgerreferat vom 17.11.2009:

*Warum bekommt eine Hausbesorgerin pro Monat Euro 29,84 für „**pauschale Stunden**“ (CD Zeile 2149 bis 2160), das sind Euro 358,08 (im VJ.: Euro 347,52 pro Jahr), für das Putzen des Mieterbeiratslokales (4 Stunden pro Monat) noch immer bezahlt, obwohl der Mieterbeirat bei der letzten Besprechung im Februar 2009 schon darauf hingewiesen hat, dass diese Tätigkeit nie durchgeführt wurde? **Antwort:** Nach dem Aufzeigen des Mieterbeirates über die falsche Verrechnung wurde die Hausbesorgerin diesbezüglich befragt und bestätigte schriftlich, dass sie nie geputzt habe. Es wurde daher erst ab März 2009 die Auszahlung gestoppt. Die Mieter müssen die falsch berechneten und ausbezahlten Beträge incl. Sozialabgaben (rd. Euro 450,- für das Jahr 2008) bei der **Schlichtungsstelle rückfordern**. Da für diese nicht durchgeführte Tätigkeit die Mieter auch für die **Vorjahre** belastet wurden, müssen auch diese Kosten bei der **Schlichtungsstelle rückgefordert** werden. (Zitat Ende)*

Von der Antragsgegnerin war dann behauptet worden, als Kompensation wären Nachzahlungen für ein betreutes, aber nicht verrechnetes WC geleistet worden. Diese Umstände wurden im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 6/09 z für

²⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891293423/in/set-72157624388952909/>

²⁵² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891295533/in/set-72157624388952909/>

²⁵³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891295533/in/set-72157624388952909/>

²⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891295983/in/set-72157624388952909/>

²⁵⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891295983/in/set-72157624388952909/>

²⁵⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891296387/in/set-72157624388952909/>

die Abrechnungsjahre 2004 – 2006 ausführlich behandelt und auf Antragstellerseite als ungerechtfertigt und nicht nachvollziehbar behauptet (siehe z.B. die Äußerung²⁵⁷ vom 21.1.2010, Seite 41 und 42, *Zu Punkt 19, Anmerkung 19c*).

Gemäß Äußerung von Frau Direktor-Stellvertreterin Magistra Karin Ramser in einer äußerst gut besuchten²⁵⁸ Veranstaltung²⁵⁹ der Vereinigung der Wiener Mieterbeiräte vom 8.6.2013 – auch in Anwesenheit von Stadtrat Dr. Michael Ludwig - handelt es sich auch beim Ersatz der Telefonkosten für Hausbesorger um KEINE verrechenbaren Betriebskosten.

Besonders auffällig ist jedoch die **extreme Zunahme an Verrechnungen wegen ekelerregender Verschmutzung** (CD-Zeilen 3137 – 3164), wobei aus den Buchungen mangels vorgelegter Belege weder der konkrete Anlass hervorgeht noch irgendein Bemühen, den Verursacher ausfindig zu machen und zur Kostenübernahme zu bewegen.

Aus den Vorverfahren für unsere Wohnhausanlage ab 2004 (insbesondere aus 2008) ist mittlerweile belegt, dass für die Verrechnung der Hausbesorgerkosten kein Konnex

- zu den von der Antragsgegnerin für das Verfahren 2008 **vorgelegten Hausbesorgerverträgen**²⁶⁰ (Beleuchtungspauschale²⁶¹, Müllplatzreinigung²⁶², Altstoffbehälterbetreuung²⁶³, Waschküchen/WC-Reinigung²⁶⁴, Waschmaschinenbetreuung²⁶⁵)
- zur **tatsächlichen Wohnnutzfläche** (maßgeblich für das Reinigungsentgelt im Innenbereich²⁶⁶, eine Vermessung der allermeisten Mietobjekte wurde offenbar nie vorgenommen²⁶⁷) – betrifft auch die „*Entgeltergänzung Nutzfläche*“²⁶⁸
- und zu den **Flächen im Außenbereich**²⁶⁹ (Spielplätze²⁷⁰, Gehsteige²⁷¹ und Gartenfläche²⁷² – siehe aktenkundige Beilagen zur oben zitierten Äußerung vom 31.1.2013)

herstellbar ist.

