

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2014¹:

A. Vorbemerkungen

Unter anderem erfolgen hier Bezugnahmen auf die Vorverfahren MA 50-Schli-I/3071/2012 zu den Betriebskosten für 2008², MA 50 Schli I/489683/2013 zu den Betriebskosten für 2009³, MA 50-Schli-I/841008-2014 zu den Betriebskosten für 2010⁴, MA 50-Schli-I/5724/2012 für die Betriebskosten-Aufteilungsschlüssel⁵, MA 50-Schli-I/5705/2012 wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011⁶, MA 50 Schli I/596827-2015 zu den Betriebskosten für 2011⁷, MA 50-Schli-I/598193-2016 zu den Betriebskosten für 2012⁸, MA 50-Schli-I/643541-2017 und MA 50-Schli-I/643543-2017 zu den Betriebskosten für 2013⁹ und MA 50-Schli-I/411724-2017 zu den Betriebskosten für 2015¹⁰ bzw. das dortige Vorbringen, um nicht durch ein redundantes Vorbringen den Antrag und Akt aufzublähen. Weitere Vorverfahren (z.B. für die bereits rechtskräftig entschiedenen Abrechnungsjahre 2004 – 2007) sind ggf. explizit erwähnt. Der Antragsgegnerin sind sämtliche Vorbringen in diesen Verfahren bekannt. Sollte dies bestritten werden oder es zur Klärung des Vorbringens in diesem Verfahren notwendig sein, sind die entsprechenden Akten zu beschaffen und zu verlesen.

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

Eine **elektronische Version dieses Dokuments** kann bei Bedarf und auf Anforderung (Mailadresse gerhard_kuchta@hotmail.com) gerne übermittelt werden und wird auch auf der Mieterbeirats-Homepage¹¹ zur Verfügung gestellt werden, damit Sie zur leichteren und schnelleren Bearbeitung des Aktes auf die hier integrierten Internet-Links automatisch zugreifen zu können. **Dokumente, Unterlagen oder Mails, auf die hier verlinkt wurde, können – wenn eine Bestreitung durch die Antragsgegnerin erfolgt - in der uns vorliegenden Form vorgelegt bzw. präsentiert werden.** Auf die dadurch auflaufenden, ggf. **maßgeblichen Kosten auf Antragstellerseite** ist dabei allerdings hinzuweisen. Wo davon auszugehen ist, dass der Antragsgegnerin die Unterlagen ohnehin bekannt sind, würden diese Kosten als unnötige, von der Antragsgegnerin verursachte Auslagen **als Verfahrenskosten geltend gemacht** werden.

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

² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2008>

³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2009-17-6-2013>

⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2010-21-7-2014>

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

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

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

⁸ Siehe <https://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2012-26-7-2016>

⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2013-31-7-2017>

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

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

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

B. Zu den gestellten Anträgen:

1. Unzulässigkeit der vorgenommenen Jahrespauschalverrechnung

In der Mietzinsvorschreibung für das Jahr 2014 vom 18.12.2013 nahm die Antragsgegnerin selbst auf Seite 1 dieses Schreibens¹³ darauf Bezug, dass die **Anpassung des Betriebskostenakontos für 2014 anhand der auf Preisbasis 2012 angefallenen Betriebskosten erfolgt** ist – und nicht auf Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres 2013.

In dieser Vorschreibung heißt es wörtlich: *Um die im Jahr 2013 anfallenden Betriebskosten mit dem in Ihrem Mietzins enthaltenen Betriebskostenkonto decken zu können, haben wir dieses Betriebskostenkonto entsprechend angepasst. Dabei wurden die auf Preisbasis 2012 angefallenen Betriebskosten aufgrund zu erwartender Erhöhungen für das Jahr 2014 um 3,46 % **pro Jahr** angehoben. Nähere Details entnehmen Sie bitte Ihrer Zinsvorschreibung für Jänner 2014.* (Zitat Ende)

Auf dieser Basis wurden dann ab Jänner 2014 die Betriebskostenakonti für 2014 verrechnet und eingehoben.

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

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

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

Aus der hier zitierten Mietzinsvorschreibung ist aber ersichtlich, dass die Antragsgegnerin als Basis für die Pauschalraten für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2014 die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2012 herangezogen hat.

¹² Siehe

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

¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/11450954565/in/album-72157612116918284/lightbox/>

¹⁴ Siehe

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

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

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

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

Die **Kurzfassung**¹⁶ der Betriebskostenabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2014 ist mit 19.6.2015 datiert und am 22.6.2015 bei den Mietern eingetroffen¹⁷. Auf der Kurzfassung ist die **Fälligkeit der Guthaben**¹⁸ **mit August (2014) datiert** worden. So erfolgte auch die Rückvergütung.

Eine (gerichtlich wohl nicht anerkannte weil nicht unveränderliche) Vorab-Version der am 21.10.2015 dann als unveränderliche Version übermittelten **Abrechnungs-CD**¹⁹ für das Abrechnungsjahr 2014 wurde von Wiener Wohnen erst am 18.9.2015 übergeben²⁰.

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

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

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

Außerdem sind noch dazu – und inzwischen nachweislich - auch in den Abrechnungsjahren davor (2004 bis 2013²²) **überhöhte Betriebskosten** in Rechnung gestellt worden. Rechtskräftige Entscheidungen dazu stehen für die vorangegangenen Abrechnungsjahre ab 2008 aber derzeit noch aus.

¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19089539635/in/album-72157605240635382/lightbox/>

¹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/jahresabrechnung-fuer-2014>

¹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18466996504/in/album-72157605240635382/lightbox/>

¹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/21659496702/in/album-72157658618304638/>

²⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:31830>

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

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

Bereits im Rahmen der Vorverfahren wurde auf die unrichtige Berechnungsbasis für die Jahrespauschalraten hingewiesen. Für das Abrechnungsjahr 2013 wurde explizit die Prüfung beantragt, ob die unrichtige Basis für die Jahrespauschalverrechnung nicht auch Auswirkungen auf die Berechnung bzw. Vorschreibung für die Folgejahre nach sich zieht. Daher handelt es sich bei diesem und den übrigen Punkten um **die Frist wahrende Detailanträge, falls nicht ohnehin den diesbezüglichen Anträgen aus den Vorverfahren für die gesamte Verrechnung von Betriebskosten und besonderen Aufwendungen auch für das Abrechnungsjahr 2014 stattgegeben wird.**

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

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

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

*From: ernst.schreiber@gmx.at
To: kanzlei-west@wrw.wien.gv.at
CC: claudia.koetz@wien.gv.at; gerhard_kuchta@hotmail.com;
walter3101@yahoo.de; asokamichael@yahoo.de
Subject: Abrechnungs-CD und Hausbesorgerliste für 2014
Date: Sat, 27 Jun 2015 21:05:31 +0200*

Sehr geehrte Damen und Herren,

*zur am 22.6.2015 eingetroffenen Kurzfassung der Jahresabrechnung für 2014 fordert der Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof hiermit ein **komplettes Abbild der Jahresabrechnung (Buchungen, Belege, Bescheide, etc.) für 2014 und unsere Wohnhausanlage auf CD-ROM ("WORM-Datenträger")** sowie die **handschriftlich kommentierte Betriebskostenauswertung für das Jahr 2014 (Hausbesorger-Lohnkosten) in Papierform** bei Ihnen an.*

*Zusendung - in der für das Jahr **2012** und **2013** geübten Form - bitte zum ehestmöglichen Zeitpunkt zu meinen Händen.*

*Achtung! Ein USB-Stick oder ein anderer wiederbeschreibbarer Datenträger (CD-RW, ...) wäre wegen der erforderlichen Beweiskraft in allfälligen Mietrechtsverfahren **NICHT** ausreichend. Bei Bedarf stelle ich Ihnen einen geeigneten CD-Rohling zur Verfügung, wie seitens des Mieterbeirats schon für **2011, 2012** und **2013** angeboten.*

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

Um den rechtlichen Erfordernissen Genüge zu tun, fordere ich Sie gleichzeitig als Mieter auf, mir einen ehebaldigen Termin für den Beginn der kompletten Einschau in

die ORIGINALBELEGE (Belege, Bescheide, Zahlungsnachweise, ...) für das Abrechnungsjahr 2014 zu nennen.

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

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

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

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

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

Ernst Schreiber
(Vorsitzender)

Der Erhalt dieser Anforderung wurde von der Antragsgegnerin bestätigt und eine möglichst rasche Bearbeitung zugesagt:

Von: WrW West Kanzlei [mailto:kanzlei-west@wrw.wien.gv.at]
Gesendet: Montag, 29. Juni 2015 09:43
An: Ernst Schreiber *EXTERN*
Betreff: AW: Abrechnungs-CD und Hausbesorgerliste für 2014

Sehr geehrter Herr Schreiber,
danke für Ihre Nachricht.

Wir versuchen diese so rasch als möglich zu bearbeiten

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Wien – Wiener Wohnen

In einer **Besprechung am 18.9.2015** wurde dann von der Antragsgegnerin die bereits zuvor erwähnte **DVD-RW übergeben**²³. Dass es sich hierbei nicht um den angeforderten WORM-Datenträger handelte, konnten die Mieter(vertreter) erst nach Ende der Besprechung zu Hause feststellen. Daher wurde ein entsprechender WORM-Datenträger angefordert und seitens der Antragsgegnerin formlos übermittelt²⁴.

Doch auch auf dieser Abrechnungs-CD fehlen sehr viele Belege und Unterlagen (z.B. im Hausbesorgerbereich, bei den Bescheiden, insbesondere aber sämtliche Zahlungsbelege).

Als **Beweis** wird dem Antrag eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2014** beigefügt. Diese umfasst **über 4.500 Zeilen**²⁵ für **Betriebskostenbuchungen** – mit entsprechend vielen Belegen (Rechnungen und den Beilagen dazu, sofern beides vorhanden), was allein schon die Fragwürdigkeit eines praktisch machbaren Einschauvorgangs in die Originalbelege untermauert.

Siehe dazu den **Rechtssatz RWZ0000093**²⁶ vom 1.3.2005: *Die Einsicht in die Belege und Anfertigung von Abschriften umfasst **auch die Zahlungsbelege**.* (Zitat Ende)

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

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

...

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

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

²³ Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=f4d1936f2774b2f5&page=view&resid=F4D1936F2774B2F5!2703&parId=F4D1936F2774B2F5!767app=Excel>

²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/22751432561/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950872984/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶ Siehe

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

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

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

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

...

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

...

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

...

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

...

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

...

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

...

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

...

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

...

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

...

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

Eine **grundlegende Voraussetzung**, damit Beträge nach § 21 (1) MRG²⁷ überhaupt für ein Abrechnungsjahr bereits als Betriebskosten gelten und somit auf die Mieter überwält werden können ist aber: *Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten ...* (Zitat Ende).

In § 20, Abs. 3 des MRG²⁸ heißt es bezüglich der Hauptmietzinsabrechnung: „Der Vermieter ist verpflichtet, **spätestens zum 30. Juni** eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmieter **in geeigneter Weise Einsicht in die Belege** – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.“

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

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

²⁷ <https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR40008322>

²⁸ Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40129724/NOR40129724.pdf>

und öffentlichen Abgaben mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind.

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

Zum Anteil an besonderen Aufwendungen besagt § 24, Abs. 3 des MRG²⁹: „Im übrigen gilt § 21 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.“

Selbst wenn in § 21, Abs. 5 MRG auf die analoge Anwendung von § 20 Abs. 4 Bezug genommen wird, wenn der Vermieter der im Abs. 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege nicht nachkommt, so steht dem die ausgesprochene einjährige Frist zur Geltendmachung entgegen, da die auf Wunsch des Mieters hin erfolgende Gewährung einer Belegeinschau zum Nachweis der tatsächlich angefallenen Ausgaben einen integrierten Bestandteil der Abrechnungslegung darstellt.

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

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

Siehe hierzu auch den Rechtssatz RS0070049³⁰: *Unter "Geltendmachung" von Bewirtschaftungskosten ist deren Bekanntgabe **und Nachweis** zu verstehen. Im Falle der Einzelschreibung hat dies durch die in § 21 Abs 4 MRG näher beschriebene Vorlage der einzelnen Rechnungsbelege zu geschehen, im Falle der Pauschalvorschreibung dadurch, daß der Vermieter bis zum 30.06. die das vorausgegangene Kalenderjahr umfassende Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter auflegt **und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege gewährt**.*

Siehe auch die **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob166/06g**³¹ vom 29.08.2006, in der es heißt: *Maßgeblich dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung*

²⁹ Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR12040719/NOR12040719.pdf>

³⁰ Siehe

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

³¹ Siehe

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

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 in dem Zusammenhang auch die oberstgerichtliche Entscheidung **6Ob146/00i** vom 22.2.2001³²: Die **Betriebskosten verjähren** als Teil des gesetzlichen Mietzinses (§ 15 Abs 1 MRG) gemäß § 1486 Z 4 ABGB **in drei Jahren**. Der Vermieter kann sie innerhalb dieser Frist einklagen, **wenn er sie innerhalb der Präklusivfrist des § 21 Abs 3 und 4 MRG abgerechnet hatte. Für die rechtzeitige Geltendmachung der Betriebskosten im Sinn des § 21 Abs 3 und 4 MRG, also für die Verhinderung durch Eintritt der Präklusion, genügt eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter verrechnen will, samt den Belegen** (4 Ob 2326/96d = immolex 1997/54 = MietSlg 48.522/40 mwN.).

Die Antragsgegnerin Stadt Wien – Wiener Wohnen (immerhin ein **Bestandteil des Magistrats der Stadt Wien und eine Unternehmen nach Wiener Stadtrecht**) ist aber gemäß der für dieses Abrechnungsjahr (aber auch davor oder danach liegende Abrechnungsjahre) vorliegenden Korrespondenz³³ offenbar **nicht gewillt oder nicht in der Lage (oder beides)**, bis zum 31.12. des folgenden Kalenderjahres die für unsere Wohnhausanlage angefallenen bzw. aufgewendeten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben eines Abrechnungsjahres **entweder durch die vollständige Vorlage authentischer und nachvollziehbarer Belege oder eine Einschaumöglichkeit in die Belegsammlung nachzuweisen.**

Für **nicht** rechtzeitig geltend gemachte, für einen durchschnittlichen Mieter **nachvollziehbare Betriebskosten** - wozu nicht nur die Verrechnung gemäß einer nachvollziehbaren und überprüfbaren Aufstellung gehört, sondern auch **die der Verrechnung zu Grunde liegende vollständige, richtige Belegbasis als unabdingbarer, gesetzlich verankerter Bestandteil – tritt daher Präklusion ein**³⁴.

Siehe dazu auch die Entscheidung 40R28/05x³⁵ vom 1.3.2005: *Gemäß § 21 Abs 3 MRG hat der Vermieter den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, was vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der in der Abrechnung enthaltenen Angaben dienen soll. Die formalen Erfordernisse der Abrechnung entsprechen § 20 Abs 3 MRG, wonach sie **nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie***

³² Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20010222_OGH0002_0060OB00146_0010000_000/JJT_20010222_OGH0002_0060OB00146_0010000_000.pdf

³³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme>

³⁴ Siehe

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

³⁵ Siehe

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

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

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

Siehe auch die oberstgerichtliche **Entscheidung 5Ob74/88**³⁸ vom 27.6.1989: *Soll in dem dafür vorgesehenen außerstreitigen Verfahren eine wirksame Überprüfung der Zulässigkeit der Verrechnung von Mietzinsbestandteilen gewährleistet sein, so muß dem Gericht in diesem Verfahren die Möglichkeit gegeben sein, die im einzelnen vorgeschriebenen Beträge nicht nur dahin zu prüfen, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, **ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen** sind. Denn nur so läßt sich feststellen, ob es sich bei*

³⁶ Siehe

http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wx?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJR_20050301_LG00003_04000R00028_05X000_0_001

³⁷ Siehe

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

³⁸ Siehe

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

den verrechneten Posten um Kosten handelt, die im Zusammenhang mit der Benützung der Liegenschaft und der Bestandgegenstände sowie des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen **entstanden sind und vom Vermieter aufgewendet wurden** (vgl. § 21 Abs. 1 1. Halbsatz MRG). (Zitat Ende)

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

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

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

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

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

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

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

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

oben zitierte Mitbestimmungsstatut enthebt die Antragsgegnerin nicht der oben zitierten Verpflichtung. **Schon die Nichteinhaltung des Mitbestimmungsstatuts stellt daher eine Verletzung danach abgeschlossener Mietverträge dar.**

Darüber hinaus kommt schon allein aufgrund der Größe der Wohnhausanlage und der Vielzahl an Buchungen und Belegen dem Aspekt einer **zumutbaren Nachvollziehbarkeit der getätigten Buchungen und Ausgaben** eine große Bedeutung zu.

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

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

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

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

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

In diesem Zusammenhang ist auf die Argumentation und die gestellten Beweisangebote im analogen Punkt B 1 in der detaillierten Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 und dem Verfahrensverlauf zu diesem Antrag bzw. Abrechnungsjahr 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 und 2013 zu verweisen.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass – obwohl das diesbezügliche Verfahren für 2008 noch nicht abgeschlossen ist – schon jetzt für die meisten Mietobjekte **teils eklatante Abweichungen von der bisher verrechneten Größe** festgestellt worden sind⁴⁵, und außerdem bestimmte Mietobjekte anscheinend gar nicht im Aufteilungsschlüssel berücksichtigt wurden.

Zu den Betriebsstätten der Wiengas GmbH wird auf das Vorbringen und den Verfahrensverlauf zu den Abrechnungsjahren 2008 bis 2013 verwiesen.

Auch die richtige Einbeziehung neuer/veränderter Mietobjekte mit dem richtigen Wert und zum mietrechtlich korrekten Stichtag ist aufgrund der bisherigen Vorbringen und Unterlagen der Antragsgegnerin (z.B. nicht nachvollziehbare Aspekte in der Bekanntgabe der Antragsgegnerin vom 26.3.2013⁴⁶) in Frage zu stellen: Auf

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

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

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

⁴⁵ Siehe

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

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

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

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Antragsgegnerin selbst nach Bekanntwerden der unrichtigen Flächenausmaße die **frei gewordenen Mietobjekte weiterhin zum unverändert falschen Wert neu vermietet** hat bzw. ebenso bei noch ausständiger Vermessung dieser Mietobjekte **während des Leerstands bzw. beim Mieterwechsel nicht für eine zwischendurch erfolgende Vermessung gesorgt** hat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵⁴ Siehe

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

Daher ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin ein **wirtschaftliches Interesse** daran hat, die **Rechtskraft einer abweichenden Entscheidung gemäß §§ 17 und 24 MRG möglichst lange hinauszuzögern**, weshalb wohl auch bisher die **Mitwirkung der Antragsgegnerin bei der Vermessung der Mietobjekte unzureichend** war:

Für zahlreiche nicht vermessene Mietobjekte, bei denen angeblich die Mieter den Zutritt nicht gestattet haben oder nicht erreichbar waren, scheinen in der Liste der Hauptmietzinseinnahmen im Zeitraum der Vermessung keine Einnahmen auf. **Der Zutritt zu diesen Mietobjekten wäre folglich durch die Antragsgegnerin selbst zu gewähren gewesen.**

Außerdem finden sich auf den aktenkundigen retournierten RSb-Briefen **Vermerke wie „Unbekannt“ oder „Empfänger verzogen“ und Zustelladressen, die gar nicht unserer Wohnhausanlage zugehörig sind.** Gründe genug also, um als Vermieter und Verwalter – gerade im sozialen Wohnbau – mietrechtlich tätig zu werden (kein nachweisbarer Wohnbedarf, Nicht-Nutzung der Wohnung, ...).

