

Detaillierte Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2016:

A. Vorbemerkungen

Unter anderem erfolgen hier Bezugnahmen auf die Vorverfahren MA 50-Schli-I/3071/2012 zu den Betriebskosten für 2008¹, MA 50 Schli I/489683/2013 zu den Betriebskosten für 2009², MA 50-Schli-I/841008-2014 zu den Betriebskosten für 2010³, MA 50-Schli-I/5724/2012 für die Betriebskosten-Aufteilungsschlüssel⁴, MA 50-Schli-I/5705/2012 wegen Legung der Abrechnungen für das Jahr 2011⁵, MA 50 Schli I/596827-2015 zu den Betriebskosten für 2011⁶, MA 50-Schli-I/598193-2016 zu den Betriebskosten für 2012⁷, MA 50-Schli-I/643541-2017 und MA 50-Schli-I/643543-2017 zu den Betriebskosten für 2013⁸, MA 50-Schli-I/636170-2018 zu den Betriebskosten für 2014⁹ und MA 50-Schli-I/1094393-2018 zu den Betriebskosten für 2017¹⁰ 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 <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2008>

² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2009-17-6-2013>

³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2010-21-7-2014>

⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/13101117753/in/set-72157630898753146/>

⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/antrag-auf-legung-der-abrechnungen-belegeinschau-2011>

⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2011-28-7-2015>

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

⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2013-31-7-2017>

⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2014-27-7-2018>

¹⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/schlichtungsstellenantrag-f-d-abrechnungsjahr-2017-21-12-2018>

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 2016 vom 7.12.2015 nahm die Antragsgegnerin selbst auf Seite 1 dieses Schreibens¹³ darauf Bezug, dass die **Anpassung des Betriebskostenakontos für 2016 anhand der auf Preisbasis 2014 angefallenen Betriebskosten erfolgt** ist – und nicht auf Basis der Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres 2015.

In dieser Vorschreibung heißt es wörtlich: *Um die im Jahr 2016 anfallenden Betriebskosten mit dem in Ihrem Mietzins enthaltenen Betriebskostenkonto decken zu können, haben wir dieses Betriebskostenkonto entsprechend angepasst. Dabei wurden die auf Preisbasis 2014 angefallenen Betriebskosten aufgrund zu erwartender Erhöhungen für das Jahr 2016 um 1,94 % **pro Jahr** angehoben. Nähere Details entnehmen Sie bitte Ihrer Zinsvorschreibung für Jänner 2016.* (Zitat Ende)

Auf dieser Basis wurden dann ab Jänner 2016 die Betriebskostenakonti für 2016 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: WoBl 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 2016 die Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2014 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/23197465554/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.***

Auf die oberstgerichtliche Entscheidung 5 Ob 228/18t¹⁶, die meint der Vermieter dürfe die Verrechnungsart der Jahrespauschalverrechnung nur dann nicht wählen, wenn keine Daten über die Betriebskosten des vergangenen Kalenderjahres vorliegen, kann für das hier streitgegenständliche Abrechnungsjahr 2016 **nicht** abgestellt werden, da die - auch im Verfahren zum Abrechnungsjahr 2017 vorgebrachte und beweistechnisch behandelte - Vorgehensänderung der Antragsgegnerin ab dem Verrechnungsjahr 2019 **darlegt, dass offenbar zum jeweiligen Jahresende des vorangegangenen Abrechnungsjahres tatsächlich keine ausreichenden Daten über ebendieses Abrechnungsjahr bei der Antragsgegnerin vorliegen, um zu diesem Zeitpunkt eine gesetzeskonforme Jahrespauschalverrechnung für das kommende Abrechnungsjahr aufzusetzen.**

Darauf deutet auch die **exorbitante Gutschrift aus der streitgegenständlichen Jahresabrechnung von über 10 Prozent der Vorschreibung**, was bedeutet, dass **den Mietern ein viel zu hohes Akonto abverlangt** wurde und es dadurch dazu kam, dass die Mieter der Antragsgegnerin zwangsweise (zu Lasten der eigenen Dispositionsbasis, ggf. unter Aufwendung von Überziehungszinsen etc.) zur eigenen Verwendung der Vermieterin einen **Gratis-Kredit für insgesamt über eineinhalb Jahre in der Gesamthöhe von rund 200.000 Euro** einräumen mussten.

Außerdem ist ausdrücklich darauf hinzuweisen dass der OGH weder in der Entscheidung 5 Ob 228/18t noch in anderen solchen festhält, dass dann - trotz Vorliegen dieser Zahlen – für die Berechnung der Jahrespauschalraten auf die Betriebskosten eines anderen als des vergangenen Kalenderjahres aufgesetzt werden darf. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Siehe zum Beispiel die bereits im Antrag zitierte Entscheidung 6 Ob 514/87: „Entgegen der Ansicht der Revision kann in einem solchen Fall nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes **nicht** auf ein weiter zurückliegendes Kalenderjahr abgestellt werden,“.