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

²⁵⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5798>

²⁵⁸ Siehe <http://www.wmbr.at/archives/2214>

²⁵⁹ Siehe <http://www.wmbr.at/archives/2198>

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

²⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891914812/in/set-72157624388952909/>

²⁶² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891915198/in/set-72157624388952909/>

²⁶³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891915568/in/set-72157624388952909/>

²⁶⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891295153/in/set-72157624388952909/>

²⁶⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891295983/in/set-72157624388952909/>

²⁶⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891912976/in/set-72157624388952909/>

²⁶⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27291>

²⁶⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891295983/in/set-72157624388952909/>

²⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908340/in/set-72157631380349960>

²⁷⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891294781/in/set-72157624388952909/>

²⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891913776/in/set-72157624388952909/>

²⁷² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891293423/in/set-72157624388952909/>

Die zuvor in Frage gestellte Basis für die Verrechnung **betrifft natürlich anteilig auch die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile** (Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration²⁷³, Urlaubsvertreterentschädigung²⁷⁴, Krankenvertreterentschädigung²⁷⁵, Krankentgelt²⁷⁶, Entgeltfortzahlung²⁷⁷, Abfertigung²⁷⁸, Abfertigungsrückstellung²⁷⁹, Kommunalsteuer²⁸⁰, SV-Beiträge²⁸¹, FLAF²⁸²).

Insbesondere ist festzuhalten, dass zwar die direkten Hausbesorger-Betreuungskosten für die in unserer Anlage vorhandenen 41 Aufzüge separat gebucht²⁸³ und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 6554 – 6722), nicht aber die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile dafür (wie oben aufgezählt). **Somit wurden dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu hohe Lohnnebenkosten zugeschlagen.**

Aus der Abfertigung, die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr angefallen ist, ist darüber hinaus **nicht erkennbar, inwieweit die gebildete Abfertigungsrückstellung auch kostenentlastend für die Mieter richtig aufgelöst worden ist.**

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

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

Siehe dazu das Schreiben²⁸⁴ 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)

²⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891296387/in/set-72157624388952909/>

²⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891297141/in/set-72157624388952909/>

²⁷⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891297497/in/set-72157624388952909/>

²⁷⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891918876/in/set-72157624388952909/>

²⁷⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891919322/in/set-72157624388952909/>

²⁷⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891298697/in/set-72157624388952909/>

²⁷⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891299057/in/set-72157624388952909/>

²⁸⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7164024060/sizes/l/in/set-72157622425655760/>

²⁸¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

²⁸² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

²⁸³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

²⁸⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

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 behandelt²⁸⁵.

Darüber hinaus ergibt sich für das „*Entgelt-Wohnungs-QM*“ und ggf. auch die „*Entgeltergänzung Nutzfläche*“ eine unklare Situation, da in den Mietverträgen²⁸⁶ für die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen unter Punkt 3 (8) festgehalten ist, dass es sich bei der im Mietvertrag angegebenen Nutzfläche des Mietgegenstands nur um einen vorläufigen Wert handelt, der anhand der Einreichpläne (Planmaß) ermittelt wurde und nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses (Naturmaß) der MA 40 diese endgültigen Werte der Mietzinsberechnung zugrunde gelegt werden.

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

In § 17 (3) MRG²⁸⁷ heißt es: *Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist sie jedoch auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird.* (Zitat Ende)

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

CD-Zeile 4850²⁸⁸, Betrag EUR 6.411,18:

Bei dieser Rechnung handelt es sich zumindest zum Teil um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** (*auseinander gerutschtes Fallrohr neu befestigt, aufgehobene Dachrinne wieder in die Haken eingesetzt, Rinne auf einer Länge von 12 lfm neu genietet und gedichtet*) – und daher **zumindest zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

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

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

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

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

²⁸⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

²⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3663961871/sizes/l/in/set-72157613382895476/>

²⁸⁷ Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40008317/NOR40008317.pdf>