Ebenso wurde anscheinend versucht, **an die Adresse von vermieteten Magazinen zuzustellen**, die ja nicht einmal eigene Fächer in der Hausbriefanlage für die Hinterlegung besitzen. In diesen Fällen muss dem Vermieter ja sehr wohl eine valide Zustelladresse des Mieters bekannt sein.

Es wird in dem Zusammenhang auf die **Begründung⁵⁵ im Antrag auf Entscheidung durch das Gericht** vom 30.6.2016⁵⁶ zum Mietrechtsverfahren MA 50-Schliff/5724/2012 verwiesen.

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

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

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

⁵⁵ Siehe

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

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

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

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

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

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

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

Da die Antragsgegnerin offenbar sogar Bescheide für Mieter mit separatem Wasserzähler zugestellt erhalten hat⁶³, ist davon auszugehen, dass aufgrund dieses Kenntnis einzelne **Mieter von den allgemeinen Wasserkosten befreit** sein müssten. Dies ist aber laut Wissensstand der Antragsteller zumindest für das Mietobjekt in Schönbergplatz 10 nicht der Fall gewesen. **Für andere Mietobjekte liegt hingegen keine erkennbare Begründung vor!**

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

Wie ebenfalls bereits in den Vorverfahren argumentiert wurde, hat die Antragsgegnerin aufgrund eines spezifischen Einwandes des Mieterbeirats am 18.5.2009 eine **allgemeine Erhebung zur Möglichkeit der objektiven Liftnutzung angekündigt⁶⁵**, die aber dann **offenbar nicht durchgeführt** worden ist. Anders können die – aufgrund einer Beauftragung der Wiener Schlichtungsstelle⁶⁶ – im Jahr 2014 **festgestellten Gegebenheiten vor Ort in Relation zur bestehenden Befreiung von den**

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

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

⁵⁹ Siehe

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

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

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

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

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

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

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

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

Liftkosten⁶⁷ nicht erklärt werden. Mittlerweile wurden die Feststellungen – mit einer einzigen Ausnahme – **auch von der MA 25 bestätigt**⁶⁸.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 121⁷⁰, Gesamtbetrag EUR 176.091,45:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

Einerseits existierten in den vorangegangenen Abrechnungsjahren die von der MA 31 ausgestellten Gebührenbescheide⁷¹ für Wasser und Abwasser – andererseits waren die Buchungsbelege⁷² der MA 31 als „Rechnung“ ausgeführt (und sind dies auch für 2014⁷³). **Was ist jetzt die verbindliche Rechtsbasis für die Verrechnung: Bescheid oder Rechnung?**

Anzunehmen ist bei allen mit Bescheiden verbundenen Kostenarten, dass die Rechtsbasis für die Verrechnung durch die entsprechenden **Bescheide** gegeben ist, und nicht durch ausgestellte Buchungsbelege – auch wenn diese fälschlicherweise als „Rechnung“ tituiert werden. Dazu reichen auch die Inhalte dieser Belege nicht, um ausreichend die erbrachte Leistung zu bezeichnen und eine Zuordnung zu ermöglichen. Siehe dazu auch die Stellungnahme der Antragsgegnerin vom 7.12.2013⁷⁴ zum Abrechnungsjahr 2008, Punkt II, 1. a: *„Im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung ist die Antragsgegnerin – was die Zweit- und Viertantragsteller aber offensichtlich nicht zur Kenntnis nehmen wollen – an Bescheide, welche der Hoheitsverwaltung zuzuordnen sind – gebunden.“* (Zitat Ende)

- Kein vorliegendes Wasser/Abwasser-Bescheidarchiv für 2014:

Für das Abrechnungsjahr 2014 wurde kein Bescheidarchiv auf der Abrechnungs-CD abgebildet⁷⁵. Da der Wasserverbrauch pro Jahr und Wasserzähler schwankt, ist auch nicht von einer Weiter-Vorschiebung der Vorjahreswerte auszugehen. Außerdem entspräche die Textierung der Bescheide nicht diesem Denkansatz. **Es liegen also für diese Wasserbuchungen keine Rechtsgrundlagen in der Form von Bescheiden auf der übergebenen Abrechnungs-CD vor!**

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

⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107275/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

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

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

⁷³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948106735/in/album-72157658618304638/lightbox/>

⁷⁴ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212134&app=WordPdf>

⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107045/in/album-72157658618304638/> (und folgende Bilder)

- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:

Schon aus dem zuvor Ausgeführten ergibt sich, dass für einen Mieter mit durchschnittlicher Auffassungsgabe keine Nachvollziehbarkeit gegeben ist, ob die Verrechnung dem tatsächlichen Verbrauch entspricht bzw. ob Teilzahlungsbeträge und die dazu erfolgten Nachverrechnungen je Wasserzähler in sich schlüssig sind.

Die gesamte Abrechnung für diesen Verrechnungsbereich ist daher nicht nachvollziehbar!

- Die Belege sind hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nicht nachvollziehbar,
 - da der Konnex zwischen tatsächlichem Verbrauch im Einzelnen zu Bescheid und Buchung weder von der Antragsgegnerin anhand von Wasserzählerbüchern kontrolliert wird⁷⁶
 - noch von Mietern kontrolliert werden kann.

Zitat aus der Rechnungseinschau für das Jahr 2008 am 5.10.2009:

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

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

Es wird also seitens der Antragsgegnerin zwar angeblich kontrolliert, OB die Zählerablesung durch die Hausbesorger stattfindet, eine Kontrolle der Bescheide und Buchungen findet aber anhand der Wasserzählerbücher nicht statt (aktenkundige Zeugenaussagen in den Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z und 12 MSCH 13/17s), was insoweit unverständlich ist, dass zwar darauf Wert gelegt wird, DASS eine Ablesung erfolgt – WAS aber anhand dieser abgelesenen Werte in Rechnung gestellt wird, bleibt lediglich der Kontrolle durch die Mieter vorbehalten – wobei diese wiederum keinen Zugriff auf die Wasserzählerbücher haben.

Grundsätzlich hätte die Antragsgegnerin in ihrer Funktion als Hausverwaltung routinemäßig aktiv werden müssen, um einem unplausibel hohen Wasserverbrauch nachzugehen – was sie aber laut Angabe in der Rechnungseinschau am 5.10.2009 nur bei SCHWANKENDEM Wasserverbrauch macht. Daher ist es wenig verwunderlich, dass eine diesbezügliche Nachschau seitens der Antragsgegnerin offenbar erst im Frühjahr 2014 veranlasst worden ist⁷⁷.

Ob und in welcher Höhe aus diesen Unterlassungen ein vermeidbarer erhöhter Wasserverbrauch entstanden ist, werden erst die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen. Daher ergeht der

⁷⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229533826/sizes/l/in/set-72157625395795531/> bzw. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5228939903/in/set-72157625395795531/> bzw. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/39374491770/in/album-72157680323191403/lightbox/>

⁷⁷ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%212142&app=WordPdf>

Beweisantrag:

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

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

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88⁷⁸ vom 27.6.1989: *Es muß daher im Sinne des den Wohnungsgesetzen zugrunde liegenden Schutzgedankens zugunsten der Mieter davon ausgegangen werden, daß der **Vermieter nicht berechtigt ist, im Zuge der Bewirtschaftung der Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.*** (Zitat Ende)

- Unzureichende Referenzierung:

Es gibt darüber hinaus auch keine Angabe einer tatsächlichen Leistungsadresse auf den Buchungsbelegen (alle nur mit der „Haupt-Adresse“ der Wohnhausanlage – 14., Linzer Straße 299-325⁷⁹) – was natürlich für eine Wohnhausanlage mit 126 Stiegen und 30 Wasserzählern vollkommen unzureichend ist.

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

In dem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Antragsgegnerin spätestens seit der protokollierten Rechnungseinschau⁸⁰ vom 15.10.2007 (also bereits für das Abrechnungsjahr 2006) die sich aus nur einer Identadresse auf sehr vielen Rechnungen (sog. „Überrechnung“) ergebende **Problematik bekannt** war.

Allerdings wurde diesem Umstand und daher der Nachvollziehbarkeit (mit zumutbarem Aufwand) offenbar keine große Bedeutung beigemessen. Siehe dazu die Stellungnahme⁸¹ der Antragsgegnerin vom 16.11.2007 (also weit VOR der Legung der strittigen Abrechnung für das Jahr 2013): *Da seitens der Magistratsabteilung 48 bzw der verrechnenden Buchhaltungsabteilung für jede Wirtschaftseinheit lediglich eine Bezugsadresse herangezogen werden kann, ist diese im Falle des Hugo Breitner-Hofes mit „Cossmanngasse 10“ gewählt worden. Eine Einflussnahme, welche Anschrift seitens der diversen Dienststellen gewählt wird, ist durch Wiener Wohnen nicht gegeben und auch nicht von wesentlicher Bedeutung.* (Zitat Ende)

Ein genereller Wechsel im Ort der Leistungserbringung zwischen „Cossmanngasse 10“ und „14., Linzer Straße 299-325“ bedeutet natürlich für die Zuordnungsmöglichkeit und Nachvollziehbarkeit der einzelnen Buchungen keinerlei Verbesserung.

⁷⁸ Siehe

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

⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948106735/in/album-72157658618304638/lightbox/>

⁸⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

⁸¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat bei der Rechnungseinschau⁸² 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 Antwortschreiben⁸³ 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 verwiesen⁸⁴.

Auch die dem Schreiben beigelegte Referenzierung⁸⁵ ermöglicht (wie zuvor bereits ausführlich erläutert) in keiner Weise, die zugehörigen Buchungen zum Bescheid mit auch nur einigermaßen zumutbarem Aufwand nachzuvollziehen – insbesondere, was den Gesamtbetrag des Bescheides betrifft.

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

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

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

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

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

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

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

Mayer: Dieser Wunsch wird aufgenommen und weitergeleitet.

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

⁸² Siehe

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

⁸³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

⁸⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

⁸⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840761/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

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

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

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

Besser hätte es die Antragstellerseite kaum auf den Punkt bringen können! Ein in sich nicht nachvollziehbarer Bescheid ist durch eine ordnungsgemäß agierende Hausverwaltung aber ebensowenig zu bezahlen, wie eine in sich nicht nachvollziehbare Rechnung/Vorschreibung.

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

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

Dass seitens der Antragsgegnerin keinerlei Möglichkeit der Einflussnahme darauf besteht, wie die Dokumente und Buchungen zur Hausabrechnung beschaffen sind, ist unrichtig, da die Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ gemäß vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut⁸⁶ keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, sondern vielmehr als Unternehmen nach Wiener Stadtrecht ein Bestandteil des Magistrats der Stadt Wien ist.

Daher ist auf die **Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes 2012/17/0169 vom 28.5.2013** zu verweisen⁸⁷: *Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, **aus der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien gehe hervor, dass der Magistrat eine Einheit ist**. Dass eine Dienststelle des Magistrates daher im Einzelfall die der Abgabenbehörde zukommende Aufgabe versehen hat, ist somit **nicht eine Frage der Zuständigkeit, sondern nur eine Frage der inneren Gliederung der Behörde** (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0090, mwN; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 27. April 2012,*

⁸⁶ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

⁸⁷ Siehe https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWR_2012170169_20130528X03/JWR_2012170169_20130528X03.pdf

Zl. 2010/17/0003). Die funktionelle Zuständigkeit der einzelnen Abteilung ist somit **bloß Sache der inneren organisatorischen Gliederung, der nach Außen keine rechtliche Bedeutung zukommt.** (Zitat Ende)

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

6. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 124 – 243⁸⁸, Gesamtbetrag EUR 190.910,30:

Sinngemäß gelten dieselben Punkte wie zu Punkt B 5, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:
Was ist jetzt die verbindliche Rechtsbasis für die Verrechnung: Bescheid oder Rechnung?
- Kein vorliegendes Wasser/Abwasser-Bescheidarchiv für 2014:
Keine Rechtsgrundlage in der Form von Bescheiden für die Abwasserbuchungen.
- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:
Die gesamte Abrechnung ist daher auch für diese Abwasserbuchungen nicht nachvollziehbar!
- Die Belege sind hinsichtlich Berechtigung der Bezahlung nicht nachvollziehbar,
 - da der Konnex zwischen tatsächlichem Verbrauch im Einzelnen zu Bescheid und Buchung weder von der Antragsgegnerin anhand von Wasserzählerbüchern kontrolliert wird
 - noch von Mietern kontrolliert werden kann.
- Unzureichende Referenzierung:
Siehe Punkt B 5, Wasser, CD-Zeilen 2 – 121.
- Keine auffindbare Gutschrift eines Abwasserfreibetrages:
Weder findet sich auf der Abrechnungs-CD eine Buchung, die der Gutschrift eines Abwasserfreibetrages zugeordnet werden könnte noch ein entsprechender Abwasser-Herabsetzungsbescheid⁸⁹.

Daher erfolgt der

⁸⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948106625/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107045/in/album-72157658618304638/lightbox/>

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den für das Abrechnungsjahr 2014 aktuellen **Erhebungsbogen für die Grunddatenerhebung gemäß ÖN L1112** für den Wasserbedarf und die Nichteinleitungsmenge in unserer Wohnhausanlage zur Überprüfung vorlegen und **hinsichtlich der daraus abzuleitenden Nichteinleitungsmenge die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 korrekt erfolgte Gutschrift nachweisen.** (Ende dieses Antrags)

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

CD-Zeilen 244 und 245⁹⁰, Gesamtbetrag EUR 426,29:

Bereits in den Vorverfahren für die Abrechnungsjahre 2008 bis 2013 haben die Antragsteller ausführlich dargelegt und bewiesen, dass es **mit der Bildung der sogenannten „ARGE's“ im Jahr 2008 zu einem sprunghaften und massiven Anstieg in den Preisen und verrechneten Kosten** im vergleichbaren Tätigkeitsbereich gekommen ist:

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

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

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

Dieser Effekt ist **auch für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2014 offenbar unverändert wirksam**, was die in diesem Detailpunkt angeführten Rechnungen und herausgegriffenen Beispiele deutlich belegen: Es ergaben sich z.B. zwischen Rechnungen der ARGE KD 16 OG im Vergleich zu Rechnungen der Wien Kanal⁹¹ bzw. der Firma ARGE Notdienst⁹² **ganz eklatante Preisunterschiede:**

Wien Kanal-Regiestunde Ingenieur:	EUR 35,62
Wien Kanal-Regiestunde Werkmeister:	EUR 26,65
Wien Kanal-Regiestunde Techniker/Chemiker:	EUR 26,65
Wien Kanal-Regiestunde Elektriker, Fach/Spezialarbeiter:	EUR 23,44

⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037835280/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037834600/in/album-72157658618304638/lightbox/> bzw. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037834150/in/album-72157658618304638/lightbox/>

⁹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41059495010/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

Wien Kanal-Regiestunde Mechaniker/Schlosser:	EUR 22,83
Wien Kanal-Regiestunde Kanalarbeiter:	EUR 19,61
Arge Notdienst Monteurstunde:	EUR 34,43
ARGE KD 16-Regiestunde Monteur/Facharbeiter⁹³:	EUR 45,18
ARGE KD 16-Regiestunde Helfer (!!):	EUR 40,90
ARGE KD 16-Wegzeiten (bis 400 EUR):	EUR 53,42
ZUSÄTZLICH Abgeltung Begleitleistung:	EUR 25,16

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

Auch die direkt von einer Mieterin beauftragte und dann von der Antragsgegnerin bezahlte Durchführung einer **Verstopfungsbehebung in CD-Zeile 246⁹⁴** kam – bei gleicher Leistung – **deutlich günstiger** als vergleichsweise die Durchführung zu CD-Zeile 244 bei Beauftragung durch die Antragsgegnerin.

Es war schon seit jeher aus Sicht der Antragsteller höchst unwahrscheinlich, dass bei einem funktionierenden Wettbewerb und einem unbeeinflussten Verfahren nach dem Billigstbieter-Prinzip in so kurzer Zeit derartige Preiserhöhungen erzielbar sind. Vielmehr wurden Preis- bzw. Gebietsabsprachen vermutet – was sich letztlich als richtig erwiesen hat!

Hierzu muss auf einen Mailverkehr⁹⁵ 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-Sitzungsprotokoll⁹⁶ vom 4.6.2008, ab etwa Seite 54, wo diese Thematik ebenso behandelt wurde, wie dann in der **oberstgerichtlichen Entscheidung** (16 Ok 6/12 vom 02.12.2013⁹⁷), in der es unter anderem heißt: *„... verbotene Vereinbarungen getroffen und/oder abgestimmte Verhaltensweisen gesetzt, indem sie verbotene Absprachen über Gebietsaufteilungen und Angebotspreise getroffen hätten, wodurch eine Verhinderung, Einschränkung und Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt und auch tatsächlich bewirkt worden sei. Interessenvertreter der Installateure hätten in Reaktion auf die Ausschreibung eine Informationsveranstaltung für jene Unternehmen, die schon bisher für Wiener Woh-*

⁹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35659381261/in/album-72157645158136677/lightbox/>

⁹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948106105/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

⁹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/bauarbeitenimhbh/forum/topics/anfrageanforderung-zu>

⁹⁶ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%21852>

⁹⁷ Siehe

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

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

habe nicht geherrscht, weil die Anbieter ihren Namen auf das Kuvert hätten schreiben müssen, eine Bieterliste in Umlauf gewesen sei ... Angebote anderer Arbeitsgemeinschaften seien wechselseitig bekannt gewesen. ...“ (Zitat Ende)

Es ist dazu auch auf die **Vorlage der diesbezüglichen Unterlagen durch die Antragsgegnerin im Vorverfahren 12 MSCH 13/17 s** und insbesondere die **Stellungnahme der Antragstellerseite dazu vom 18.2.2018⁹⁸** zu verweisen.

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

Durch das **Kartell- und Wettbewerbsrechts-Änderungsgesetz 2012⁹⁹** – insbesondere die **Änderung des § 2 des Kartellgesetzes 2005 – gültig ab 1.3.2013** und die im gleichen Jahr erfolgte oberstgerichtliche **Entscheidung 16 Ok 6/12 vom 2.12.2013**, welche zweifelsfrei das Vorliegen eines (für die in diesem Kartellverfahren streitgegenständlichen Zeit noch nicht strafbaren) **Kartells bestätigt** hat, müsste der in dem Kartellverfahren ja auch involvierte Antragsgegnerin noch vor dem hier streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 bekannt gewesen sein, dass es sich bezüglich der gebildeten ARGE's um **ein ab 1.3.2013 verbotenes Kartell** gehandelt hat.

Ungeachtet dessen sind keine Schritte der Antragsgegnerin ersichtlich, um diesem Umstand für 2014 Rechnung zu tragen und die daraus betroffenen Mieter kostenmäßig zu entlasten. Vielmehr wurde offenbar **ein für die Endverbraucher (nämlich Mieter) wirksames Kartell über den 28.2.2013 hinaus fortgeführt**.