²⁸⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8892702953/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

CD-Zeile 4851²⁸⁹, Betrag EUR 184,36:

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 4852 – 4858²⁹⁰, Gesamtbetrag EUR 241,24:

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

CD-Zeile 4859²⁹¹, Betrag EUR 488,22:

Abgesehen davon, dass diese Rechnung der Kanalgebühr zuzuordnen wäre und nicht den Hausbesorgerkosten, ergibt sich aus dem beigelegten Arbeitsbericht²⁹², dass der betroffene Mieter den Wohnungszutritt verweigert und somit einen zusätzlichen **Polizeieinsatz** verursacht hat.

Aus der Rechnung²⁹³ ergibt sich eine Arbeitszeit für Monteur und Obermonteur von je 5 (zuschlagspflichtigen) Arbeitsstunden, wobei davon auszugehen ist, dass ein Gutteil dieser Zeit bis zur offenbar erfolgreichen Polizeiintervention verstrichen ist.

Es ist jedoch **keinerlei Bemühen seitens der Antragsgegnerin erkennbar, den Verursacher dieses Mehraufwandes kostenmäßig in die Pflicht zu nehmen, wie es einer ordentlichen Hausverwaltung durchaus zumutbar wäre**. Die Gesamtkosten werden einfach der Allgemeinheit angelastet.

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

²⁸⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891920586/in/set-72157624388952909/>

²⁹⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8891920586/in/set-72157624388952909/>

²⁹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8893322116/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8892703623/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

²⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8893322116/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

Daher ist davon auszugehen, dass es sich hier **zumindest nicht in vollem Umfang** um **berechtigt angelastete Betriebskosten** handelt.

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

CD-Zeile 4862²⁹⁴, Betrag EUR 41,00:

Auch hier geht aus der Buchung samt nicht genügend aussagekräftigem Beleg weder der konkrete Anlass hervor noch irgendein Bemühen, den Verursacher der ekelerregenden Verschmutzung auffindig zu machen und zur Kostenübernahme zu bewegen. Das ergibt sich schon aus der schleppenden Abwicklung dieser Rechnung (Leistungsdatum 28.11.2008, Rechnungsdatum 31.12.2008, Datum des Einlangens: 16.2.2009).

CD-Zeilen 4863 - 4874²⁹⁵, Gesamtbetrag EUR 19.108,68:

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

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

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

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

Gehring: wird die Gründe klären.

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

Außerdem wurden bei stichprobenweisen Kontrollen der ausgehängten Reinigungsnachweise Manipulationen festgestellt. Verschiedene Ausführende firmieren unter der selben Mitarbeiternummer²⁹⁶. Eine Reinigungseintragung für den 18.4.2012, die am 25.4.2012 (Datum des Fotos²⁹⁷) noch gefehlt hat, ist am 11.5.2012 auf einmal vorhanden²⁹⁸. Zwar handelt es sich hier um Beobachtungen aus 2011 und 2012, doch muss darauf hingewiesen werden, dass nicht der Mieterbeirat einer Wohnhausanlage für die Kontrolle der Arbeitsausführung verantwortlich ist, sondern die

²⁹⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8976200307/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

²⁹⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8976200429/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

²⁹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5915866288/sizes/o/in/set-72157626978697637/>

²⁹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966406974/in/set-72157626978697637/>

²⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

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.

Zwei der hier aufscheinenden Rechnungen (CD-Zeilen 4873²⁹⁹ und 4874³⁰⁰ im Gesamtwert von EUR 3.184,78) sind darüber hinaus **erst im Jänner 2010 fällig und daher nicht den Betriebskosten für 2009 zuzurechnen.**

Auch die Textierung der Summenangabe auf der CD (Zeile 4876) ist unrichtig.

11. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 4877 – 4888³⁰¹, Gesamtbetrag EUR 220.308,84:

Die unter Punkt B. 1. aufgeworfenen Fragen zum Verteilung der Betriebskosten haben selbstverständlich auch – gegenläufige – Auswirkungen auf die Höhe der Verwaltungskosten. **Daher steht die korrekte Höhe der Verwaltungskosten schon aus der erforderlichen Vermessung der Mietobjekte in Frage, die derzeit im Gang ist.**

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

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

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

Die Position wird daher 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 2009, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen³⁰² 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 2009 offenbar keine ausreichenden Kontrollen durchgeführt bzw. keine wirksamen Vorkehrungen für die Richtigkeit der Abrechnung getroffen worden sind.

²⁹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8977391552/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³⁰⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8976200659/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³⁰¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8977897329/in/set-72157624388952909/>

³⁰² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531/> (und folgende)

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

- Betriebskosten-Akontierung auf einer unzulässigen Berechnungsbasis³⁰³.
- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau³⁰⁴.
- Kompensation von Betriebskosten-Guthaben mit Hauptmietzins-Bestandteilen³⁰⁵.
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage³⁰⁶.
- Doppelverrechnung bei gleichzeitiger Verrechnung ungerechtfertigt hoher Wasser- und Abwasserkosten aufgrund einer unzureichenden Evidenz für Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit hohem Wasserverbrauch³⁰⁷.
- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung³⁰⁸.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve³⁰⁹.
- Durch willkürliche Entscheidungen, aber auch Unterlassungen der Antragsgegnerin wurden Gegebenheiten geschaffen, die für die bevorstehende Endabrechnung des §18-Verfahrens eine intransparente und fragwürdige Situation ergeben³¹⁰.
- Verspätete Fertigstellungsanzeige bei der Baupolizei³¹¹.
- Dermaßen bedeutende Nichteinhaltung des vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Mietermitbestimmungsstatuts für Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wiener Wohnen³¹², dass dies in einem rechtskräftigen Beschluss des Oberlandesgerichts Wien vom 11.11.2008 als bedenklich eingestuft wurde³¹³.
- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat³¹⁴.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt³¹⁵.

12. Gartenbetreuung:

CD-Zeile 4902³¹⁶, Betrag EUR 1.073,38:

Die in dieser Rechnung enthaltenen Arbeiten für „Auf Stock setzen“ sind laut bereits rechtskräftiger Entscheidungen (z.B. MA 50-Schli-I/2876/2011) nicht den Betriebskosten zuzuordnen. Daher handelt es sich hier **zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

³⁰³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

³⁰⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4080451964/sizes/l/in/set-72157622138071464/>.

³⁰⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/falsche-verbuchung-des>

³⁰⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

³⁰⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/anfrage-wg-wasserverrechnung>.

³⁰⁸ Siehe z.B. <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5258>

³⁰⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:12671>

³¹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/generalsanierung>

³¹¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes/l/in/set-72157621969569381/>

³¹² Siehe <http://www.mieterbeirat.at/index.php?id=199>

³¹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3067278999/sizes/l/in/set-72157612117006474/>

³¹⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/altstoffemllsperrmll/forum/topics/entruempelung-auf-mieterkosten>

³¹⁵ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402335052/sizes/l/in/set-72157625815043879/>

³¹⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7508070188/in/set-72157622425655760/> (und folgende)

CD-Zeilen 4906 - 4910³¹⁷, Gesamtbetrag EUR 2.533,66:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

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

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob147/11w³¹⁸ 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)

Außerdem ergibt sich aus der Rechnung 4910³¹⁹ durch den Vermerk „Termin am: 22.01.2010“, dass diese wohl **nicht im Jahr 2009 bezahlt worden** ist und schon deshalb **nicht dem Abrechnungsjahr 2009 zuzurechnen** wäre.

CD-Zeilen 4911 – 4922³²⁰, Gesamtbetrag EUR 99.861,84:

Es handelt sich hier um Monatsrechnungen³²¹ für die Grünflächenpflege (Gärtnerische Normpflege) in unserer Anlage durch die Wiener Wohnen - Haus- und Aussenbetreuungs Ges.m.b.H..