Selbst wenn daraus hinsichtlich kartellrechtlicher Vorgaben bis März 2013 kein strafbares Substrat zu gewinnen war, kann die **Vorgehensweise der Antragsgegnerin, die so die Mieter maßgeblich bezüglich der so entstehenden Kosten geschädigt hat, mietrechtlich** nicht hingenommen werden. **Zum zumutbaren Aufwand für einen Vermieter, der auch entsprechende pauschale Entgelte für die Auslagen der Verwaltung in Rechnung stellt, gehört nach Ansicht der Antragsteller insbesondere auch ein entsprechendes Agieren bei einem Verdacht auf unerlaubte Preisabsprachen zum Schaden der Wohnhausanlage bzw. der darin wohnenden Mieter.** Nachweislich ist die Antragsgegnerin aber dazu - trotz eines deutlichen Hinweises seitens des Mieterbeirats - nicht nur **untätig geblieben, was die Aufklärung betrifft**, sondern hat ein Mitarbeiter der Antragsgegnerin in verantwortungsvoller Position gemäß Medienberichten (daher Hörensagen, aber gegebenenfalls durch Zeugeneinvernahmen verifizierbar) sogar **das Zustandekommen der Preisabsprachen durch aktives Zutun begünstigt¹⁰⁰**.

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

⁹⁸ Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%213163&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&o=OneUp>

⁹⁹ Siehe https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/RegV/REGV_COO_2026_100_2_753744/REGV_COO_2026_100_2_753744.pdf

¹⁰⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/2515805211/sizes/l/in/set-72157612275791239/>

Vermieter nicht berechtigt ist, im Zuge der Bewirtschaftung der Bestandobjekte den Mietern Kosten zu verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.

Ob das aufgrund des **besonderen öffentlich-rechtlichen Auftrags der Antragsgegnerin** (Verordnung des Wiener Gemeinderats¹⁰¹ vom 20.5.1999) und dem speziellen Zweck der Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ nach § 2 (1) des Statuts (*Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien*) tatsächlich ausreicht, um im Licht dessen ausreichend eine vernünftigen Wirtschaftsführung zu belegen, wird im Rahmen des Verfahrens herauszufinden sein. Insbesondere wenn es im § 12 des Statuts zur Wirtschaftsführung heißt: **„Die Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ ist nach wirtschaftlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung des Unternehmenszweckes nach § 2 zu führen. Der Wirtschaftsplan hat grundsätzlich so erstellt zu werden, daß langfristig die Aufwände durch die Erträge gedeckt sind. Die Mieten oder sonstigen Entgelte sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten so festzusetzen, daß diesen Zielsetzungen entsprochen wird.“** (Zitat Ende)

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

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

Setzt die Antragsgegnerin - von sich aus, und ohne von außen auferlegtem Grund – Maßnahmen, die schließlich nachweislich zu einer exorbitanten Kostensteigerung für die Mieter führen, so wird sie dies **bereits im Rahmen des Mietrechtsverfahrens zu erläutern haben.**

Siehe die Äußerung des dafür zuständigen Stadtrats in der **17. Sitzung des Wiener Gemeinderats vom 16.12.2011**, wörtliches Protokoll - Seite 9¹⁰²:

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

Es sind auch andere Einrichtungen, Unternehmen, Firmen betroffen, und die Magistratsdirektion beobachtet jetzt einmal die ersten Klagen, die eingebracht wurden. Es wird eine Gemeinschaftsklage der gesamten Stadt Wien geben, weil außer Wiener

¹⁰¹ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

¹⁰² Siehe <http://www.wien.gv.at/mdb/gr/2011/gr-017-w-2011-12-16-009.htm>

Wohnen auch andere Einrichtungen wie die Wiener Linien und viele andere mehr betroffen sind. Und dann, wenn sich der Tatbestand als richtig herausstellt, werden wir versuchen, möglichst viel für die Stadt Wien und damit natürlich auch für Wiener Wohnen und die Mieterinnen und Mieter zu lukrieren. Ich gehe davon aus, dass wir bis zum Jahreswechsel 2012/2013 mehr wissen und dass wir dann schon abschätzen können, inwieweit auch Wiener Wohnen geschädigt wurde und was wir den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stellen können. (Zitat Ende)

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

Es kann daher nicht sein, dass man hier den Mietern ihre Rückforderungsansprüche aus nur durch Gebiets- und Preisabsprachen erzielten Preisen vorenthält, bloß weil in dem konkreten Fall eben die Mieter die Geschädigten sind und – laut Gerichtsakt nachweislich – die Antragsgegnerin selbst durch ihr Verhalten ganz maßgeblich selbst zur Entstehung der Gebiets- und Preisabsprachen beigetragen hat und durch die Möglichkeit der Weiterverrechnung letztlich die Mieter zu Schaden gekommen sind.

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

Beweisantrag:

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

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

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

CD-Zeile 251¹⁰³, Betrag EUR 444,99:

Die Erneuerung von Putzdeckeln stellt eine **Erhaltungsarbeit** dar. Daher sind diese Rechnungsanteile **keine Betriebskosten**.

¹⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037834420/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

CD-Zeile 254¹⁰⁴, Betrag EUR 77,64:

Hier handelt es sich um Kosten, die gemäß Leistungsschein offenbar aus **Koordinationsmängeln** heraus entstanden sind.

Die Rechnung ist bei der Antragsgegnerin außerdem **erst am 8.1.2015 eingelangt und am 7.2.2015 fällig**.

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

Siehe dazu die **oberstgerichtliche Entscheidung** 5Ob166/06g¹⁰⁵ vom 29.08.2006: *Maßgeblich dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung für ein bestimmtes Jahr gehört, ist daher immer die **Fälligkeit** der vom Vermieter zu erfüllenden Forderung (RIS-Justiz RS0112095; insb 5 Ob 131/99x = wobl 2000/53). Davon zu unterscheiden ist, dass der Bestandgeber verpflichtet ist, die **tatsächliche Zahlung von Betriebskosten in der jeweiligen Betriebskostenabrechnung nachzuweisen**, sogar - auf Verlangen - Ablichtungen der Belege über die tatsächliche Bezahlung den Mietern zu übergeben. Dafür hat der Gesetzgeber dem Vermieter in § 21 Abs 3 MRG eine **Frist von zwölf Monaten ab Ablauf des Verrechnungsjahres** gesetzt (5 Ob 131/99x; 5 Ob 230/05t). Im Ergebnis trifft es natürlich zu, dass eine wirksame Überwälzung von Bewirtschaftungskosten an die Mieter **nicht nur die Fälligkeit der Kosten dem Vermieter gegenüber voraussetzt, sondern auch, dass der Vermieter sie tatsächlich aufgewendet hat**. (Zitat Ende)*

Siehe dazu auch den **Rechtssatz RWZ0000093¹⁰⁶** vom 1.3.2005: *Um in die Jahresabrechnung (hier Betriebskostenabrechnung) aufgenommen zu werden, muss die Ausgabe dem Vermieter gegenüber in jenem abzurechnenden Jahr **bereits fällig gewesen sein und auch bezahlt**. **Fällt eine dieser Voraussetzungen in das Folgejahr, so gehört jene Betriebskostenposition in die Jahresabrechnung des Folgejahres**. (Zitat Ende)*

Diese jüngere Ansicht des OGH **widerruft eindeutig frühere andersgelagerte Ansichten**, wie z.B. die nach Rechtssatz RS0112095¹⁰⁷ vom 26.05.1999.

Daher ist davon auszugehen, dass es sich hier um KEINE Kosten handelt, welche die Antragsgegnerin auf die Mieter bereits als Betriebskosten für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2014 hätte überwälzen dürfen.

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

¹⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037834150/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁰⁵ Siehe

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

¹⁰⁶ Siehe

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

¹⁰⁷ Siehe

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

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

7. Entrümpelung:

CD-Zeilen 267¹⁰⁸ und 282 - 285¹⁰⁹, Gesamtbetrag EUR 500,01:

Wie man den Rechnungen deutlich entnehmen kann, verrechnete hier die von der Antragsgegnerin beauftragte **MA 48 für die Sperrmüllentsorgung EUR 40,91 pro m³**, während bei Beauftragungen durch den Mieterbeirat die (ohne besondere Recherchen) ausgewählte **Firma Rammel für dieselbe Leistung im streitgegenständlichen Jahr immer nur EUR 30,00** in Rechnung stellte¹¹⁰.

Hierzu ist auf die **Stellungnahme vom 1.10.2017¹¹¹** (Seite 15 ff) im Rahmen des **Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 13/17 s** zu verweisen.

Daher ergeben die

Beweisanträge:

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

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

Außerdem ist bezüglich der Verrechnung in CD-Zeile 285 zu hinterfragen, weshalb laut Beleg eine „**Leerfahrt**“ verrechnet wurde.

Ebenso fällt auf, dass hier jeweils bloß eine **RECHNUNGSGRUNDLAGE** präsentiert wurde, während die **RECHNUNG** selbst auf dem Weg der MA 6 ausgestellt wird. Es fragt sich, was der **inhaltliche bzw. rechtliche Unterschied zwischen der Rechnungsgrundlage und Rechnung** ist. Daher erfolgt der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge die **tatsächlichen Rechnungen zu diesen Buchungen** im Rahmen des Verfahrens vorlegen. (Ende dieses Antrags)

¹⁰⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037833720/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁰⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948105105/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948104895/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹¹ Siehe

<https://onedrive.live.com/?cid=F4D1936F2774B2F5&id=F4D1936F2774B2F5%213106&parId=F4D1936F2774B2F5%21767&OneUp>

CD-Zeile 268¹¹², Betrag EUR 458,48:

Hier wurden durch die Antragsgegnerin - vermutlich im Rahmen einer neuerlichen **Inhausvergabe – diverse Arbeiten an die eigene Tochterfirma Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH vergeben.**

Durch das für die Antragsgegnerin – als Bestandteil des Wiener Magistrats und Unternehmen nach Wiener Stadtrecht - geltende **Vergaberecht** und auch die **Selbstverpflichtung der Stadt Wien gemäß dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut für Wiener Wohnen** wäre grundsätzlich der **geeignete Billigstbieter** auszuwählen gewesen. Um nach dem mietrechtlichen **Gebot der Wirtschaftlichkeit** und den Auflagen aus dem vom Gemeinderat beschlossenen Statut vorzugehen, hätte also die Antragsgegnerin die **Arbeiten ausschreiben** müssen, um überhaupt die **Marktlage festzustellen**. Dann auf diesem basierend hätte die eigene Tochterfirma die Möglichkeit besessen, **bei gleicher oder besserer Leistung ebendiesen Bestpreis zu erbringen oder billiger anzubieten**. Alle anderen Entscheidungen entsprechen nicht der rechtlich und mietrechtlich gebotenen Vorgehensweise. **Weder eine Ausschreibung noch das Ergebnis daraus** konnte von der Antragsgegnerin **bisher vorgelegt** werden. Weshalb darauf zu schließen ist, dass bezüglich der hier gegenständlichen Arbeiten und Kosten eine solche Vorgehensweise **gar nicht gewählt worden** ist.

Bei einem Teil der hier verrechneten Kosten (Briefe, Portokosten, Dokumentation) handelt es sich zweifelsfrei um ohnehin **durch die Pauschale abgedeckte Verwaltungskosten**, die hier nicht noch einmal gesondert verrechnet werden dürfen. Abgesehen davon, dass die **Zahl der hier genannten Briefe** nicht zur angegebenen Leistungsadresse (Zahl der Mietobjekte) passt.

Die **Höhe der genannten Portokosten** ist nicht nachvollziehbar – auch nicht die **Ursache** dafür.

Zu den auf Stundenbasis verrechneten Kosten (**Entrümpelung – mit EUR 50,59 pro Stunde, Reinigung - mit EUR 35,52 pro Stunde**) ist die **Preisangemessenheit** vehement zu bezweifeln.

Außerdem ist bekannt, dass bei Entrümpelungen der z.B. im Stiegenhaus vor einer Wohnungstür abgestellten oder sonst den Mietern zuordenbaren Gegenständen sehr wohl diese **Mieter im Rahmen der Mietzinsvorschreibung direkt mit den Kosten dafür belastet** werden. Eine **Doppelverrechnung dieser Kosten(teile)** ist daher nicht auszuschließen.

Daher ergehen die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige

¹¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037833610/in/album-72157658618304638/lightbox/>

Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der laut Rechnung angefertigten Dokumentation** angehalten werden.
- Es möge für die beeinspruchte Rechnung und den aus Entrümpelung und Reinigung angelasteten Beträgen eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 286¹¹³, Betrag EUR 54,50:

Hier wurden durch die Antragsgegnerin - vermutlich im Rahmen einer neuerlichen **Inhausvergabe – Entrümpelungsarbeiten für allgemeine Flächen an die eigene Tochterfirma Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH vergeben.**

Durch das für die Antragsgegnerin – als Bestandteil des Wiener Magistrats und Unternehmen nach Wiener Stadtrecht - geltende **Vergaberecht** und auch die **Selbstverpflichtung der Stadt Wien gemäß dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut für Wiener Wohnen** wäre grundsätzlich der **geeignete Billigstbieter** auszuwählen gewesen. Um nach dem mietrechtlichen **Gebot der Wirtschaftlichkeit** und den Auflagen aus dem vom Gemeinderat beschlossenen Statut vorzugehen, hätte also die Antragsgegnerin die **Arbeiten ausschreiben** müssen, um überhaupt die **Marktlage festzustellen**. Dann auf diesem basierend hätte die eigene Tochterfirma die Möglichkeit besessen, **bei gleicher oder besserer Leistung ebendiesen Bestpreis zu erbringen oder billiger anzubieten**. Alle anderen Entscheidungen entsprechen nicht der rechtlich und mietrechtlich gebotenen Vorgehensweise. **Weder eine Ausschreibung noch das Ergebnis daraus** konnte von der Antragsgegnerin **bisher vorgelegt** werden. Weshalb darauf zu schließen ist, dass bezüglich der hier gegenständlichen Arbeiten und Kosten eine solche Vorgehensweise **gar nicht gewählt worden** ist.

Anzunehmen ist, dass **sogar** die in den CD-Zeilen 267 und 282 – 285 als überhöht beeinspruchte Inanspruchnahme der **MA 48** für diese zu entsorgenden Materialien noch **günstiger** gekommen wäre, als die Arbeiten durch die beauftragte Wiener Wohnen-Tochterunternehmung. Daher ergehen die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.

¹¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948104945/in/album-72157658618304638/lightbox/>

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Dokumentation der entsorgten Materialien** angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchte Rechnung und den aus der Entrümpelung angelasteten Betrag eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 287 – 294¹¹⁴, Gesamtbetrag EUR 2.040,00:

Wie man den Rechnungen klar entnehmen kann, sind diese **erst im Jänner 2015 fällig**.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

8. Rauchfangkehrer:

CD-Zeilen 308¹¹⁵ und 320 – 329¹¹⁶, Gesamtbetrag EUR 16.571,77:

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

Da diese auf dem **Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz¹¹⁷** beruhend durchgeführt worden sind, erhebt sich die **Frage ob diese Aufwände und Kosten den Betriebskosten zuzuordnen sind**.

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

¹¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948104895/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41037839870/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27979983767/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

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

¹¹⁸ Siehe

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

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

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

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

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

Außerdem ist die Rechnung zu CD-Zeile 329 **erst am 17.1.2015 fällig**.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

9. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeile 332¹²¹, Betrag EUR 3.187,21:

Auf dieser – noch 2013 ausgestellten – Rechnung der Firma Simacek sind **4 abzuziehende Teilbeträge** erwähnt, von denen laut Aufstellung zur Schlussrechnung¹²² **drei Teilrechnungen offenbar im Jahr 2013 fällig** waren und **durch die Antragsgegnerin offenbar auch aufgewendet** worden sind. Somit wäre der Löwenanteil des

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

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

¹²¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948108565/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹²² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42848803511/in/album-72157658618304638/lightbox/>

anteiligen Betrags für unsere Wohnhausanlage **bereits im Abrechnungsjahr 2013 zu verbuchen** gewesen.

CD-Zeilen 333, 334¹²³ und 336¹²⁴, Betrag EUR 485,29:

Der größte Teil dieser drei Rechnungsbeträge aus 2014 mit Leistungszeiträumen aus 2014 resultiert jeweils aus der **Position „Erbrachte Leistung 2013“ – ohne dass in irgendeiner Weise bezeichnet oder belegt wäre, woraus diese Leistung bestanden hat**. Die Rechnung zu CD-Zeile 334 besteht sogar NUR aus dieser „Leistung“. Auf der Rechnung zu CD-Zeile 336 ist eine Ausweitung der Bekämpfung auf alle Wohneinheiten und ein beigefügter Leistungsnachweis // Abschluss ohne Gewähr (??) erwähnt. Ein solcher Leistungsnachweis fehlt allerdings bei der Rechnung.

Daher ergehen die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Dokumentation der erbrachten Leistungen** angehalten werden.
- Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und den aus der Schädlingsbekämpfungen angelasteten Beträgen eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 340¹²⁵, Betrag EUR 124,95:

Hierbei handelt es sich um die **Bekämpfung von Ohrschlupfern** durch die Tochterfirma der Antragsgegnerin „Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH“.

In dem Zusammenhang ist auf das Protokoll der Rechnungseinschau¹²⁶ für 2008 zu verweisen:

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

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

¹²³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948108345/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42848803361/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750538696/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹²⁶ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211187&app=WordPdf>

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

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

Bei der gegenständlichen Rechnung, welche die **Bekämpfung von Lästlingen** betrifft, ist im Licht der obigen Ausführungen davon auszugehen, dass es sich hier **nicht um Betriebskosten im Sinn des Mietrechtsgesetzes** handelt.

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung **5Ob143/09d**¹²⁷ vom 1.9.2009: *Nach § 21 Abs 1 Z 2 MRG gehören ausdrücklich auch die Aufwendungen für Schädlingsbekämpfung zu den Betriebskosten. Schädlinge sind Lebewesen (tierische Organismen), von denen eine Gefahr der Beschädigung des Hauses oder eine Gesundheitsgefahr für dessen Bewohner ausgeht, ...* (Zitat Ende)

Außerdem ist das dabei **verrechnete Ausmaß in Frage zu stellen**: Verrechnet wird **1 m2** – allerdings mit dem **exorbitanten Preis von EUR 94,51**, im Rechnungstext ist von **ca. 120 m2** die Rede. Daher ergehen die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Dokumentation der in diesem Fall konkret erbrachten Leistung** angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchte Rechnung und den daraus angelasteten Betrag eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 345¹²⁸, Betrag EUR 44,68:

Es handelt sich hier anscheinend um einen **verrechneten „Fehlalarm“**. Die Frage ist, weshalb hier die Mietergemeinschaft über die Betriebskosten zur Kassa gebeten wird, und nicht der Verursacher.

CD-Zeile 351¹²⁹, Betrag EUR 21,29:

Wie man der Rechnung klar entnehmen kann, ist diese **erst im Jänner 2015 fällig**.

¹²⁷ Siehe

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

¹²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42848803061/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42848802761/in/album-72157658618304638/lightbox/>

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 352¹³⁰, Betrag EUR 30,44:

Es handelt sich hier um einen **verrechneten Koordinationsmangel**. Die Frage ist, weshalb hier die Mietergemeinschaft über die Betriebskosten zur Kassa gebeten wird.