Pro Quadratmeter sind dies **0,13 EUR pro Monat** (64.014 m2 tatsächliche Gesamt-Grünfläche³²²) oder **1,56 EUR pro Jahr.**

Um den Akt nicht weiter aufzublähen wird zur Vorgeschichte (ohne erkennbaren zwingenden Grund Ausschaltung des Wettbewerbs durch die Antragsgegnerin mit gleichzeitiger **Preiserhöhung auf das 2,75-fache** – bei durchaus vergleichbarer vertraglich vereinbarter Leistung, gleichzeitig dramatische Mängel in der Leistungserbringung, laut Wettbewerbsrecht bei einer Inhausvergabe verbotene Sub-Auftrags-

³¹⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8978349561/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

³¹⁸ Siehe

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

³¹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8979543784/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³²⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8979089234/in/set-72157624388952909/>

³²¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8978350721/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

³²² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/in/set-72157623186545932>

vergaben, nachweislich unwahre Auskünfte, Kontrollamtsbericht, Verfahren bei der Bundeswettbewerbsbehörde, Aufforderung zur Neuausschreibung, Einholung von Vergleichsofferten durch den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof, etc.) auf die **überaus ausführliche Argumentation in den Vorverfahren für 2007 und 2008** verwiesen.

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

Auch für diesen Antrag ist ausdrücklich auf das beim Bezirksgericht Hernals geführte Mietrechtsverfahren 4 MSch 8/11s zu verweisen, in dem ein gerichtlich beauftragtes Sachverständigen Gutachten³²³ unter durchaus vergleichbaren Voraussetzungen eine preisliche Überhöhung um fast 127 Prozent festgestellt hat³²⁴.

Von der Antragsgegnerin³²⁵ ist diese Feststellung als unzulässig dargestellt worden: Es wäre gemäß Seite 2 dieser Äußerung³²⁶ „zu ermitteln, welcher Preis in Wien üblicherweise für vergleichbare Leistungen wie die gegenständlichen in den Jahren 2007/2008 verrechnet wurde.“ (Zitat Ende). Jedoch geht aus dem bereits zitierten Bericht des Kontrollamts der Stadt Wien KA - K-11/08, Punkt 2.1.10 und 2.2.1. hervor, dass ja nur eine teilweise Übertragung von Grünflächenpflege-Arbeiten für Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien an die Wiener Wohnen Haus- bzw. Außenbetreuungs GmbH erfolgt ist, während die übrigen Grünflächen in städtischen Wohnhausanlagen in der Betreuung durch „Gärtnerbetriebe auf dem freien Markt“ (Kontrahentenverträge mit Wiener Wohnen) verblieben sind.

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

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

Beweisantrag.

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

³²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5859501325/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³²⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5860055308/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

³²⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7123626221/in/set-72157627021047006/> (und folgende)

³²⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6977545708/sizes/l/in/set-72157627021047006/>

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.

Ungeachtet dessen ist darauf hinzuweisen, dass in der Verhandlung vom 4.12.2012 für das vorangegangene Abrechnungsjahr 2008 eine Preisangemessenheitsprüfung durch die MA 25 beschlossen wurde³²⁷.

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

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat aufgrund der dramatischen Mängel und stark überhöhten Preise am 30.5.2008 diverse Gärtnereibetriebe zur Angebotslegung eingeladen³²⁸, um auf Basis dieser Unterlagen die Antragsgegnerin zur Neuvergabe der Arbeiten aufzufordern³²⁹ (was die Antragsgegnerin dann verweigerte³³⁰, obwohl in diesem Jahr sehr wohl Neuausschreibungen für die gärtnerische Normpflege durchgeführt worden sind³³¹, 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 war³³². Aus diesem Grund ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass dieses Unternehmen nicht als Kontrahent geeignet gewesen wäre. Der Gärtnereibetrieb legte sowohl ein Angebot für die spontane Übernahme der Grünflächenarbeiten ab 1. Juli als auch ein Pro-Forma-Angebot für die ganzjährige Betreuung 2008³³³, 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

³²⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8244619498/in/set-72157630898753146/>

³²⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/einladung-zur-angebotslegung-1>

³²⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/aufforderung-zur>

³³⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:2101>

³³¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/bekanntmachung-2008s-121162125>

³³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/set-72157605289929259>

³³³ Siehe <https://skydrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%211565>

gelegt wurde³³⁴ (**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.

Außerdem ist festzuhalten, dass sich **auch 2009 Mängel in der Leistungserbringung**³³⁵ ergaben, die insbesondere die Abholung des Schnittrguts³³⁶ und von Laub³³⁷ betrafen.

Die Beaufsichtigung der Arbeiten bzw. die Zuständigkeit dafür steht massiv in Frage – sowohl aufgrund des besagten Kontrollamtsberichts, als auch aufgrund der diversen protokollierten Aussagen der Antragsgegnerin dazu³³⁸.

In einer Stellungnahme³³⁹ der Antragsgegnerin vom 9.3.2011 hieß es zu geforderten Rückvergütungen für mangelhaft geleistete Tätigkeiten: *Die Kosten der Einzeltätigkeiten innerhalb der Gruppe Grünanlagenpflege ist gemäß Dienstleistungsvertrag zwischen Wiener Wohnen und Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs-ges.m.b.H. als Pauschale formuliert. Eine tiefere Differenzierung als in dieser Causa bekannt gegeben ist leider nicht möglich.* (Zitat Ende)

In der oberstgerichtlichen Entscheidung³⁴⁰ 5Ob74/88 vom 27.6.1989 heißt es:

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

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

³³⁴ Siehe

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

³³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3512624538/in/set-72157613554629607> (und folgende)

³³⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/schnittgut-19-woche-2009>

³³⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/entsorgung-von-laub-6112009>

³³⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5982>

³³⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:8971>

³⁴⁰ Siehe

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

zweck laut dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut³⁴¹ 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 im Vorverfahren für das Abrechnungsjahr 2008 gestellt worden ist (bisher ohne diesbezügliches Einbringen der Antragsgegnerin) und dass die Antragsgegnerin auch im Verfahren für das Abrechnungsjahr 2007 (Verhandlung³⁴² 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 Antragsgegnerin³⁴³ enthielt **keine Äußerung dazu**, worauf durch die Antragsteller am 18.9.2012 hingewiesen wurde³⁴⁴. Auch in der Folge sind keinerlei Äußerungen der Antragsgegnerin bekannt, die diesem Umstand zuzuordnen wären.

Darüber hinaus ist zu bemerken, dass die Rechnungen zu den CD-Zeilen 4921³⁴⁵ und 4922³⁴⁶ **erst im Jänner 2010 fällig und daher nicht den Betriebskosten für 2009 zuzurechnen** sind.

13. Ersätze:

Zu den für 2009 gebuchten Ersätzen sind – mit 2 Ausnahmen³⁴⁷ - keine Belege auf der CD vorzufinden³⁴⁸, 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.

³⁴¹ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Statut%20f%20c3%bc%20Wiener%20Wohnen.pdf>

³⁴² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7676120482/in/set-72157630819447480/>

³⁴³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:26023>

³⁴⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25943>

³⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8978351095/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³⁴⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8979544516/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7169345348/in/set-72157624388952909/> (und folgendes Bild)

³⁴⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7169344642/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

Zitat:

Ersätze / Rückvergütungen:

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

Kuchta: Insbesondere benötigen wir auch die Informationen, welche Korrekturen insgesamt – in den Ersätzen oder sonst wo – für die Vorjahre verbucht wurden. Dies benötigen wir unter anderem für die Überprüfung, ob die Vergütungszusagen aus dem beim Bezirksgericht laufenden Mietrechtsverfahren auch tatsächlich (vollständig) eingehalten worden sind. Aus dem jetzigen Informationsstand ergibt sich dazu eher ein „Nein“.