Wie man der Rechnung außerdem klar entnehmen kann, ist diese **erst 2015 bei der Antragsgegnerin eingetroffen und auch fällig**.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

10. Strom:

CD-Zeilen 355 – 410¹³¹, Gesamtbetrag EUR 1.274,63:

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 Verhandlung¹³² vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y. Zwar würden diese Bestellungen eine Plausibilitätsprüfung unterzogen, jedoch **Kontrollen von Lagerbe-**

¹³⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107865/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹³¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42848802621/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹³² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8330493198/in/set-72157631699752040/>

ständen¹³³ „*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 aktenkundig¹³⁴) ergeben, dass – trotz gegenteiliger Behauptungen der Antragsgegnerin¹³⁵ – anscheinend aufgrund fehlender Kontrollen **enorme Vorratsmengen aufgebaut** worden sind, **die den mehrfachen Jahresverbrauch betragen.**

Siehe hierzu auch den Kontrollamtsbericht¹³⁶ KA - K-23/06, „*Prüfung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH, Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV*“ vom 19. Dezember 2006. In diesem heißt es:

2.6 Beantwortung des Fragenkomplexes Pkt. 1.5.6

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

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

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

Auch dies deutet darauf hin, dass die Beschaffung so bemessen ist, dass hier nicht der tatsächliche Materialbedarf für das laufende Abrechnungsjahr gedeckt wird, sondern dass dadurch Reserven und Lagerstände aufgebaut werden – die dann sogar gegebenenfalls an andere Unternehmen weiterverkauft werden, wodurch Verluste für die Wohnhausanlage entstehen.

Insbesondere aber ist zu kritisieren, dass seitens der Antragsgegnerin ja 2012 offenbar dazu übergegangen wurde, **die durch defekte Leuchtmittel entstandenen Störungen der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH als zu Prob-**

¹³³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329439421/in/set-72157631699752040/>

¹³⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:25601>

¹³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6771775363/sizes//in/set-72157626817508230/>

¹³⁶ Siehe [http://cid-](http://cid-f4d1936f2774b2f5.office.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Kontrollamtsbericht%20WW%20HB%20%E0%20AB%20GmbH%2006.pdf)

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

lem zu melden und zu exorbitanten Kosten beheben zu lassen¹³⁷ – wobei auch die Leuchtmittel von dieser Firma bereitgestellt und verrechnet werden. Wozu dann für die Hausbesorger noch zusätzlich Leuchtmittel und Sicherungen angeschafft wurden, fragt sich. Der vorhandene Bestand sollte vielmehr eher abgebaut werden.

Hinzu kommt bei den Rechnungen¹³⁸ der MA 54, dass sie – wie schon in den Jahren davor kritisiert – offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammenfassen, ungeachtet, ob es sich um Elektrobedarf oder z.B. Reinigungsmaterial handelt. Außerdem wird jede einzelne Position auch einzeln gebucht, was in Summe dazu führt, dass einerseits in den Rechnungen Positionen enthalten sind, die nicht dem Buchungsbereich Strom zuzuordnen sind und andererseits – bei unnötig erhöhter Buchungsanzahl - Rechnungen mehrfach abgebildet sind, falls mehrere Buchungspositionen zu Strom in dieser Rechnung enthalten sind. Beides erschwert die Kontrolle dieser Rechnungen ungemein und vollkommen unnötiger Weise.

Es sind für das seitens der MA 54 verrechnete Material außerdem keine Übernahmequittungen auf der CD abgebildet. Zwar wurde dazu seitens der Antragsgegnerin z.B. im Vorverfahren für das Jahr 2009 und der Stellungnahme¹³⁹ vom 4.9.2013 behauptet, Übernahmequittungen wären für eine Geltendmachung als Betriebskosten nicht erforderlich und eine Splittung der Rechnungen wäre mit einem erhöhten Aufwand sowohl bei der Bestellung (??!!) als auch bei der Verrechnung sowie einer erhöhten Beleganzahl für die Betriebskostenabrechnung verbunden. Nachvollziehbar ist diese Argumentation aber in keiner Weise. Außerdem steht dies z.B. in krassem Widerspruch zu dem Aufwand, der bezüglich der Verrechnung mit der Firma Ludwig Leuchten GmbH in derselben Abrechnungsgruppe (z.B. CD-Zeile 355) betrieben wird: Hier findet sich sogar die Vorkorrespondenz zur Bestellung auf der Abrechnungs-CD. Und das bei insgesamt wesentlich kleinerem Verrechnungsvolumen! Ein Minimum an Nachvollziehbarkeit auch für die Kostenanlastung der MA 54 darf man hier also sehr wohl auch voraussetzen.

Auch bei den Kosten für das verrechnete Material ist ein **entsprechend günstiger Einkaufspreis durch die zentrale Beschaffung nicht feststellbar** – wie schon im Verfahren für das Abrechnungsjahr 2010 kritisiert und auch belegt wurde. **Nach welcher Logik und mit welcher wirtschaftlichen Überlegung die Materialbeschaffungen einmal über eine Firmen auf dem freien Markt abgewickelt werden, einmal über die MA 54 und einmal über die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH¹⁴⁰, ist für die Antragsteller nicht ersichtlich. Schließlich sollte es doch insgesamt darum gehen, die Kosten daraus tunlichst zu reduzieren.**

CD-Zeilen 411 – 547 und 549 - 1058¹⁴¹, Gesamtbetrag EUR 43.523,26:

Die hier gelisteten Buchungen sind

- nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- in nicht konkretisierbarem Ausmaß nicht den Betriebskosten,
- und zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2014 zuzurechnen.

¹³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27621164763/in/album-72157635095807948/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976079758/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12249821154/in/album-72157634170418125/>

¹⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42131382694/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁴¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107775/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

Es handelt sich hier um 647 Buchungszeilen, die für eine tatsächliche **Nachvollziehbarkeit** der ja je Zähler zusammenhängenden Buchungen entsprechende Gegebenheiten voraussetzen.

Aber schon die Akontozahlungen¹⁴² für die diversen Stromzähler sind je Buchungstag nach nicht nachvollziehbaren Kriterien sortiert und die Buchungen je Quartal auf mehrere Buchungstage zerlegt¹⁴³ (z.B. 4.10./5.10./6.10.).

Die Endabrechnungen sind ebenso nach nicht nachvollziehbaren Kriterien sortiert.

Die erste Buchung der Quartalsverrechnung betrifft einmal das Stiegenhaus Molischgasse 11¹⁴⁴ (6.4.), Pierrongasse 29 (5.7.), das Stiegenhaus Pierrongasse 37 (4.10.), und die Endabrechnung die Außenbeleuchtung Sauergasse 8 (20.12.).

Dass nach den Endabrechnungen noch einmal ein Block für diverse Stromzähler und Buchungstage¹⁴⁵ folgt, fällt in der Unübersichtlichkeit schon fast nicht mehr ins Gewicht. Zwar wurde der Aufzugsstrom gleich in der Kostengruppe Lift gebucht, doch hat man den Waschküchenstrom (eigentlich für Gemeinschaftsanlagen) weiterhin im Bereich des Beleuchtungsstroms gebucht¹⁴⁶, was die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit weiter beeinträchtigt.

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

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist es – zusätzlich zur großen Buchungsanzahl – für einen durchschnittlich begabten Mieter nicht mit auch nur einigermaßen zumutbarem Arbeitsaufwand feststellbar, ob die Zuordnung zwischen Akontierungen und Endabrechnungen schlüssig ist oder nicht (was **ggf. eine Überschreitung** bedeutet).

Wie bereits in den Mietrechtsverfahren für die vorangegangenen Abrechnungsjahre behandelt, wurde der **Stromverbrauch für Instandhaltungsarbeiten (Leerwohnungssanierungen und –verbesserungen)**¹⁴⁷, aber auch **Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw. im Außenbereich** (siehe die diversen Rechnungen im Bereich der Hauptmietzinsausgaben) dem Augenschein nach weiterhin über Haus-Arbeitssteckdosen entnommen und als Beleuchtungsstrom in unbekanntem und nicht nachvollziehbarem Ausmaß verrechnet, da sich weiterhin **keinerlei diesbezügliche Gutschriften für separat gemessene Verbräuche für Instandhaltungsarbeiten in der Abrechnung** befinden. Diese Arbeiten sind von der Antragsgegnerin beauftragt und müssten auch von dieser laufend überwacht werden. Daher ist davon auszugehen, dass es sich hier um keinen „Stromdiebstahl“ im klassischen Sinn handelt, sondern dass die Entnahmen mit Wissen der Antragsgegnerin erfolg(t)en, was nicht nur die Zeugenaussage¹⁴⁸ 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:

¹⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948455335/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁴³ Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107695/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948455335/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107495/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948453845/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁴⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14051152384/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

¹⁴⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329454795/in/set-72157631699752040/>

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 beantwortet 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 Leerstehungsanierungen könnten, wie schon vorgeschlagen, auch die Stromzähler der Wohnungen genützt werden.

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

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

Dieser Stromverbrauch kann – in Relation zum „5-Minuten-Licht“ – bei der Anzahl an sanierten Wohnungen (im Jahr 2014 waren es laut Aufzeichnungen des Mieterbeirats¹⁴⁹ allein schon 48 Wohnungsrücknahmen – oder sogar mehr), aber auch wegen den Arbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses und im Außenbereich der Anlage sowie aufgrund der dabei eingesetzten Hochleistungsgeräte als durchaus relevant betrachtet werden.

Zum Energieverbrauch (kWh) bei der Stiegenhausbeleuchtung und die dort festzustellenden **große Schwankungen – auch bei durchaus „baugleichen“ Stiegen** – ist festzuhalten, dass dies keinesfalls auf ein unterschiedliches Mieterverhalten zurückgeführt werden kann. Siehe dazu die Aufstellung und Beeinspruchung für das vorangegangene Abrechnungsjahr 2011¹⁵⁰ (Bandbreite - nur bei der Stiegenhausbeleuchtung - von 68 kWh bis zu 3.178 kWh).

Siehe dazu aber auch den im Mietrechtsverfahren MA 50 Schli-I/3071/2012 für das Abrechnungsjahr 2008 enthaltenen Aktenvermerk¹⁵¹ vom 20.1.2014, in welchem die zuständige Verfahrensführerin der MA 50 festhielt: „**Der für den 14. Bezirk zuständige Sachbearbeiter der MA 25 gibt an, dass die Ursachen für einen erhöhten Stromverbrauch bestimmter Stiegen im Nachhinein praktisch nicht festzustellen seien. Es könnten nur Vermutungen angestellt werden, ob z.B. durch Erhaltungsarbeiten auch Strom für andere Zwecke als für die Stiegenhausbeleuchtung verwendet wurde.**“ (Zitat Ende)

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

¹⁴⁹ Siehe

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

¹⁵⁰ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211765&app=WordPdf>

¹⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27976019210/in/album-72157630898753146/lightbox/>

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

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

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

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

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

*Herzliche Grüße
xxx (Mietername entfernt)*

Außerdem wurde im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr ein weiterer Fall von **vermutlichem Stromdiebstahl** bekannt:

*Von: Ernst Schreiber ernst.schreiber@gmx.at
Gesendet: Freitag, 4. April 2014 10:47
An: 'Gerhard Kuchta'
Cc: walter3101@yahoo.de; asokamichael@yahoo.de
Betreff: Stromdiebstahl*

Liebe Kollegen,

aufgrund von Lärmbelästigung in der Molischgasse 25 beschwerte sich eine Mieterin bei WW.

Anlässlich einer Wohnungsrückgabe auf obiger Stiege, ersuchte mich Werkmeister Prais, mit ihm den vermutlichen Verursacher zu konfrontieren. Die Mieterin wohnt in Top 2 und hat zusätzlich eine aufgelassene Waschküche als Magazin gemietet. Der Lebensgefährte zeigte uns auf Verlangen des Werkmeisters das Magazin. Der

Vorraum inkl. WC wurde lt. Aussage des WK seitens WW nicht mitvermietet. Der Mieter benutzte auch diesen Raum (ohne Bezahlung), er tauschte auch den Zylinder der Eingangstüre aus, sodass nur mehr er Zutritt hatte. Das Magazin wurde räumlich verändert und als Werkstätte eingerichtet. **Strom wurde wahrscheinlich vom allgemeinen Kellerlicht abgezweigt, das Kabel durch eine Feuermauer in die Werkstätte geführt.** Ebenso wurde durch die Feuermauer ein Kabel einer SAT-Anlage gelegt. In der aufgelassenen Waschküche war auch ein **Kompressor installiert**, der wahrscheinlich die Vibrationen verursacht hat.

Werkmeister Prais hat einen Elektriker beauftragt, in dem Mietobjekt sämtliche Leitungen zu kontrollieren und wenn notwendig zu entfernen. WK Prais bleibt mit dem Mieterbeirat in Kontakt.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst (Zitat Ende)

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

Außerdem muss auf die **Liberalisierung der Märkte der leitungsgebundenen Energien Elektrizität und Erdgas**¹⁵² (in Österreich in den Jahren 2001 und 2002) hingewiesen werden, welche zu einem Wettbewerb im Bereich der Energielieferanten geführt hat. Es fällt nämlich auf, dass die Wien Strom/ Wien Energie über all die Jahre sowohl Netz- als auch Energieanbieter geblieben ist, obwohl die Antragsgegnerin als Großabnehmer sehr wohl die Möglichkeit gehabt hätte, den stärkeren Wettbewerb auszureizen und das jeweils günstigste Angebot bei den Energieanbietern in Anspruch zu nehmen. Daher ist im Sinn der bereits zitierten oberstgerichtlichen **Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989 zu überprüfen, welche Schritte die Antragsgegnerin gesetzt hat, um die den Mietern in Rechnung gestellten Energiepreise möglichst günstig zu halten. In diesem Sinn ist auf die nachfolgend zur Fälligkeit gestellten Beweisanträge zu verweisen, welche insbesondere auch den Aspekt der vorzulegenden Ausschreibungen beinhalten.**

In dem Kontext ist auch die **Rechnung von Wiener Netze zu CD-Zeile 548**¹⁵³ zu betrachten, welche ein nachträgliches **Netzbereitstellungsentgelt** betrifft.

Besonders erklärungsbedürftig sind darüber hinaus die **Rechnungen zu den CD-Zeilen 823**¹⁵⁴, **824**¹⁵⁵ und **962**¹⁵⁶, welche **Verrechnungen für das Jahr 2013** betreffen – und zwei Rechnungen davon **nicht unbedeutliche, aber so nicht nachvollziehbare Gutschriften beinhalten.**

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die **Belastungen**¹⁵⁷ aus den **Endabrechnungen des Stromverbrauchs** – wie über Stichproben festgestellt wurde – offenbar allesamt die **Fälligkeit 19.1.2015** aufweisen¹⁵⁸ (Gutschriften¹⁵⁹ sehr wohl den

¹⁵² Siehe <http://oesterreichsenergie.at/energiepolitik/einfuehrunggrundlagen-netze/grundlagen-der-regulierung-in-oesterreich.html>

¹⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948455245/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976079348/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948455035/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948454575/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948454895/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976079028/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948454765/in/album-72157658618304638/lightbox/>

22.12.2014¹⁶⁰), weshalb die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2014** dar.

Im Rahmen des **Verfahrens 60 MSCH 1/15s beim BG Innere Stadt – Wien** hat die Antragsgegnerin am 16.11.2015 auch die **Vertragsgrundlagen mit der Wienstrom GmbH** vorgelegt. Diese sind dort aktenkundig. Im Zusatzvertrag¹⁶¹ zum Rahmenvertrag vom 21.11./12.12.2000¹⁶² vom 19.5.2003 wird unter Punkt XIII klar und eindeutig festgelegt: „**Zahlung, Verzug, Mahnung wird dahingehend geändert, daß die Fälligkeit der Zahlungen mit 30 Tagen (bisher 14) festgelegt wird.**“ (Zitat Ende)

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1059 - 1065¹⁶³, Gesamtbetrag EUR 467,11:

Hier wurden **Elektroarbeiten der „Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH“**, einer 100%-Tochter der Antragsgegnerin übertragen – offenbar auch hier nach dem Prinzip der **Inhausvergabe** und unter **Ausschaltung des Wettbewerbs bzw. Marktes** (wie schon in den Jahren zuvor für die gärtnerische Normpflege in städtischen Wohnhausanlagen – siehe dazu die Vorverfahren). **Gründe**, weshalb diese Inhausvergaben an die eigene Tochtergesellschaft **zwingend notwendig** waren und wie dies mit der **gebotenen Wirtschaftlichkeit** vereinbar wäre, **konnten von der Antragsgegnerin in den Vorverfahren bisher nicht vorgebracht werden.**

Zwar wurde (sofern nicht auf Pauschalbasis verrechnet wurde oder Pauschalien **zusätzlich** zur Anwendung gekommen sind) der Verrechnungssatz dieser Gesellschaft für die Arbeiten auf Minutenbasis umgestellt – möglicherweise um den Mietern eine Geringfügigkeit vorzutauschen, aber **aus dem Minutensatz von 0,77 EUR (plus Zuschlag!) ergibt sich ein Stundensatz von EUR 49,07 bzw. 50,20!** Zum Vergleich:

Wien Kanal-Regiestunde Elektriker, Fach/Spezialarbeiter:	EUR 23,44 / 35,43
ARGE ESW - Sverak-Monteurstunden ¹⁶⁴ :	EUR 30,78
ARGE ESW - Sverak-Obermonteurstunden:	EUR 35,39
Firma Lohr Monteur (inkl. Erschwernis Arbeitshöhe) ¹⁶⁵ :	EUR 46,32
Firma Lohr Helfer (inkl. Erschwernis Arbeitshöhe):	EUR 30,46
WW Haus- & Außenbetreuung-Stundensatz Monteur:	EUR 49,07 / 50,20

¹⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976078938/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁶¹ Siehe

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

¹⁶² Siehe

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

¹⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948453685/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42131383344/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976077048/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

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

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

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

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

Dem entsprechend gibt auch die Seite 2 des dem Jahresabschluss 2012 angeschlossenen Protokolls über die Generalversammlung der Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH vom 14.5.2013 recht deutlich Aufschluss über Ursachen, Wirkungen und weitere Folgerungen¹⁶⁶: Dort wies Herr Direktor Ing. Neumayer (Wiener Wohnen) darauf hin, dass **„zukünftig eine genauere Abstimmung über den Umgang mit möglichen Gewinnaussichten im Hinblick auf die Reduktion von Entgelten im Interesse der Mieterinnen und Mieter vorzunehmen ist. Einerseits soll nicht der Eindruck entstehen, dass zu Lasten der Mieterinnen und Mieter Gewinne lukriert werden, andererseits sollen Preisreduktionen für einzelne Produktbereiche, wenn möglich, umgesetzt werden. Auch die Möglichkeit der Gewinnabführung an die Eigentümerin und Verwendung dieser für Soziales Management ist im Auge zu behalten.“** (Zitat Ende) Eine solche Preisreduktion, wie erwähnt, ist uns leider weder bezüglich der bereits in Rechnung gestellten offenbar zu hoch bemessenen Preise noch für die dann nachfolgende Zukunft bekannt. Daher ist mit einiger Berechtigung davon auszugehen, dass die **Gewinne zu Lasten der Mieter und in Übereinkunft zwischen der Antragsgegnerin und ihrem Tochterunternehmen** in der Folge tatsächlich an die Antragsgegnerin abgeführt und dem „Sozialen Management“ zugeführt worden sind. Dass in der Folge im Rahmen dieses Protokolls seitens Herrn Direktor Ing. Neumayer darauf hingewiesen wird, auf Indexsteigerungen nicht zu verzichten, rundet das (für die Augen außenstehender Leser nur unmaßgeblich behübschte) Bild ab.

¹⁶⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16220776145/in/album-72157628301932099/>

Außerdem ist es bei den Arbeiten der „Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH“ in vielen Fällen **nicht angemessen, den Stundensatz eines Facharbeiters anzusetzen**. Wie sich nicht nur in den dokumentierten Ergebnissen zeigt¹⁶⁷, mag diese Firma über diverse ausgebildete Facharbeiter verfügen, **schickt aber dann anscheinend denjenigen zur Durchführung der Arbeiten los, der gerade verfügbar ist**. Das heißt: Malerarbeiten macht vielleicht der Tischler, Schlosserarbeiten der Maler, Tischlerarbeiten der Elektriker und so weiter. Dass dem zumindest teilweise so ist, kann **durch Zeugenaussagen belegt** werden (eine Nominierung dazu behalten sich die Antragsteller vor). Mangelhafte Kenntnisse bzw. mangelhaft vorliegende Dokumentationen über den Installationszustand ergeben sich z.B. auch aus dem Kommentar auf der Rechnung zu CD-Zeile 1063¹⁶⁸: „Schaltstelle nicht gefunden“.

Daher ergeben die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden, wobei aber auch hier **alle** an der ARGE Elektro (und analogen ARGE's über ganz Wien, die bei Wiener Wohnen im entsprechenden Leistungssegment anbieten) **beteiligten Unternehmen im Vergleich auszunehmen** sind, da diese - gemäß analoger Entscheidung für den Installateursbereich anzunehmender Weise – punkto Preisgestaltung abgesprochen sein könnten, und eine Involvierung in die Berechnung daher dann zu verfälschten Ergebnissen bezüglich der tatsächlichen Marktgegebenheiten führen würde. (Ende dieses Antrags)

Wobei außerdem neuerlich und ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass – ohne Inanspruchnahme der hier vorliegenden höchst problematischen Inhausvergabepaxis – aufgrund der speziellen Gegebenheiten für die Antragsgegnerin (Bestandteil des Wiener Magistrats, Unternehmen nach Wiener Stadtrecht, Selbstverpflichtung der Stadt Wien gemäß dem vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Statut für Wiener Wohnen) von dieser laut Vergaberecht ja grundsätzlich **der geeignetste Billigstbieter** in Anspruch zu nehmen wäre. **Deshalb sind in einer Preisangemessenheitsprüfung nicht die durchschnittlich erzielbaren Preise in Ansatz zu bringen, sondern es ist auf den billigsten geeigneten Anbieter abzustellen.**

Um nach dem mietrechtlichen **Gebot der Wirtschaftlichkeit** und den Auflagen aus dem vom Gemeinderat beschlossenen Statut vorzugehen hätte die Antragsgegnerin

¹⁶⁷ Siehe z.B. <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8386701466/in/album-72157625543811803/> (und folgende Bilder), <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6797782366/in/album-72157613554433629/> (und folgende Bilder)

¹⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976077408/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

die **Arbeiten ausschreiben** müssen, um überhaupt die **Marktlage festzustellen**. Dann auf diesem basierend hätte die eigene Tochterfirma die Möglichkeit besessen, **bei gleicher oder besserer Leistung ebendiesen Bestpreis zu erbringen oder billiger anzubieten**. Alle anderen Entscheidungen entsprechen nicht der rechtlich und mietrechtlich gebotenen Vorgehensweise. **Weder eine Ausschreibung noch das Ergebnis daraus** konnte von der Antragsgegnerin **bisher vorgelegt** werden. Weshalb darauf zu schließen ist, dass bezüglich der hier gegenständlichen Arbeiten und Kosten eine solche Vorgehensweise **gar nicht gewählt worden** ist.

Außerdem ist im Sinn der Wirtschaftlichkeit und Zumutbarkeit in Frage zu stellen, ob **ein bloß ausgefallenes Leuchtmittel** - was z.B. im eigenen Haushalt eines Hausbesorgers wohl auch ohne Zuhilfenahme eines derart teuren Handwerkers bewältigbar ist - tatsächlich den **Einsatz derart teurer Fachkräfte** erfordert (Minimalbetrag über 58 Euro Gesamtkosten je Einsatz - netto!). Und offenbar erfolgt ja auch **bei den übrigen ausgefallenen Leuchtmitteln** in unserer Wohnhausanlage der **Austausch durch die Hausbesorger**. Für den **Austausch bei einem exponierten Leuchtkörper** wurde offenbar sowieso **ein anderes Unternehmen in Anspruch genommen** (siehe die Rechnung zu CD-Zeile 1066).

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

11. Versicherung:

CD-Zeilen 1069 und 1070¹⁶⁹, Gesamtbetrag EUR 22.465,95:

Auf der Abrechnungs-CD **fehlen sämtliche Versicherungspolizzen¹⁷⁰**. Dem Buchungsbeleg selbst sind in CD-Zeile 1069¹⁷¹ **keine ausreichenden Details** zu entnehmen.

Sehr wohl aber ist aus den bisher vorgelegten Versicherungspolizzen¹⁷² ersichtlich, dass im Zuge dessen eine **Versicherungs- und Feuerschutzsteuer** verrechnet wird¹⁷³. Da der so gebildete Betrag aber **ohne Abzüge als Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet** und **darauf wieder Umsatzsteuer eingehoben** wird, wird hier **anteilig also eine Steuer auf eine Steuer eingehoben**, was aus Sicht der Antragsteller so **unzulässig** ist.

Darüber hinaus **fehlt auch der Beleg samt Berechnungsdetails zur Vergütung der Gewinnprämie**.

Außerdem muss aufgrund der **permanenten Inanspruchnahme desselben (nahestehenden?) Versicherungs-Dienstleisters** in Frage gestellt werden, inwieweit hier

¹⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107395/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948106975/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976076948/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7419094494/in/album-72157605593010857/lightbox/>

¹⁷³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7419094574/in/album-72157605593010857/lightbox/>

durch **laufende Ausschreibungen und gegebenenfalls darauf beruhende Neuvergaben** das tatsächlich **beste Preis-/Leistungsverhältnis** erzielt wurde. Insbesondere weil die Antragsgegnerin als Großkunde sehr wohl die Möglichkeit gehabt hätte, den stärkeren Wettbewerb auszureizen und das jeweils günstigste Angebot bei den Versicherungsdienstleistern in Anspruch zu nehmen. Daher ist im Sinn der bereits zitierten oberstgerichtlichen **Entscheidung 5Ob74/88** vom 27.6.1989 **zu überprüfen, welche Schritte die Antragsgegnerin gesetzt hat, um die den Mietern in Rechnung gestellten Versicherungskosten möglichst günstig zu halten.**

12. Grundsteuer:

CD-Zeilen 1073 – 1076¹⁷⁴, Gesamtbetrag EUR 77.775,54:

Da der Steuerbetrag¹⁷⁵ **ohne Abzüge als Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnet und darauf wieder Umsatzsteuer eingehoben** wird, wird hier **anteilig also – wie bei Versicherungen - ebenfalls eine Steuer auf eine Steuer eingehoben**, was aus Sicht der Antragsteller so **unzulässig** ist. Wobei hier zum Unterschied der vorgeschriebene Ursprungsbetrag ja NUR aus einer Steuer besteht.

13. HB-Arbeiten u. Fremdfirmenbetreuung:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 3023 CD-Zeilen (Zeilen 1079¹⁷⁶ – 4101¹⁷⁷). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um etwa 66 Prozent der etwa 4.540 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 745.908,82 – über 35 Prozent der gesamten Betriebskosten) wäre es besonders hier erforderlich, möglichst jede Buchung für sich nachvollziehen zu können. Andernfalls müsste die Buchungslogik für eine Nachvollziehbarkeit optimal strukturiert bzw. die Anzahl an Einzelbuchungen reduziert werden.

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

CD-Zeilen 1079 – 1414¹⁷⁸, Gesamtbetrag EUR 4.085,11:

Es handelt sich hier um insgesamt 336 Buchungszeilen für die Beschaffung von Hausbesorgermaterial über die MA 54, wobei – wie schon in den vorangegangenen Jahren kritisiert – auf den Rechnungen¹⁷⁹ offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammengefasst wird, ungeachtet, ob es sich um Hausbesorgermaterial oder z.B. Elektrobedarf handelt.

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

¹⁷⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948452635/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁷⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35791328175/in/album-72157645158136677/lightbox/>

¹⁷⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948107395/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁷⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976074488/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁷⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948452315/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁷⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976076738/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

Beides erschwert die Kontrolle dieser Rechnungen ungemein und vollkommen unnötiger Weise.

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

Darüber hinaus bestehen Gründe für die Vermutung, dass die Bestellungen pauschal und ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Jahresbedarfs erfolgt sind. Auf die gelieferten Streumittel wird als Vergleich noch später ausführlich eingegangen werden.

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

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

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

Wie man den Rechnungen zu den CD-Zeilen 1412 bis 1414¹⁸⁰ außerdem klar entnehmen kann, sind diese erst am 14.1.2015 fällig.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1419, 1421 und 1422¹⁸¹, Gesamtbetrag EUR 65,06:

Wie man diesen Rechnungen bezüglich Treibstoff für die Traktoren klar entnehmen kann, sind diese erst im Jahr 2015 ausgestellt worden bzw. in der Buchhaltung eingelangt.

¹⁸⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948452415/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁸¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976074288/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an die Rechnungslegerinnen** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1424 und 1425¹⁸², Gesamtbetrag EUR 1.044,00:

Es handelt sich hier um Rechnungen für die Lieferung von Fertigsole als Streumaterial.

Wie sich aus den Zeugenaussagen der Hausbesorgerinnen in der Verhandlung zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 13/17 s vom 21.2.2018 (Seite 10¹⁸³) ergibt, hat sich die verwendete Fertigsole als ebenso **nachteiliges Streumaterial** entpuppt, wie das vorher schon bestellte und dann für unsere Wohnhausanlage laut Zählung im April 2012 weitgehend nicht verwendete Kryosilit.

Offensichtlich wird neues Streumaterial von der Antragsgegnerin vor breitflächigem Einsatz zu wenig getestet, da sich **bei mangelnder Eignung sowieso die Mieter im Rahmen der Betriebskostenverrechnung dafür aufkommen** und das Material eben dann liegen bleibt oder ungebraucht entsorgt wird.

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

CD-Zeilen 1426 und 1429¹⁸⁴, Gesamtbetrag EUR 2.327,12:

Es handelt sich hier um Rechnungen der Firma Klaghofer für die Lieferung von Streumaterial. Beachtlich ist vor allem der Betrag von **EUR 2.327,12**, während **im vorangegangenen Abrechnungsjahr 2013 noch Streumaterial für EUR 16.407,84 angeschafft** worden ist (Fertigsole jeweils ausgenommen). Das war das **ÜBER SIEBENFACHE!**

Eine Relation, welche die **Bestellmodalitäten und deren Beziehung zum tatsächlichen Jahresbedarf neuerlich in Frage** stellt.

Kurios erscheint, dass die Rechnung zu CD-Zeile 1426 über die Lieferung von **300 kg Streusalz** eine Hausbesorgerin betrifft, die **gleichzeitig** aufgrund der Rechnung zu CD-Zeile 1425 **mit Fertigsole beliefert** worden ist. Die Sinnhaftigkeit erschließt sich in keiner Weise.

¹⁸² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038135740/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹⁸³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41140800132/in/album-72157680323191403/lightbox/>

¹⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35621865952/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

Es ist daher davon auszugehen, dass nicht einmal die für dieses Abrechnungsjahr gelieferten wesentlich geringeren Mengen punkto ihrer **Wirtschaftlichkeit** ausreichend argumentierbar sind. Dies belegen auch die ab Mitte März 2014 fotografisch dokumentierten **verbliebenen Lagermengen an Streumaterial**¹⁸⁵ nach der Wintersaison 2013/2014.

Wir verweisen zum Streumaterial der Firma Klaghofer auf die Anträge, das Vorbringen und die Zeugeneinvernahmen in den Vorverfahren (z.B. die von Frau Kernthaler-Wasicek in der Verhandlung vom 5.12.2012 zum Mietrechtsverfahren 12 MSCH 8/12 y), insbesondere zur **Erhebung des nach der Wintersaison verbliebenen Streuguts im Frühjahr 2012**, die diesbezüglichen Dokumentationen¹⁸⁶, Aufstellungen¹⁸⁷ und Berechnungen sowie den Schriftverkehr¹⁸⁸ mit der Antragsgegnerin.

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

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

CD-Zeile 1430¹⁸⁹, Betrag EUR 241,69:

Wie man dieser Rechnung bezüglich Abfuhr von Streumaterial klar entnehmen kann, ist diese **erst am 30.1.2015 fällig**.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1431 - 4062¹⁹⁰, Gesamtbetrag EUR 724.817,19:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 2.632 Buchungszeilen – also zu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger - nicht öffnen lassen. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien **gar keine Belege erstellt** worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt.

Im Gespräch mit dem Hausbesorgerreferat¹⁹¹ am 17.11.2009 bezüglich Verrechnung für das Abrechnungsjahr 2008 ergab sich folgender protokollierte Sachverhalt:

¹⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/13239917155/in/album-72157625415049437/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7202451586/in/set-72157625415049437> (und folgende Bilder)

¹⁸⁷ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211769&app=WordPdf>

¹⁸⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/streumittel-25-4-2012>

¹⁸⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42131386254/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948452315/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹¹ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

Dem Mieterbeirat wurde von Frau Kötz eine EDV-Liste „Betriebskostenauswertung für das Jahr 2008¹⁹²“ mit handschriftlichen Mengenangaben (m², Stunden,...) – 23 Seiten – sowie eine Hausbesorger Entgeltverordnung incl. der HB – Mindestlohntarife, rückwirkend bis Jänner 2002, überreicht¹⁹³. In dieser Jahresabrechnung wurden die Hausbesorgerentgelte ab November 2008 aufgrund der im Sommer 2008 durchgeführten Neuvermessung unserer Anlage auf eine neue Basis (Zuordnungsplan 1709/05 vom 91.10.2008) gestellt.

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

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

Außerdem wurde im Verfahren für das Jahr 2010 nachgewiesen¹⁹⁴, dass auch die handschriftlichen Angaben zwischen z.B. der Betriebskostenauswertung 2009¹⁹⁵ und 2010¹⁹⁶ **in nicht nachvollziehbarer Weise von Jahr zu Jahr voneinander abweichen** (siehe Mail samt Beilagen vom 8.6.2015¹⁹⁷). Dies zeigt die absolute **Unzuverlässigkeit in den Angaben und Berechnungen** und konnte **weder von der Antragsgegnerin ausreichend erklärt noch punkto Schluss auf die tatsächlichen Gegebenheiten verbessert** werden. Auf internen Buchungsunterlagen angebrachte, nicht näher zuordenbare und **von den übrigen Aufzeichnungen und Gegebenheiten klar divergierende** händische Zusatznotizen sind in keiner Weise dazu geeignet, im Rahmen einer Wohnhausverwaltung derartiger Größe eine alleinige und so ausreichende Beweiskraft für die Rechtmäßigkeit zu entwickeln.

Insbesondere wird auf die **ausführliche Behandlung der Hausbesorgerkosten und grundlegenden Gegebenheiten bei der Antragsgegnerin dafür im Rahmen des Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 8/12 y** für das Abrechnungsjahr 2007 verwiesen.

Vor allem ist hier die **Zeugenaussage von Frau Claudia Kötz** (aus dem Hausbesorgerreferat bei der Antragsgegnerin) vom 1.4.2016¹⁹⁸ von Bedeutung – insbesondere bezüglich der unter Wahrheitspflicht gemachten Angabe, dass nicht Leistungen auf Bezüge, sondern **umgekehrt Bezüge auf theoretisch erbrachte Leistungen rückgerechnet** werden. Diese Werte werden dann **mit Zahlen auf dem Bildschirm verglichen, von denen Frau Kötz gar nicht weiß, was die Basis dieser Werte ist und auch niemanden kennt, der das weiß**¹⁹⁹.

¹⁹² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250306813/in/set-72157622425655760> (und folgende)

¹⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251410090/sizes/l/in/set-72157602659200641/>

¹⁹⁴ Siehe

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

¹⁹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16545031181/in/album-72157634170418125/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18308894890/in/album-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:31971>

¹⁹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355025162/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355026742/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

Darüber hinaus ist auf das Einbringen der Antragsgegnerin²⁰⁰ vom 16.9.2016 (insbesondere die beigefügten **Ausmaßaufstellungen**²⁰¹) und die **Äußerungen der Antragsteller vom 28.9.2016**²⁰² und **17.10.2016**²⁰³ dazu zu verweisen.

Außerdem ist auf den Umstand hinzuweisen, dass die Antragsgegnerin im Rahmen der Mietrechtsverfahren für die Abrechnungsjahre 2007 (12 MSCH 8/12 y) und 2008 (Schli-I/3071/2012) ebenso auch (tw. unterschiedliche) **Hausbesorgerverträge** vorgelegt hat. In dem Zusammenhang ist auf die am 31.1.2013 eingebrachte²⁰⁴ **Stellungnahme**²⁰⁵ zu diesen Verträgen (samt umfassender Anlagen) und auf die **Äußerung vom 30.6.2016**²⁰⁶ im Rahmen des o.a. Verfahrens für 2007 zu verweisen.

Daraus geht – entsprechend belegt – hervor, dass diese **Verträge weder in sich noch zur Vermessung oder der Verrechnung in irgendeiner Weise schlüssig** sind. Es ist im Sinn der eingebrachten Stellungnahmen **kein ausreichender Konnex**

- zu den von der Antragsgegnerin **vorgelegten Hausbesorgerverträgen**,
- zur **tatsächlichen Wohnnutzfläche** (maßgeblich für das Reinigungsentgelt im Innenbereich, das nach Mietobjekts-Quadratmeterzahl berechnet wird - gemäß Antragspunkt B 3 und dem derzeit vorliegenden Vermessungsergebnis kann darauf geschlossen werden, dass die Mietobjekte bis zum streitgegenständlichen Abrechnungsjahr offenbar noch nie in ihrer Gesamtheit vermessen worden sind, weshalb man nicht von einer zwischenzeitlich eingetretene Reduktion der Quadratmeteranzahl pro Hausbesorger ausgehen kann, sondern dass es sich hier um ein schon von Haus aus zu hoch bemessenes Reinigungsentgelt handelt – betrifft aber auch die „*Entgeltergänzung Nutzfl. QM*“)
- und zu den **Flächen im Außenbereich** (Spielplätze, Gehsteige und Gartenfläche)

herstellbar.

Hier ein bezeichnendes Mail zur Zuständigkeit und Aufgabenerfüllung/Leistungserbringung aus dem vorangegangenen Abrechnungsjahr:

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

²⁰⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/29798404932/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁰¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/29877369336/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁰² Siehe

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

²⁰³ Siehe

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

²⁰⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27304>

²⁰⁵ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²⁰⁶ Siehe

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

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

Auf dem im Betreff zitierten Spielplatz Pierrongasse/Cossmanngasse (dem so genannten "Bauplatz") befindet sich nicht nur jede Menge **Plastikmüll etc.**, sondern auch **noch nicht eingekehrter Streusplitt** und obendrein noch ein großer **Haufen nicht abgeholter/entsorgter Streusplitt**, aus dem bereits **Unkaut wuchert**.

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

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

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

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

Die oben aufgezeigten Mängel sind natürlich unverzüglich zu beseitigen!