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

(Zitat Ende)

Im Schreiben vom 22.11.2010 teilte die Antragsgegnerin dazu lediglich mit³⁴⁹:

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. Buchungen mit „korr“ oder „071“ sind unter den Ersätzen für 2009 nicht aufzufinden³⁵⁰. Die zwei mit Beleg versehenen Buchungszeilen 5197³⁵¹ und 5198³⁵², die Korrekturen für 2008 darstellen, tragen tatsächlich die Endnummern „081“ in den Rubriken „Belegnummer“ und „Vertragspartner“. Die beiden – betragsmäßig beträchtlichen – Buchungen in den Zeilen 5199 und 5200 tragen die Endnummern „091“. Aus der Analogie (071 = 2007, 081 = 2008, 091 = 2009) ergibt sich folglich, dass sich diese Buchungen wohl auf die Abrechnung von 2009 beziehen können. Die übrigen Ersätze in den Zeilen 5201 bis 5207 sind aus dem Buchungstext „Per Buchung: Jan 09“ wohl ebenso dem Abrechnungsjahr 2009 zuzuordnen. In welchem Kontext diese Buchungen für 2009 stehen, ist jedoch unklar.

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

Klar ist – wie schon betont, 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.

³⁴⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

³⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8984771932/in/set-72157624388952909>

³⁵¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8984772124/in/set-72157624388952909/>

³⁵² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8984772292/in/set-72157624388952909/>

14. Lift (Antragspunkt des Viertantragstellers):

CD-Zeilen 4928 – 5094³⁵³, Gesamtbetrag EUR 35.950,60:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 167 Buchungszeilen – also zu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger bezüglich Lift - nicht öffnen lassen. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien gar keine Belege erstellt worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt. Siehe dazu auch die Beeinspruchung zu den CD-Zeilen 1590 - 4836.

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 mehr als 35 Prozent der Liftkosten ausmachen, keinerlei Belege vor, die einen nachvollziehbaren Aufschluss über die Richtigkeit und die tatsächlich erfolgte Auszahlung an die Hausbesorger bieten.

CD-Zeilen 5095 – 5176³⁵⁴, Gesamtbetrag EUR 12.673,74:

Für diese 82 Buchungszeilen zum Strom für Aufzüge gilt insbesondere hinsichtlich Nachvollziehbarkeit sinngemäß dasselbe wie zu den Buchungszeilen 376 – 1225. Die hier gelisteten Buchungen sind

- (vor allem durch die Art und Weise der Umbuchung) nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2009 zuzurechnen
- und eventuell durch eine fehlerhafte Umbuchung überhöht.

Zwar weisen die Gutschriften³⁵⁵ aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs die Fälligkeit 18.12.2009 auf³⁵⁶, die Belastungen³⁵⁷ (von CD-Zeile 5152 bis 5176) hingegen die **Fälligkeit 18.1.2010**³⁵⁸. Somit handelt es sich bei der letzteren Buchungsgruppe um **keine verrechenbaren Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2009.**

Ebenso ungeklärt ist die Frage, ob die eine Zubuchung³⁵⁹ in CD-Zeile 5095 in der Höhe von EUR 309,00, zu der die zugehörige Abbuchung im (Beleuchtungs-)Strom fehlt, als Fehler dem Strom- oder Liftkostenbereich anteilmäßig zuzurechnen ist (anzunehmender Weise dem Strombereich).

CD-Zeile 5177³⁶⁰, Betrag EUR 92,70:

Hier handelt es sich um Schulungs- und Prüfungskosten für einen Aufzugswärter bzw. -führer. Schulungs- und Prüfungskosten sind **klassische einmalige Personalkosten, die nicht den Betriebskosten zuzurechnen sind.**

³⁵³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8865917614/in/set-72157624388952909>

³⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8865917614/in/set-72157624388952909>

³⁵⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8865917868/in/set-72157624388952909/>

³⁵⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992357681/in/set-72157624388952909/>

³⁵⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992357311/in/set-72157624388952909/>

³⁵⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8993550532/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

³⁵⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8875092435/in/set-72157624388952909/>

³⁶⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8993550832/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

CD-Zeile 5178³⁶¹, Betrag EUR 26.254,86:

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 Lift³⁶² etc.) spricht klar gegen das vorgebrachte Argument des Servicevorteils.