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof

Gerhard Kuchta
(Schriftführer)

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

Siehe dazu auch den Verlauf des Mietrechtsverfahrens wegen Legung der Abrechnungen für das Abrechnungsjahr 2011 (MA 50-Schli-I/5705/2012) und die diesbezügliche Zusendung durch das Hausbesorgerreferat²⁰⁷ vom 7.5.2013. An Unterlagen traf lediglich eine wie oben beschrieben erläuterte Liste²⁰⁸ ein.

²⁰⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725120593/in/set-72157632161879306>

²⁰⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8726232056/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

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 97 Prozent der Hausbesorgerkosten und über 34 Prozent der gesamten Betriebskosten ausmachen, **keinerlei Belege vor, die einen nachvollziehbaren Aufschluss über die Richtigkeit und die tatsächlich erfolgte Auszahlung an die Hausbesorger bieten.**

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

Siehe auch die Entscheidung 5Ob166/06g²⁰⁹ vom 29.8.2006: § 21 Abs 1 Z 8 MRG zählt im Betriebskostenkatalog "den im § 23 MRG bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten" auf. Dieser besteht aus den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen zuzüglich diverser anderer Kosten. Ersätze im Sinn des § 23 Abs 1 Z 1 MRG sind auch die als Ersatz konstruierten Entgelte des Vertreters bei Krankheit, Unfall und Urlaub des Hausbesorgers gemäß § 17 Abs 2 HBG (vgl Würth in Miet- und Wohnrecht²⁰ Rz 3 zu § 23 MRG). Für die Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es daher erforderlich, daß der Hauseigentümer nachweist, welche Zahlungen er nach dieser Bestimmung geleistet hat. Bei diesen Kosten kommt es wie ganz allgemein bei den Bewirtschaftungskosten auf die Rechnungslegung gegenüber dem Vermieter an. Nach der eindeutigen Regelung des § 17 Abs 1 HBG hat der Hausbesorger bei seiner Verhinderung auf seine Kosten für eine Vertretung durch eine andere geeignete Person zu sorgen. Er hat also das Entgelt des Vertreters zu berichtigen, dessen Ersatz wiederum er nach § 17 Abs 2 HBG von seinem Dienstgeber begehren kann. Zahlungen dieser Ersätze durch den Hauseigentümer sind Betriebskosten gemäß §§ 21 Abs 1 Z 8, 23 MRG. Sie sind daher in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen, die Belege hierfür sind den Mietern in der im Gesetz vorgesehenen Weise zugänglich zu machen und gegen Kostenersatz davon Ablichtungen für die Mieter herzustellen. (Zitat Ende)

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

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

- „Ao Entgelt - Stunden inkl“²¹⁰ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- „Ekeleregende Verschmutzu“ (Nachweis / Anlassfall – tatsächlich keine Verrechenbarkeit an den Verursacher?),
- „Reinigung nach Rauchfangk“²¹¹ (Wieso in diesen Fällen – und NUR in diesen Fällen?),

²⁰⁹ Siehe

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

²¹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038137910/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²¹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976075548/in/album-72157658618304638/lightbox/>

- „Ausmalen Dienstwohnung“ (Kostennachweis, Höhe berechnen?) und
- „Geringfügige Arbeiten B“²¹² (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?).

Außerdem ist festzustellen, dass in CD-Zeile 3109 die **Abfertigung einer Hausbesorgerin** angelastet wurde. Eine **Auflösung der entsprechenden Abfertigungs-Rückstellung ist jedoch nicht festzustellen**, obwohl diese Rückstellungsbeträge ja zuvor der Betriebskostenabrechnung – und somit den Mietern - angelastet worden sind.

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

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

Sollte die Antragsgegnerin (wie in den Vorverfahren) meinen, bei der Entlohnung eines Hausbesorgers wäre nicht bloß auf die im Dienstvertrag schriftlich angeführten Tätigkeiten abzustellen, sondern auf die von den Hausbesorgern tatsächlich ausgeübten Tätigkeiten, so wird sie die tatsächlich erfolgten Leistungen und erfolgten Honorierungen dafür besonders dann **schlüssig und zweifelsfrei nachzuweisen** haben, **wenn es Aufzeichnungen gibt, die ein anderes Bild über Beauftragung und Durchführung geben bzw. einander krass widersprechen**. Und das ist hier offenbar gegeben. Ein derartiger **schlüssiger, zweifelsfreier Beweis steht aus! Die Beweisspflicht für von den Mietern zu tragenden Betriebskosten liegt beim Vermieter bzw. Verwalter**. Wenn sich die Antragsgegnerin darauf beruft, dass die Vereinbarung der von einem Hausbesorger zu verrichtenden Tätigkeiten nicht bloß schriftlich im Dienstvertrag erfolgen kann, sondern auch mündlich oder konkludent,

²¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976075028/in/album-72157658618304638/lightbox/>

beispielsweise durch die Befolgung einer dienstlichen Anordnung oder die Verrichtung aufgetragener Tätigkeiten, dann **enthebt sie das nicht der zuvor erwähnten Beweispflicht**. Außerdem würde ein solcher Hinweis der Antragsgegnerin – wie in den Vorverfahren – dem vorangegangenen Vorbringen widersprechen, dass auf die Nutzfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages abzustellen wäre. **Denn was wäre dann der Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages?**

Auch auf die weiteren **Diskrepanzen laut Stellungnahme vom 31.1.2013**²¹³ wird mit Nachdruck verwiesen.

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

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

Die hier und so gelegte Abrechnung ist daher nicht nachvollziehbar.

Insbesondere ist aber – gemäß Punkt B 2 dieser Begründung darauf hinzuweisen, dass die hier gelegten Abrechnungsteile auch in keiner Weise belegt sind, und die Forderung der Antragsgegnerin nach einer entsprechenden Abgeltung als Betriebskosten mittlerweile präkludiert ist.

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

Auch ist festzuhalten, dass zwar die direkten Hausbesorger-Betreuungskosten für die in unserer Anlage vorhandenen 41 Aufzüge separat gebucht²¹⁴ und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 4182 – 4317), nicht aber die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile dafür (wie oben aufgezählt). **Somit wurden dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu hohe Lohnnebenkosten zugeschlagen.**

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

In der Grünflächenbetreuung durch Hausbesorger - vielmehr in der Entlohnung dafür - wurde durch die Antragsgegnerin bislang nicht zwischen Grünflächenreinigung und

²¹³ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

²¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750575086/in/album-72157645158136677/lightbox/>

Grünflächenbewässerung unterschieden (siehe die ausgefolgte Betriebskostenauswertung der vorangegangenen und mietrechtlich anhängigen Jahre).

Erstmalig fand sich für 2012 auf Seite 10 der Betriebskostenauswertung²¹⁵ seitens der Antragsgegnerin der händische Vermerk zu einem Hausbesorgerrayon „**6383 m2 nur reinigen + 1091 m2 reinigen + bewässern**“. Das trägt voll und ganz der bisherigen Vermutung der Antragsteller Rechnung, dass ab der Neuvermessung 2008 **Grünflächen in die Leistungsverrechnung für die Hausbesorger einbezogen worden sind, für deren Bewässerung die technische Voraussetzung gar nicht gegeben war**. Daher gibt bzw. gab es vorher offensichtlich auch die o.a. „nicht betreuten“ Grünflächen, bei denen wir auf Antragstellerseite aufgrund der riesigen Dimensionen schon immer die Durchführung der Bewässerung in Frage gestellt haben. Es zeigt sich anhand von aktuellen Fotos²¹⁶ der krasse Unterschied im Zustand zu anderen Grünflächen²¹⁷ – selbst zu denen, wo nicht von einer derart regelmäßigen Bewässerung auszugehen ist²¹⁸, wie in laufender Hausbesorgerbetreuung. Daher stellt sich nach wie vor die Frage, ob die „betreuten“ Flächen – das heißt die tatsächlich erbrachten Leistungen – im richtigen Ausmaß verrechnet wurden. Dafür fehlt nach wie vor jeder Beleg und bestehen Zweifel aufgrund der unerklärlichen Diskrepanzen zwischen der verrechneten Leistung einerseits und der aktenkundigen Hausbesorger-Beauftragung in unserer Wohnhausanlage andererseits. In den bislang von der Antragsgegnerin vorgelegten Hausbesorgerverträgen findet sich nämlich auch **zu dieser o.a. Veränderung keine Entsprechung**.

Siehe dazu auch das Schreiben²¹⁹ der Antragsgegnerin vom 22.11.2010:

Differenzen zwischen den Hausbesorger-Grünflächen und den ausgemessenen Grünflächen:

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

Zu diesem Thema ist aber **nie ein Ergebnis eingetroffen, schon gar nicht eine Gutschrift**. Lediglich ein schmaler Grünflächenstreifen, der gar nicht mehr zu unserer Wohnhausanlage gehört, sondern mittlerweile zur Liegenschaft Hanakgasse 1A, wurde in der Folge behandelt²²⁰.

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

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

²¹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608449076/in/album-72157635095807948/lightbox/>

²¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19555992729/in/album-72157613554629607/>

²¹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554591640/in/album-72157613554629607/>

²¹⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554570298/in/album-72157613554629607/>

²¹⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

²²⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

CD-Zeilen 4063 - 4077²²¹, Gesamtbetrag EUR 3.897,64:

Diese Rechnungen²²² betreffen das Service der Arbeitsmaschinen durch die „**Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH**“, einer 100%-Tochter der Antragsgegnerin. Offenbar erfolgte die Beauftragung auch hier nach dem Prinzip der **Inhausvergabe** und unter **Ausschaltung des Wettbewerbs bzw. Marktes** (wie schon in den Jahren zuvor für die gärtnerische Normpflege in städtischen Wohnhausanlagen – siehe dazu die Vorverfahren). **Gründe**, weshalb diese Inhausvergaben an die eigene Tochtergesellschaft **zwingend notwendig** waren und wie dies mit der **gebotenen Wirtschaftlichkeit** vereinbar wäre, **konnten von der Antragsgegnerin in den Vorverfahren bisher nicht vorgebracht werden.**

Und auch hier ist bei der Arbeitsübernahme durch die Tochterfirma der Antragsgegnerin eine **exorbitante Kostensteigerung** zu verzeichnen: Für dieselben Arbeiten fielen **im Abrechnungsjahr davor** und durch einen privaten Anbieter in den CD-Zeilen 3935 bis 3959²²³ insgesamt **EUR 2455,67** an. Im nun streitgegenständlichen **Abrechnungsjahr 2014** waren es **durch die Tochterfirma der Antragsgegnerin EUR 3.897,64**. Das sind **um fast 59 Prozent mehr!**

Durch die Inflation ist eine derartige Kostensteigerung ebenso wenig erklärbar wie durch Materialkosten. Letztere waren auch in den Preisen des privaten Anbieters mit umfasst²²⁴.

Auch hier finden sich zu den Rechnungen der „Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH“ **keine Leistungsscheine**, ja auch **keine genaueren Angaben zu den betreuten Maschinen.**

Es wird auch auf die Ausführungen zu den CD-Zeilen 1059 – 1065 verwiesen!

Daher ergeben die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Dokumentation der in diesem Fall konkret erbrachten Leistungen** angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

²²¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038136450/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²²² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038135220/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

²²³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35402842560/in/album-72157645158136677/lightbox/>

²²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28114380207/in/album-72157645158136677/lightbox/>

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

Außerdem sind die Rechnungen zu den **CD-Zeilen 4070 – 4077 erst im Jahr 2015 fällig.**

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 4078, 4079, 4082 und 4083²²⁵, Gesamtbetrag EUR 3.057,08:

Bei diesen Rechnungen handelt es – pro Rechnung zum Teil - um **eindeutige Instandhaltungsarbeiten** und daher **zumindest zum Teil um keine verrechenbaren Betriebskosten.**

CD-Zeile 4085²²⁶, Betrag EUR 647,10:

Wie man der Rechnung klar entnehmen kann, ist diese **erst im Jahr 2015 eingetroffen und auch fällig.**

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

²²⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948448435/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

²²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133800/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

CD-Zeile 4086²²⁷, Betrag EUR 190,10:

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 4087 – 4092²²⁸, Gesamtbetrag EUR 281,84:

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

CD-Zeilen 4094 – 4096, 4098, 4100 und 4101²²⁹, Gesamtbetrag EUR 664,39:

Analog zu den CD-Zeilen 1059 – 1065 wurden hier **Elektroarbeiten der „Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH“**, einer 100%-Tochter der Antragsgegnerin übertragen – offenbar auch hier nach dem Prinzip der **Inhausvergabe** und unter **Ausschaltung des Wettbewerbs bzw. Marktes** (wie schon in den Jahren zuvor für die gärtnerische Normpflege in städtischen Wohnhausanlagen – siehe dazu die Vorverfahren). **Gründe**, weshalb diese Inhausvergaben an die eigene Tochtergesellschaft **zwingend notwendig** waren und wie dies mit der **gebotenen Wirtschaftlichkeit** vereinbar wäre, **konnten von der Antragsgegnerin in den Vorverfahren bisher nicht vorgebracht werden.**

Weshalb **ein Teil dieser Arbeiten im Bereich der Stromkosten und ein Teil bei den Hausbesorgerkosten verrechnet** wurde, erschließt sich den Antragstellern nicht.

Jedenfalls ist auch analog zu den CD-Zeilen 1059 – 1065 vollinhaltlich auf die dortigen Ausführungen und Beweisanträge zu verweisen.

Daher ergeben die

²²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976074488/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28976074488/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133740/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass bei der Rechnung zu CD-Zeile 4095²³⁰ lediglich eine **Drittfirma beauftragt und für diese Beauftragung 12 Euro auf den weiterverrechneten Rechnungsbetrag dieser Firma aufgeschlagen** wurde, und es sich noch dazu um eine **Instandhaltungsarbeit** gehandelt hat.

Bei den Rechnungen zu den CD-Zeilen 4096²³¹, 4098²³² und 4101²³³ handelt es sich offenbar um **Fehlalarme zu Instandhaltungsarbeiten**.

CD-Zeile 4097²³⁴, Betrag EUR 192,60:

Bei der **Beistellung von E-Heizkörpern** handelt es sich **um keine verrechenbaren Betriebskosten**.

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

CD-Zeile 4104²³⁵, Betrag EUR 3.795,46:

Diese Rechnung betrifft den Winterdienst für ein Hausbesorgerrayon durch die „**Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH**“, einer 100%-Tochter der Antragsgegnerin. Offenbar erfolgte die Beauftragung auch hier nach dem Prinzip der **Inhausvergabe** und unter **Ausschaltung des Wettbewerbs bzw. Marktes** (wie schon in den Jahren zuvor für die gärtnerische Normpflege in städtischen Wohnhausanlagen – siehe dazu die Vorverfahren). **Gründe**, weshalb diese Inhausvergaben an die eigene Tochtergesellschaft **zwingend notwendig** waren und wie dies mit der **gebotenen Wirtschaftlichkeit** vereinbar wäre, **konnten von der Antragsgegnerin in den Vorverfahren bisher nicht vorgebracht werden**.

Daher ergehen die

²³⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948447585/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

²³¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133610/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

²³² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133490/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

²³³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948446945/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

²³⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133550/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

²³⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948446535/in/album-72157658618304638/lightbox/>

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Es möge für die beeinträchtigte Rechnung und den daraus angelasteten Betrag eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

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

Es wird auch auf die Ausführungen zu den CD-Zeilen 1059 – 1065 verwiesen!

CD-Zeilen 4105 - 4133²³⁶, Gesamtbetrag EUR 24.772,52:

Hier wird einerseits die Betreuung im Innen- und Außenbereich für einen nicht näher bezeichneten Teil unserer Wohnhausanlage²³⁷ durch die „**Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH**“, einer 100%-Tochter der Antragsgegnerin pro Monat verrechnet. Offenbar erfolgte die Beauftragung auch hier nach dem Prinzip der **Inhausvergabe** und unter **Ausschaltung des Wettbewerbs bzw. Marktes** (wie schon in den Jahren zuvor für die gärtnerische Normpflege in städtischen Wohnhausanlagen – siehe dazu die Vorverfahren). **Gründe**, weshalb diese Inhausvergaben an die eigene Tochtergesellschaft **zwingend notwendig** waren und wie dies mit der **gebotenen Wirtschaftlichkeit** vereinbar wäre, **konnten von der Antragsgegnerin in den Vorverfahren bisher nicht vorgebracht werden.**

Insbesondere ist auch auf die Erweiterung dieser Tätigkeiten per Dezember 2014²³⁸ und ein Mail²³⁹ dazu im Vorfeld zu verweisen:

*From: ernst.schreiber@gmx.at
To: kanzlei-west@wrrw.wien.gv.at*

²³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133190/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

²³⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133190/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132480/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²³⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/hausbetreuungs-gmbh-statt-hausbesorgerin-17-8-2014>

CC: kanzlei@wrr.wien.gv.at; gerhard_kuchta@hotmail.com; walter3101@yahoo.de; asokamichael@yahoo.de

Subject: Hausbetreuungs GmbH statt Hausbesorgerin

Date: Sun, 17 Aug 2014 10:45:17 +0200

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Erhalt Ihres **Schreibens vom 12.8.2014**, in dem Sie uns mitteilen, dass das Hausbesorgerdienstverhältnis mit **XXX** wegen Pensionierung mit 30.11.2014 endet.

Der zukünftigen Übertragung ihrer Arbeiten ohne Wenn und Aber an die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH müssen wir allerdings aufgrund des auch **Ihnen am 29.11.2011 mitgeteilten** klaren **Beschlusses der Mieterversammlung vom 22.11.2011 widersprechen**. Zitat:

• Hausbesorger / Hausbetreuung / Hausbetreuer / Reinigungsfirma

*Bericht: Bisher hat der Mieterbeirat Bestrebungen zugestimmt, dass frei werdende Hausbesorgerposten von anderen noch aktiven Hausbesorgern übernommen werden – vorausgesetzt, die Betreuungsqualität passt. Durch das Auslaufen der Hausbesorger im herkömmlichen Sinn (keine Neuanstellung auf Basis des Hausbesorgergesetzes) wird diese Möglichkeit irgendwann erschöpft sein. Durch die Nebenkosten ist diese Variante nicht die billigste, bringt jedoch bei bemühten Hausbesorgern einiges an Qualität. Ein kleiner Teil der Wohnhausanlage wird von der Wiener Wohnen Hausbetreuung (Teambetreuung) gepflegt. Klagen sind uns diesbezüglich nicht bekannt. Die Basiskosten sind geringer, aber jede Zusatzleistung wird extra verrechnet (Aushänge, Glühbirnentausch, etc.). Von einer Betreuungsform Wiener Hausbetreuer (oft als „Hausbesorger NEU“ bezeichnet) hält der Mieterbeirat wenig, da die Kosten dafür höher liegen, als bei der Teambetreuung, aber kein wirklich relevanter Zusatznutzen damit verbunden erscheint. **Der Mieterbeirat schlägt vor, dass sich auch die Wiener Wohnen Hausbetreuung im Preis- / Leistungsverhältnis dem Wettbewerb stellen muss.***

Abstimmfrage: Erteilt die Mieterversammlung dem Mieterbeirat das Mandat, die vorgeschlagene Linie beizubehalten bzw. einzuschlagen? **Empfehlung des Mieterbeirats: JA**

Ergebnis: Einstimmig JA

Daher ersuchen wir Sie, uns das Ergebnis diesbezüglicher Ausschreibungen und Vergleiche zu übermitteln, aufgrund derer sich die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH als Unternehmen mit dem besten Preis-/Leistungsverhältnis für die Art der bei uns in Zukunft anstehenden Arbeiten ergeben hat.