Insbesondere ist auf die Äußerung³⁶³ der Antragsteller vom 16.7.2010 zu verweisen, in welcher ausführlich auf den in einen Vollwartungsvertrag üblicherweise einkalkulierten Reparaturaufwand (Arbeitszeit, Materialaufwand) - gegebenenfalls auch größeren Umfangs – eingegangen wurde. Daher entstehen daraus grundsätzlich keine Kostenvorteile, sondern – bei entsprechender Kalkulation durch den Anbieter – Mehrkosten, die auf Instandsetzungsarbeiten Bezug nehmen.

Dies wird sogar durch Beweismittel klar belegt, die von der Antragsgegnerin selbst vorgelegt worden sind. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei den für die Wohnhausanlage Schiffmühlenstraße 58-64 durchgeführten drei Vergleichsrechnungen³⁶⁴ zu, die klar belegen, dass sich Vollwartungsverträge nur bei einem hohen Anteil an anstehenden Instandsetzungs- bzw. Neuerrichtungs-Arbeiten rechnen.

Zu den Ausführungen des Zeugen Ing. Josef Weichsel in der Verhandlung³⁶⁵ vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung³⁶⁶ 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 Medienberichten³⁶⁷ zufolge von der Antragsgegnerin aufgrund von unerlaubten Preisabsprachen bereits ein Schadenersatzprozess

³⁶¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992358273/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³⁶² Siehe <http://gerhardkuchta.ning.com/video/lift-hanakgasse-15-18-08-2011>

³⁶³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6329> (Seite 9 ff.)

³⁶⁴ 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/>

³⁶⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

³⁶⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

³⁶⁷ Siehe <http://wien.orf.at/stories/418385/>

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 Vergleichsrechnung³⁶⁸ 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.

CD-Zeile 5179³⁶⁹, Betrag EUR 16.394,28:

Hier werden Aufschaltkosten für Aufzüge verrechnet. Aus dem diesbezüglichen Vertrag³⁷⁰ ergibt sich, dass unter dem Begriff „*Aufschaltgebühren*“ sowohl Kosten für den Betrieb, als auch Kosten darüber hinaus subsummiert sind. Siehe zum Beispiel Punkt 4 „*Alle **Reparaturarbeiten** ...*“.

Im Grund genommen sind die eigentlichen Betriebskosten für das Notrufkommunikationssystem im Punkt 1 (von 4) abgedeckt.

Punkt 6 dieses Vertragsteils sieht vor, dass die Verrechnung der Aufschaltgebühr analog zum Vollwartungsvertrag zu erfolgen hat.

In der vertraglichen Regelung für diese Vollwartungskosten³⁷¹ 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 16.394,28 – ohne Abzug oder prozentueller Aufteilung – den Betriebskosten zugeschlagen. Daher erfolgte die gegenständliche Buchung zumindest **um 50% überhöht**.

CD-Zeile 5182³⁷², Betrag EUR 1.247,50:

Hier werden Telefonkosten für Aufzüge verrechnet. Als Beilagen sind auf der Abrechnungs-CD ausschließlich 42 Seiten an internen Aufzeichnungen der Antragsgegnerin vorhanden, die einerseits keinerlei Aufschluss über die tatsächliche Ausgabe und die Richtigkeit der Aufteilung und Zuordnung geben und andererseits aufgrund der Datumsangaben in inkludierten Mails und auf den Aufstellungen (Jänner / Februar 2010) Zweifel daran aufkommen lassen, wann die Ausgabe tatsächlich getätigt worden ist.

³⁶⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

³⁶⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992358459/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³⁷⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4797121976/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

³⁷¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4796493075/sizes/l/in/set-72157605593010857/>

³⁷² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8993551354/in/set-72157624388952909/> (und folgende)

CD-Zeilen 5183 – 5194³⁷³, Gesamtbetrag EUR 1.344,00:

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

Zwei der hier aufscheinenden Rechnungen (CD-Zeilen 5193³⁷⁴ und 5194³⁷⁵ im Gesamtwert von EUR 224,00) sind darüber hinaus **erst im Jänner 2010 fällig und daher nicht den Betriebskosten für 2009 zuzurechnen.**

³⁷³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992357529/in/set-72157624388952909/>

³⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8992359121/sizes/l/in/set-72157624388952909/>

³⁷⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8993551988/sizes/l/in/set-72157624388952909/>