Außerdem fragen wir an, in welcher Form interessierte Mieter an Sie herantreten müssen, um diese Dienstleistungen im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen **Regeln des § 28 MRG ausüben zu können ...**

Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins

§ 28. Besteht der vereinbarte Hauptmietzins ganz oder teilweise in Dienstleistungen des Hauptmieters, so kann der Hauptmieter verlangen, daß der Wert der Dienstleistungen in der Höhe veranschlagt werde, die dem jeweiligen ortsüblichen Entgelt für Dienstleistungen solcher Art entspricht. Ergibt sich dadurch für die Dienstleistungen des Hauptmieters ein erheblich höherer Betrag als der nach diesem Bundesgesetz zulässige Mietzins, so hat der Vermieter dem Hauptmieter für die Dienstleis-

tungen das angemessene Entgelt zu bezahlen. Der Vermieter kann aber seinerseits vom Hauptmieter statt der Dienstleistungen die Entrichtung des nach diesem Bundesgesetz zulässigen Mietzinses in barem begehren; das gleiche gilt, wenn zwar das Dienstverhältnis, nicht aber das Hauptmietverhältnis beendet wird.

... und welche Voraussetzungen dafür zu erbringen sind.

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof

hochachtungsvoll

Ernst Schreiber

(Vorsitzender)

(Zitat Ende)

Dieses Mail, mit welchem der Mieterbeirat – unter Berufung auf einen Beschluss der Mieterversammlung - auf den einzuhaltenden Benchmark des freien Marktes ebenso hingewiesen hat, wie auf die gegebenenfalls günstigeren Vergabemöglichkeiten für die Arbeiten unter Inanspruchnahme des § 28 MRG **blieben aber seitens der Antragsgegnerin inhaltlich offenbar ohne jegliche Konsequenz.**

Daher ergehen die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

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

Man nehme dazu nur die Äußerung des Anwalts der Antragsgegnerin²⁴⁰ zur Nebenfahrbahn / **Privatstraße am Baumgartner Spitz** an das Bezirksgericht Fünfhaus am **9.11.2009 (626,40 m2)** und vergleiche dies mit der Stellungnahme von Stadtrat

²⁴⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4264838015/sizes//in/set-72157623186545932/>

Dr. Ludwig an die Bezirksvorstehung Penzing²⁴¹ zum selben Thema am **12.11.2009 (1.220 m²)**. Nach grober Plausibilitätsrechnung via Ausmessung auf dem Wienplan beträgt diese Verkehrsfläche der Nebenfahrbahn hingegen **nur rund 530 m²**²⁴². Siehe ebenso den Schriftverkehr zur Schneeräumung der Privatstraße ab 13.2.2010²⁴³. Zitat aus dem Mail vom 19.2.2010: *Eine extra Verrechnung für die Privatstraße gibt es nicht - nur für alles insgesamt (bis September 2008 1.452 m² in der Höhe von € 479,16/Monat) und ab Planvorlage per 1. Oktober 2008 1220m² in der Höhe von € 402,60/Monat.* (Zitat Ende)

Die **Vermessung** der MA 25²⁴⁴ aus dem Jahr 2008 weist aber als befestigte Fläche, die der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH zuzuordnen wäre **734,96 m²** aus²⁴⁵. Da sind aber laut Farbgebung auf dem Plan ganz offensichtlich **auch andere wesentliche Flächen als die besagte Nebenfahrbahn mit-enthalten** – wie z.B. die Zufahrt zur ARBÖ-Garage in der Sauergasse, die Flächen vor dem Müllplatz bei Molischgasse 2 und die Gehsteige samt Aufenthaltsbereich vor Molischgasse 2 bzw. 4 und Molischgasse 17 bzw. 19 – was die **Schätzung der Antragsteller für die Nebenfahrbahn auf Basis des Wienplans / dortigen Vermessungstools durchaus plausibel** erscheinen lässt.

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

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

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

	2006 ²⁴⁶	2012 ²⁴⁷
Hausbetreuung:	15.492.057,20	40.933.976,15
Gebäude- und Fensterreinigung:	1.811.632,99	3.615.207,88
Winterliche Betreuung:	1.664.224,79	251.748,75
Spielplätze: Kataster und Betreuung:	53.310,69	177.189,77
Sonstige bezogene Leistungen:	22.541,58	33.027,56
Sonstige Betriebskosten:	17.422,42	11.493,98
HAUSBESORGER:	67.053.819,87	59.655.747,40
GESAMT:	86.115.009,54	104.678.391,49

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

²⁴¹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420753/sizes/o/in/set-72157612152354842/>

²⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12694297965/sizes/l/in/set-72157613583581448/>

²⁴³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verkehr/forum/topics/schneeraeumung-privatstrasse>

²⁴⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908156/in/album-72157631380349960/lightbox/>

²⁴⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908340/in/album-72157631380349960/lightbox/>

²⁴⁶ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

²⁴⁷ Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

Außerdem wurden bei stichprobenweisen Kontrollen der ausgehängten Reinigungsnachweise Manipulationen festgestellt. Verschiedene Ausführende firmieren unter der selben Mitarbeiternummer²⁴⁸. Eine Reinigungseintragung für den 18.4.2012, die am 25.4.2012 (Datum des Fotos²⁴⁹) noch gefehlt hat, ist am 11.5.2012 auf einmal vorhanden²⁵⁰. Zwar handelt es sich hier um stichprobenweise Beobachtungen aus 2011 und 2012, doch muss darauf hingewiesen werden, dass nicht der Mieterbeirat einer Wohnhausanlage für die Kontrolle der Arbeitsausführung verantwortlich ist, sondern die Hausverwaltung. Diese Kontrollen erfolgen offensichtlich nicht – oder in keiner Weise ausreichend, weshalb auch die tatsächliche Regelmäßigkeit der Arbeitsausführung gemäß Vertrag und Verrechnung in Frage gestellt werden muss.

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

Es wird auch auf die Ausführungen zu den CD-Zeilen 1059 – 1065 verwiesen!

Andererseits werden unter dieser Betriebskostenposition Kosten verrechnet, die aus anderen Gründen (zusätzlich) zu beeinspuchen sind:

Zu der **nicht nachvollziehbaren Vorgangsweise bezüglich der Beschaffung von Leuchtmitteln** (CD-Zeile 4106²⁵¹) wurde bereits **in den Punkten zuvor ausführlich Stellung** genommen.

Beim **unsperrbar richten der Eingangstüren** (CD-Zeile 4107²⁵²) handelt es sich zweifelsfrei um eine **Instandhaltungsarbeit** und daher um **keine Betriebskosten**. Selbes gilt für die **Instandsetzung der schadhafte Kontrollleuchten** in der Rechnung zu CD-Zeile 4123²⁵³ und den **offensichtlichen Fehlalarm zur schadhafte Stiegennummernbeleuchtung** in der Rechnung zu CD-Zeile 4132²⁵⁴.

Der verrechnete **Aufwand für den Tausch von Namensschildern** (CD-Zeilen 4110²⁵⁵, 4112²⁵⁶, 4116²⁵⁷, 4118²⁵⁸, 4120²⁵⁹, 4122²⁶⁰, 4127²⁶¹, 4128²⁶², 4130²⁶³, 4131²⁶⁴ und 4133²⁶⁵) ist der laufenden Verwaltung zuzurechnen, welche ohnehin durch die Pauschale zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses

²⁴⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5915866288/sizes/o/in/set-72157626978697637/>

²⁴⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966406974/in/set-72157626978697637/>

²⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

²⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42131382694/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133080/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346777/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346277/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133020/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132950/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42131382114/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132830/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346857/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132740/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346717/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁶² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346627/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346527/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346447/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132280/in/album-72157658618304638/lightbox/>

laut § 22 MRG²⁶⁶ (und für die Mieter möglicherweise sogar zu hohe Verrechnung) von EUR 244.535,64 abgegolten ist²⁶⁷.

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

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

Weshalb für diese Arbeiten jeweils eine „**Störungssuche**“ auf der Rechnung angegeben worden ist, erschließt sich den Antragstellern ebenfalls nicht. Ebenso ist auf die **unterschiedlichen Kostensätze für die im Grund genommen gleichen Arbeiten** hinzuweisen.

In den Rechnungen zu den CD-Zeilen 4114²⁶⁸ und 4124²⁶⁹ werden **Reinigungsarbeiten in größerem Umfang extra verrechnet** – mit einem **Stundensatz von EUR 35,52 für Reinigungspersonal** bzw. überhaupt einer **nicht nachvollziehbaren, exorbitant hohen Pauschale von EUR 241,50**. Weder der jeweilige Anlassfall noch die dem zu Grunde liegende Vertragsbasis ergibt sich. Daher ergeht dazu außerdem der

Beweisantrag:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der zu den Rechnungen gehörigen Dokumentationen** angehalten werden. (Ende dieses Antrags)

Wie man den Rechnungen zu den **CD-Zeilen 4127- 4133**²⁷⁰ klar entnehmen kann, sind diese **zum Teil erst im Jahr 2015 eingetroffen, aber zur Gänze im Jahr 2015 zahlbar oder fällig**.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

²⁶⁶ Siehe

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

²⁶⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133310/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42131382254/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132650/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346717/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

15. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 4136 – 4147²⁷¹, Gesamtbetrag EUR 244.535,64:

Die unter Punkt B. 3. aufgeworfenen Fragen zur Verteilung der Betriebskosten haben selbstverständlich auch – gegenläufige – Auswirkungen auf die Höhe der Verwaltungskosten. **Daher steht die korrekte Höhe der Verwaltungskosten schon aus der erforderlich gewordenen (weil offenbar generell bisher nie durchgeführten) Vermessung der Mietobjekte in Frage, die derzeit noch immer nicht für alle Mietobjekte durchgeführt worden ist.**

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

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

Jedoch ist wohl ebenso davon auszugehen, dass diese Verwaltung in den wesentlichen Aspekten auch ordnungsgemäß und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend durchgeführt werden muss. **Andernfalls würde das ja die gesetzliche Ermächtigung zur Einhebung pauschalierter, de facto auch bei minderer Qualität sakrosankter - Preise für eine Leistung bedeuten, die im Gegenzug nicht ordnungsgemäß erbracht werden muss.** Eine solche gesetzliche Ermächtigung wäre höchst bedenklich!

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

Dabei wird einerseits auf die hier vorgebrachten Einsprüche zur Abrechnung 2014, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen²⁷² 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 2014 offenbar keine ausreichenden Kontrollen durchgeführt bzw. keine wirksamen Vorkehrungen für die Richtigkeit der Abrechnung getroffen worden sind.

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

- Betriebskosten-Akontierung auf einer unzulässigen Berechnungsbasis²⁷³.
- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau²⁷⁴ (und 2010 überhaupt nicht).

²⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038133310/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁷² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531> (und folgende)

²⁷³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

²⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4080451964/sizes/l/in/set-72157622138071464/>.

- Kompensation von Betriebskosten-Guthaben mit Hauptmietzins-Bestandteilen²⁷⁵.
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage²⁷⁶.
- Doppelverrechnung bei gleichzeitiger Verrechnung ungerechtfertigt hoher Wasser- und Abwasserkosten aufgrund einer unzureichenden Evidenz für Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit hohem Wasserverbrauch²⁷⁷.
- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung²⁷⁸.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve²⁷⁹.
- Stark überhöhte Mietzinseinnahmen für neu errichtete Dachgeschoßwohnungen²⁸⁰.
- Durch willkürliche Entscheidungen, aber auch Unterlassungen der Antragsgegnerin wurden Gegebenheiten geschaffen, die mittlerweile für die Endabrechnung des §18-Verfahrens eine derart intransparente und fragwürdige Situation ergeben haben, dass die Antragsgegnerin mittlerweile bekanntgegeben hat, die gesamte Hauptmietzinsenerhöhung samt Zinsen rückzuerstatten²⁸¹. Die erfolgten Rückzahlungen waren dann erst wieder nicht nachvollziehbar²⁸².
- Verspätete Fertigstellungsanzeige bei der Baupolizei²⁸³.
- Dermaßen bedeutende Nichteinhaltung des vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Mietermitbestimmungsstatuts für Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wiener Wohnen²⁸⁴, dass dies in einem rechtskräftigen Beschluss des Oberlandesgerichts Wien vom 11.11.2008 als bedenklich eingestuft wurde²⁸⁵.
- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat²⁸⁶.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt²⁸⁷.
- Et cetera, et cetera, et cetera!

16. Gartenbetreuung:

CD-Zeile 4153²⁸⁸, Betrag EUR 88,76:

In dieser Rechnung ist unter anderem auch die Arbeit für „**auf Stock setzen**“ enthalten. Diese Arbeit stellt im Sinn der oberstgerichtlichen Judikatur (5Ob143/09d²⁸⁹) keine Betreuung im Sinn der laufenden Pflege bzw. eine jahreszeitlich bedingte oder

²⁷⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/falsche-verbuchung-des>

²⁷⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

²⁷⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/anfrage-wg-wasserverrechnung>.

²⁷⁸ Siehe z.B. <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:5258>

²⁷⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:12671>

²⁸⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/generalsanierung/forum/topics/endabrechnung-der-errichtung-von-dachgeschosswohnungen-13-11-2012>

²⁸¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30403>

²⁸² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30509>

²⁸³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3839579139/sizes/l/in/set-72157621969569381/>

²⁸⁴ Siehe <http://www.mieterbeirat.at/index.php?id=199>

²⁸⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3067278999/sizes/l/in/set-72157612117006474/>

²⁸⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/altstoffemllsperml/forum/topics/entruempelung-auf-mieterkosten>

²⁸⁷ Siehe z.B. <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5402335052/sizes/l/in/set-72157625815043879/>

²⁸⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980346007/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgendes Bild)

²⁸⁹ Siehe

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

sonst regelmäßig notwendige Erneuerung von (Klein-)Pflanzen – und daher als Erhaltungsrarbeit **keine verrechenbaren Betriebskosten** dar.

CD-Zeile 4159²⁹⁰, Betrag EUR 1.623,61:

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

Fa. Holzer ²⁹¹ Baumschnitt über 10 – 15 m Baumhöhe:	EUR 72,48
Fa. Jakel Baumschnitt „leicht“ über 10 – 15 m Baumhöhe:	EUR 158,99

Aus den Rechnungen ergibt sich, dass die **beiden Firmen offenbar so gut wie gleichzeitig beschäftigt** waren – **noch dazu in derselben Wohnhausanlage**. Weshalb dies der Fall sein kann, obwohl die Preise der beiden Unternehmen für offenbar gleichartige Leistungen um sage und schreibe **über 119 Prozent** divergieren, entzieht sich jeder Vorstellungskraft.

Es ergehen daher folgende

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die **beiden Rechnungslegern** samt der **Basis für diese** (Ausschreibung etc.) angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchte Rechnung und die daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

Zwar wurde im Vorverfahren 12 MSch 13/17 s seitens der Antragsgegnerin die **ÖNORM L1122 für Baumpflege und Baumkontrolle** vorgelegt. Die von der Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 8.6.2018 **behauptete unterschiedliche Leistung ergibt sich aus Sicht der Antragsteller aber weder aus den Rechnungen noch aus der vorgelegten Norm** mit ausreichender Deutlichkeit.

Außerdem fällt auf, dass im Leistungsblatt²⁹² zur Rechnung der Firma Jakel **keine Standorte mit nachvollziehbarer Adresse** angegeben sind.

CD-Zeile 4163²⁹³, Betrag EUR 196,30:

Wie man der Rechnung der TÜV Austria Services GmbH klar entnehmen kann, ist diese **erst im Jahr 2015 fällig**.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es ergeht daher der

²⁹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35750575146/in/album-72157645158136677/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42992407992/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980345897/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132040/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 4164 - 4166²⁹⁴, Gesamtbetrag EUR 2.623,70:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

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

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob147/11w²⁹⁵ vom 25.8.2011:

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

...

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

CD-Zeilen 4167 – 4178²⁹⁶, Gesamtbetrag EUR 105.466,56:

Es handelt sich hier um Monatsrechnungen²⁹⁷ für die Grünflächenpflege (Gärtnerische Normpflege und Windbruchentfernung) in unserer Anlage durch die Wiener Wohnen - Haus- und Außenbetreuungs Ges.m.b.H..

Laut Mailverkehr mit der Antragsgegnerin vom 21.12.2010 umfasst die **zu pflegende Grünfläche** nach nochmaliger Arbeitsübergabe **63.780 m²** (64.014²⁹⁸ m² - 234 m²).

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

Nachdem man durch die Antragsgegnerin im Jahr 2007 nach Ausschaltung des Wettbewerbs durch Gärtnereibetriebe auf dem freien Markt bei Beauftragung der

²⁹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980345747/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

²⁹⁵ Siehe

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

²⁹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132190/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038131810/in/album-72157658618304638/lightbox/>

²⁹⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/in/set-72157623186545932>

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

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

Im Rahmen der **Vorverfahren für 2007 und 2008 – 2013 (12 MSCH 13/17 s)** wurden sowohl in der Begründung zum Antrag als auch im Laufe des Verfahrens **ausführliche Argumente und Beweise** angeführt, die auf die nicht gegebene Preisangemessenheit hinweisen. Obwohl diese **für das streitgegenständliche Abrechnungsjahr zu dieser Bestreitung uneingeschränkte Gültigkeit** haben, wird hier aufgrund der seither eingetretenen Entwicklung zur Verkürzung des Vorbringens verzichtet (bei Bedarf sind die Akte zu beschaffen und zu verlesen).

Es ist vielmehr ausdrücklich auf

- das **Vorverfahren 12 MSch 8/12y** zu verweisen, in welchem das Bezirksgericht Fünfhaus zu den hier streitgegenständlichen Aspekten in seinem Sachbeschluss vom 27.10.2016²⁹⁹ für das Abrechnungsjahr 2007 **maßgebliche Überschreitungen festgestellt** hat – welche von der Antragsgegnerin über den Instanzenweg dann **nicht weiter bekämpft worden** sind.
- das beim Bezirksgericht Hernals geführte Mietrechtsverfahren **4 MSch 8/11s** zu verweisen, in welchem das Gericht ebenfalls zu den hier streitgegenständlichen Aspekten in seinem Sachbeschluss **maßgebliche Überschreitungen festgestellt** hat – welche von der Antragsgegnerin über den Instanzenweg dann **nicht weiter bekämpft worden** sind³⁰⁰.
- das **Vorverfahren 12 MSch 13/17s** für die Abrechnungsjahre 2008 bis 2013 zu verweisen, in welchem die Antragsgegnerin in ihrem Schriftsatz vom 18.4.2018³⁰¹ ein **Sachverständigengutachten zur Preisangemessenheit** der hier behandelten Kostenart beantragt hat. Diesem Antrag wurde in der **Verhandlung vom 25.4.2018** vom Gericht auch stattgegeben. Es wurde der Antragsgegnerin ein **Kostenvorschuss** dafür auferlegt und - auch als Basis für das Gutachten – den

²⁹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25359464089/in/album-72157665129171409/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁰⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/kontaktmitanderenanlagen/forum/topics/gruenflaechenpflege-2007-und-2008-adolf-schaerf-hof>

³⁰¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:39672>

Vertrag mit der Tochterfirma betreffend die Grünflächenbetreuung vorzulegen. Im Schriftsatz vom 8.6.2018 **hat die Antragsgegnerin aber diesen Antrag auf ein Sachverständigengutachten zur Preisangemessenheit** – im Hinblick darauf, dass die eigene Tochterfirma die Grünflächenbetreuung der Wohnhausanlage nicht mehr durchführt (sondern die vorher beschäftigte Privatfirma) und die Antragsteller die **Preisgestaltung der vorher beschäftigten Firma Wittwer als Benchmark akzeptiert haben – wieder zurückgezogen.**

In der Verhandlung vom 1.4.2016 zum Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 8/12 y und Abrechnungsjahr 2007 bestätigte³⁰² der von der Antragsgegnerin nominierte **Zeuge Georg Toifl** (zuständiger Werkmeister für Grünanlagen bei der Antragsgegnerin) unter Wahrheitspflicht, dass

- das Gartenpflegejahr von 1.10. bis 30.9. des Folgejahres laufe³⁰³,
- der **Leistungsumfang** zwischen der hier zur Diskussion stehenden Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuungs GmbH und den privaten Kontrahenten **der selbe** sei,
- die **Veränderungen bei den privaten Kontrahenten für die Lohn- und Nebenkosten immer nur mit dem Verbraucherpreis stattgefunden** haben,
- die vorher beschäftigte **Firma Wittwer nach wie vor Kontrahent** sei³⁰⁴
- und es **bis dato keinerlei Beanstandungen** gegeben habe.

Dem entsprechend und gemäß Indexrechner der Statistik Austria³⁰⁵ ergibt sich nach Berechnung durch die Antragsteller folgender **Benchmark** und dementsprechend folgende **Überschreitung**:

Ausgangspreis der Firma Wittwer ³⁰⁶ (2007):	0,61 EUR pro m2 und Jahr
VPI-Veränderung 10/2006 bis 09/2013 ³⁰⁷ :	16,9 %
Preis der Firma Wittwer für 2014:	0,71 EUR pro m2 und Jahr
x 63.780 m2 Grünfläche:	45.283,80 EUR
Verrechnete Kosten der WW-HAB:	105.466,56 EUR
Ergibt einen Überschreibungsbetrag von:	60.182,76 EUR

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

In der bereits mehrfach zitierten oberstgerichtlichen Entscheidung³⁰⁸ 5Ob74/88 vom 27.6.1989 heißt es – um es hier noch einmal deutlich hervorzuheben:

³⁰² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25844523183/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁰³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26447347245/in/album-72157634427373462/lightbox/>

³⁰⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25842496064/in/album-72157634427373462/lightbox/>

³⁰⁵ Siehe <http://www.statistik.at/Indexrechner/Controller>

³⁰⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/album-72157605289929259/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁰⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28216011567/in/album-72157605289642643/lightbox/>

³⁰⁸ Siehe

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

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

Sollte die Antragsgegnerin jedoch in Form einer **mutwilligen Verfahrensführung** wie anfangs in den Vorverfahren die Preisangemessenheit der hier verrechneten Kosten behaupten, ergehen der guten Ordnung halber die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Der Antragsgegnerin möge aufgetragen werden, sämtliche **Auftragsvergaben für Grünflächepflegearbeiten** (Gärtnerische Normpflege und Windbruchentfernung) an andere Betriebe als die Wiener Wohnen - Haus- und Außenbetreuungs GmbH **samt zugehöriger Rechnungen** vorzulegen (aus denen jedenfalls auch die betreuten Quadratmeter hervorzugehen haben), sofern eine Verrechnung dieser Leistungen für das Abrechnungsjahr 2014 zu erfolgen hatte.
- Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

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

Außerdem ist festzuhalten, dass sich **auch 2014 Mängel in der Leistungserbringung** ergaben. Siehe dazu z.B. das **Mail des Mieterbeirats vom 14.10.2014**³⁰⁹:

³⁰⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/gruenflaechenpflege/forum/topics/schnittmaterial-nach-dem-baumschnitt-14-10-2014>

*From: gerhard_kuchta@hotmail.com
To: kanzlei-west@wrw.wien.gv.at
CC: kanzlei@wrw.wien.gv.at; ernst.schreiber@gmx.at; walter3101@yahoo.de;
asokamichael@yahoo.de
Subject: Schnittmaterial nach dem Baumschnitt
Date: Tue, 14 Oct 2014 10:15:57 +0200*

Sehr geehrte Damen und Herren,

***nicht zum ersten Mal** wurde nach dem regelmäßig stattfindenden Baumschnitt das Schnittmaterial nicht umgehend von der mit den Arbeiten beauftragten Firma entsorgt, sondern liegt nun schon **wochenlang** in den Rasenflächen unserer ganzen Wohnhausanlage herum - bis **heute**.*

Laut Rücksprache mit Hausbesorgerinnen haben diese auch schon diesbezüglich bei Wiener Wohnen urgiert - offensichtlich bis heute ohne Erfolg!

*Dem nicht genug hat inzwischen auch der letzte **Grasschnitt** für 2014 stattgefunden - wobei die Ablagerungsplätze des Schnittmaterials **umfahren** und daher **nicht gemäht** wurden.*

Daher unsere Fragen:

- *Wer koordiniert und beaufsichtigt diese Grünflächenarbeiten - und wie?*
- *Wieso wird auf die Hinweise der Hausbesorgerinnen nicht reagiert?*
- *Welche Kostenabzüge dürfen die Mieter für die nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführten Arbeiten und die unzureichende Kontrolle/das unzureichende Beschwerdemanagement für die Betriebskosten-Jahresabrechnung 2014 erwarten?*

Bitte diese Fragen umgehend zu beantworten!

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof

hochachtungsvoll

*Gerhard Kuchta
(Schriftführer)*

(Zitat Ende)

Und hier die Antwort der Antragsgegnerin dazu vom 20.10.2018:

*From: kanzlei-west@wrw.wien.gv.at
To: gerhard_kuchta@hotmail.com
Subject: WG: Schnittmaterial nach dem Baumschnitt
Date: Mon, 20 Oct 2014 13:32:25 +0000*

Sehr geehrter Herr Kuchta,

koordiniert werden die Baumschnittarbeiten in Absprache zwischen Wiener Wohnen

und der zuständige Pflegefirma.

Die Kontrolle wird von der Gartentechnik durchgeführt, soweit es der Arbeitsumfang zulässt .

Beschwerden von Hausbesorgerinnen/Hausbesorgern wird grundsätzlich nachgegangen, wir werden klären, warum es hier nicht funktioniert hat.

Eine Entscheidung über eine Kostenreduktionen kann nur nach genauer Prüfung erfolgen, hier bedarf es noch einiger Informationen zum Sachverhalt, den wir über die Hausbesorgerinnen/Hausbesorger klären werden.

*Mit freundlichen Grüßen
Stadt Wien – Wiener Wohnen*

(Zitat Ende)

Preisabschläge für nicht oder mangelhaft erbrachte Arbeiten sind jedoch in der Hausabrechnung nicht ersichtlich.

Die Beaufsichtigung der Arbeiten bzw. die Zuständigkeit dafür steht massiv in Frage.

Darüber hinaus ist die Rechnung zu CD-Zeile 4178³¹⁰ **erst am 22.1.2015 zahlbar**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2014** dar.

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es ergeht daher der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

17. Lift:

CD-Zeilen 4182 – 4317³¹¹, Gesamtbetrag EUR 38.557,65:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 136 Buchungszeilen – also zu allen Buchungen aus der Lohnverrechnung für Hausbesorger bezüglich Lift - nicht öffnen lassen. Hier dürften laut stichprobenweiser Überprüfung der CD-Dateien gar keine Belege erstellt worden sein, obwohl es in der Gesamtübersicht für die Abrechnung auf der CD einen Button „Anzeigen“ gibt.

Belege im eigentlichen Sinn (Gehaltsabrechnungen, Auszahlungsbelege oder ähnliches) wurden von der Antragsgegnerin zu den Buchungen zu keiner Zeit präsentiert. Demnach liegen zu den Beträgen, die über 30 Prozent der Liftkosten aus-

³¹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038131810/in/album-72157658618304638/lightbox/>

³¹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980345527/in/album-72157658618304638/lightbox/>

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

Siehe dazu auch analog die Beeinspruchung zu den CD-Zeilen 1431 - 4062.

CD-Zeilen 4318 – 4481³¹², Gesamtbetrag EUR 10.025,00:

Für diese 164 Buchungszeilen zum Strom für Aufzüge gilt insbesondere hinsichtlich Nachvollziehbarkeit **sinngemäß dasselbe wie zu den Buchungszeilen 411 – 547 und 549 - 1058**. Die hier gelisteten Buchungen sind

- nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- und zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2014 zuzurechnen.

Zum **Beleuchtungsstrom für Aufzüge** ist auf das Mail³¹³ des Mieterbeirats unserer Wohnhausanlage vom 23.5.2011 zu verweisen, mit welchem eine Reduktion der Aufzugsbeleuchtung vorgeschlagen wurde, da in den Liften **den ganzen Tag über durchgehend** eine derart **unnötig starke Beleuchtung** gegeben ist, dass die Abwärme vor allem in den Sommermonaten eine unangenehme bis sogar unerträgliche Temperatur in den Aufzugskabinen erzeugt, die älteren bzw. kranken Aufzugsbenutzern sogar gefährlich werden könnte (vor allem im Fall eines Defekts und Steckenbleibens im Lift). Nach einer nicht nachvollziehbaren Debatte mit der Antragsgegnerin darüber, ob die erzielbare Einsparung einen Austausch rechtfertigt³¹⁴, hat die Antragsgegnerin einen **generellen Austausch zugesagt**³¹⁵:

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

Sehr geehrter Herr Kuchta!

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

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

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

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

³¹² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980345067/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

³¹³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/ausstattungdeshbh/forum/topics/vorschlaege-zur-senkung-des>

³¹⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:17972>

³¹⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:21568>

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Nowak
Geschäftsfeldleiter-Technik

Stadt Wien - Wiener Wohnen (Zitat Ende)

Trotz Nachfrage des Mieterbeirats dazu waren aber dann **keine diesbezüglichen Maßnahmen erkennbar**³¹⁶! Nach (unbeantworteter) Urgenz³¹⁷ und neuerlicher Nachfrage³¹⁸ erhielt der Mieterbeirat dann am 28.5.2014 folgende Antwort der Antragsgegnerin³¹⁹:

From: bm@wrr.wien.gv.at

To: gerhard_kuchta@hotmail.com

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

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

Sehr geehrter Herr Kuchta!

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

XXX

Stadt Wien - Wiener Wohnen - Direktion
Dezernat Beschwerdemanagement-Clearingstelle (Zitat Ende)

³¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/11884905286/in/album-72157613554433629/>

³¹⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29629>

³¹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30104>

³¹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30127>

Der § 16 (1) des 2014 gültigen **Mietermitbestimmungsstatuts**³²⁰ besagte: *Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien – Wiener Wohnen **Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen***³²¹. (Zitat Ende)

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

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

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Belastungen³²² aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs die **Fälligkeit 19.1.2015** aufweisen³²³.

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

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es ergeht daher der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 4482³²⁴, Betrag EUR 41.350,14:

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.

³²⁰ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut>

³²¹ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut/statut-%C2%A716>

³²² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948441915/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

³²³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980344977/in/album-72157658618304638/lightbox/>

³²⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41948441755/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

Auch die sich nun häufende Fehler- und Defektanzahl bei den Liften (kältebedingte Defekte? In kurzen Abständen wiederkehrende Defekte bei ein- und demselben Lift³²⁵ etc.) spricht klar gegen das vorgebrachte Argument des Servicevorteils.

Insbesondere ist auf die Äußerung³²⁶ der Antragsteller vom 16.7.2010 zu verweisen, in welcher ausführlich auf den in einen Vollwartungsvertrag üblicherweise einkalkulierten Reparaturaufwand (Arbeitszeit, Materialaufwand) - gegebenenfalls auch größeren Umfangs – eingegangen wurde. Daher entstehen daraus grundsätzlich keine Kostenvorteile, sondern – bei entsprechender Kalkulation durch den Anbieter – Mehrkosten, die auf Instandsetzungsarbeiten Bezug nehmen. Dies wird sogar durch Beweismittel klar belegt, die von der Antragsgegnerin selbst vorgelegt worden sind:

Ein besonderer Stellenwert kommt dabei den für die Wohnhausanlage Schiffmühlensstraße 58-64 durchgeführten drei Vergleichsrechnungen³²⁷ zu, die klar belegen, dass sich Vollwartungsverträge nur bei einem hohen Anteil an anstehenden Instandsetzungs- bzw. Neuerrichtungs-Arbeiten rechnen.

Ebenso liegt den Antragstellern eine an die Antragsgegnerin ergangene Aufstellung und Berechnung des Mieterbeirats des Reumannhofes (1050 Wien, Margaretengürtel 100-110) vom 29.1.2013 vor, in welchem der Mieterbeirat plausibel darlegen konnte, dass sich **bei einem Umstieg auf Vollwartung die Kosten für die Mieter drastisch erhöhen** würden.

Zu den Ausführungen des Zeugen Ing. Josef Weichsel in der Verhandlung³²⁸ vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung³²⁹ 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 Medienberichten³³⁰ zufolge von der Antragsgegnerin aufgrund von unerlaubten Preisabsprachen bereits ein Schadenersatzprozess angestrebt bzw. geführt wird. Jedweder Vergleich mit dem damals existierenden „Markt“ ist also in jeder Weise untauglich.

Eine von den Antragstellern in diesem Verfahren am 23.8.2010 eingebrachte Vergleichsrechnung³³¹ 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.

³²⁵ Siehe <http://gerhardkuchta.ning.com/video/lift-hanakgasse-15-18-08-2011>

³²⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6329> (Seite 9 ff.)

³²⁷ 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/>

³²⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

³²⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

³³⁰ Siehe <http://derstandard.at/1388650989401/Aufzugskartell-Schadenersatzklagen-kommen-in-Fahrt>

³³¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

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

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

	Aufzugs-BK:	Aufzugserhaltung:
2006:	14.922.320,59	18.891.822,31
2007 ³³² :	15.446.379,26	18.700.953,70
2008 ³³³ :	17.189.461,24	17.817.758,44
2009 ³³⁴ :	17.562.816,61	20.855.740,69
2010 ³³⁵ :	18.029.304,22	23.284.307,25
2011 ³³⁶ :	19.063.177,59	27.437.188,72
2012³³⁷:	20.154.854,80	28.281.075,34

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

CD-Zeile 4524³³⁸, Betrag EUR 1.526,08:

Hier werden Telefonkosten für Aufzüge verrechnet.

Als „Beleg“ wird eine mehrseitige **offensichtlich interne Aufzeichnung** vorgelegt. Dass es sich hier – wie in der Verhandlung vom 24.2.2015³³⁹ vom Antragsgegnervertreter zu einem analogen Schriftstück behauptet wurde – um einen „*Auszug aus einer Gesamtrechnung*“ handelt³⁴⁰, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die Ausgaben werden daher punkto Anlastung als Betriebskosten als **nicht für das Abrechnungsjahr 2014 ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgewiesen** bestritten.

CD-Zeilen 4525 – 4536³⁴¹, Gesamtbetrag EUR 1.428,24:

Hier werden besondere Aufwendungen für nicht näher bezeichnete Aufzüge durch die „**Wiener Wohnen Haus & Außenbetreuung GmbH**“, einer 100%-Tochter der Antragsgegnerin pro Monat verrechnet. Offenbar erfolgte die Beauftragung auch hier nach dem Prinzip der **Inhausvergabe** und unter **Ausschaltung des Wettbewerbs bzw. Marktes** (wie schon in den Jahren zuvor für die gärtnerische Normpflege in städtischen Wohnhausanlagen – siehe dazu die Vorverfahren). **Gründe**, weshalb diese Inhausvergaben an die eigene Tochtergesellschaft **zwingend notwendig** wa-

³³² Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

³³³ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

³³⁴ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

³³⁵ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

³³⁶ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

³³⁷ Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

³³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038130670/in/album-72157658618304638/lightbox/>

³³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16615603696/in/album-72157630898753146/lightbox/>

³⁴⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16021639113/in/album-72157630898753146/lightbox/>

³⁴¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038131490/in/album-72157658618304638/lightbox/>

ren und wie dies mit der **gebotenen Wirtschaftlichkeit** vereinbar wäre, **konnten von der Antragsgegnerin in den Vorverfahren bisher nicht vorgebracht werden.**

Sinngemäß gilt **dasselbe Vorbringen wie zu den CD-Zeilen 4105 bis 4133.** Daher ergehen die

Beweisanträge:

- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage von Beweisen** angehalten werden, dass sie sich durch eine der Vergabe vorangegangene Ausschreibung davon überzeugt hat, dass im Sinne der mietrechtlich gebotenen und dem eigenen Statut entsprechenden Wirtschaftlichkeit die eigene Tochterfirma zum Vergabezeitpunkt bzw. für den Vergabezeitraum der **geeignete Billigstbieter** war oder sonstige Gründe durch stichhaltige Beweise belegen, dass eine **zwingende Vergabe der Arbeiten an das Tochterunternehmen unumgänglich** war.
- Die Antragsgegnerin möge zur **Vorlage der Vertragsbasis** für die Vergabe dieser Arbeiten an die Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

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

Insbesondere ist die hier aufscheinende Rechnung zu CD-Zeile 4536³⁴² **erst am 22.1.2015 zahlbar**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 tatsächlich aufgewendet** worden ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2014** dar.

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 254!**

Es ergeht daher der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2014 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

³⁴² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27980344367/in/album-72157658618304638/lightbox/>

CD-Zeile 4537³⁴³, Betrag EUR 25.820,16:

Hier werden Aufschaltkosten für Aufzüge verrechnet. Aus dem diesbezüglichen Vertrag³⁴⁴ 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 Vollwartungskosten³⁴⁵ 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 25.820,16 – ohne Abzug oder prozentueller Aufteilung – den Betriebskosten zugeschlagen. Daher erfolgte die gegenständliche Buchung zumindest **um 50% überhöht**.

18. Ersätze:

CD-Zeilen 4540 – 4545³⁴⁶, Gesamtbetrag EUR -6.107,65:

Zu den für 2014 gebuchten Ersätzen sind **keinerlei Belege auf der CD** vorzufinden, was die Nachvollziehbarkeit der gesamten Verrechnung weiter erschwert, da so auch die entsprechenden Kostenpositionen in Frage zu stellen sind.

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

Ersätze / Rückvergütungen:

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

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

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

(Zitat Ende)

³⁴³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038130550/in/album-72157658618304638/lightbox/> (und folgende Bilder)

³⁴⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4797121976/sizes//in/set-72157605593010857/>

³⁴⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4796493075/sizes//in/set-72157605593010857/>

³⁴⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950872984/in/album-72157658618304638/lightbox/>

Im Schreiben vom 22.11.2010 teilte die Antragsgegnerin dazu lediglich mit³⁴⁷:

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

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

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

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

Da es den Antragstellern fernliegt, Beträge zu beeinspruchen, für die bereits eine Rückvergütung erfolgt ist, wurde auch die **Hausabrechnungs-CD für das Folgejahr 2015** vor Antragstellung einer Prüfung unterzogen: Auch hier sind **keinerlei Belegbeilagen zu den Ersätzen vorhanden oder zu öffnen**³⁴⁸. **Ein Konnex zu den Buchungen im Abrechnungsjahr 2014 lässt sich nicht herstellen.**

Als **Beweis** wird dem Antrag ebenso eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für das Jahr 2015** 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.

³⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/sizes//in/set-72157604495657665/>

³⁴⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42800069042/in/album-72157673169872976/lightbox/>