Eine davon abweichende Rechtsansicht wäre auch contra legem, da das Mietrechtsgesetz in seinem § 21 Abs. 3 eben ausdrücklich regelt „Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur An-

¹⁶ Siehe

https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20181213_OGH0002_0050OB00228_18T0000_000

rechnung 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. ...“

Die **Kurzfassung**¹⁷ der Betriebskostenabrechnung für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2016 ist mit 23.6.2017 datiert und in der Kalenderwoche 26 des Jahres 2017 bei den Mietern eingetroffen¹⁸. Auf der Kurzfassung ist die **Fälligkeit der Guthaben**¹⁹ **mit August (2017) datiert** worden. So erfolgte auch die Rückvergütung.

Erste Beleg-Vorlagen erfolgten – trotz prompter Anforderung auf Mieter- und Mieterbeiratsseite²⁰ - seitens der Antragsgegnerin erst ab 6.9.2017²¹. Diese zogen sich bis 19.7.2018²² (!!) – und blieben obendrein grob unvollständig²³.

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 24.1.2009²⁴ (!!) hat der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage **die Antragsgegnerin auf die bei der vorgenommenen Jahrespauschalverrechnung und Berechnung der eingehobenen Pauschalraten vorliegenden Probleme aufmerksam gemacht und eine gesetzeskonforme Abänderung gefordert**. Zitat aus dem Mail:

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

Außerdem sind noch dazu – und inzwischen nachweislich - auch in den Abrechnungsjahren davor (2004 bis 2014²⁵) **überhöhte Betriebskosten** in Rechnung gestellt worden. Rechtskräftige Entscheidungen dazu stehen für die vorangegangenen Abrechnungsjahre ab 2008 aber derzeit noch aus.

Bereits im Rahmen der Vorverfahren wurde auf die unrichtige Berechnungsbasis für die Jahrespauschalraten hingewiesen. Für das Abrechnungsjahr 2013 und auch 2014 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 2016 stattgegeben wird**.

¹⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35914400655/in/album-72157605240635382/lightbox/>

¹⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/jahresabrechnung-fuer-2016>

¹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/35914401435/in/album-72157605240635382/lightbox/>

²⁰ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:36964>

²¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/36739620520/in/dateposted-public/lightbox/>

²² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:40370>

²³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:40286>

²⁴ Siehe <https://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/zu-hohes-betriebskostenkonto>

²⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle>

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

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

Nach Einlangen der Kurzfassung der Jahresabrechnung hat der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage (gleichzeitig ein Bevollmächtigter einer Mieterin) an die Antragsgegnerin das nachfolgend zitierte Mail gerichtet:

Von: Gerhard Kuchta <gerhard_kuchta@hotmail.com>

Gesendet: Freitag, 14. Juli 2017 09:56

An: kanzlei-west@wrr.wien.gv.at

Cc: Ernst SCHREIBER; Walter Kuchta (MBR HBH); Robert Pospichal (MBR HBH); Asoka Michael Schuster (MBR HBH)

Betreff: Abrechnungs-CD und allfällige Ergänzungen für 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur am 26.6.2017 bei mir eingetroffenen Kurzfassung der Jahresabrechnung für 2016 fordert der Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof gemäß geltendem Mitbestimmungsstatut hiermit ein **komplettes und authentisches Abbild der Jahresabrechnung** (Buchungen, Belege/Rechnungen samt Beilagen, Bescheide, Zahlungsbelege, Detailaufschlüsselungen etc.) **auf CD-ROM ("WORM-Datenträger") sowie allfällige Ergänzungen dessen in Papierform für das Abrechnungsjahr 2016** und unsere Wohnhausanlage bei Ihnen an.

Die Zusendung dessen soll **zum ehestmöglichen Zeitpunkt zu Händen des Mieterbeiratsvorsitzenden und Zustellungsbevollmächtigten Ernst Schreiber** erfolgen.

Achtung! Ein **USB-Stick oder ein anderer wiederbeschreibbarer Datenträger** (CD-RW, DVD-RW - wie leider zuerst für das Abrechnungsjahr 2014 erfolgt ...) 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 seit 2011 angeboten.

Ebenso ist ein **nicht komplettes oder nicht authentisches Abbild der Jahresabrechnung NICHT ausreichend!** Daher gehen wir davon aus, dass eine übermittelte CD-ROM samt allfälliger Beilagen 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 bevollmächtigter Vertreter meiner Ehefrau Hanna Kuchta auf, mir einen ehebaldigen **Termin für den Beginn der kompletten Einschau in die ORIGINALBELEGE** (Buchungen, Belege/Rechnungen samt Beilagen, Bescheide, Zahlungsbelege, Detailaufschlüsselungen etc.) für das Abrechnungsjahr 2016 so rechtzeitig zu nennen, dass eine **vollständige Einschau** - wie gesetzlich vorgesehen - **spätestens zum 31.12.2017 gesichert und mit der gebotenen Genauigkeit abgeschlossen** sein kann.

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 einige 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 Ernst Schreiber eintreffen und die oben angesprochene Verbindlichkeit der Informationen außer Zweifel stehen, ist meine o.a. Aufforderung bezüglich einer Terminnennung hinfällig.

Wir bedauern den hier erforderlichen formalen Aufwand, der zu diesem Thema wegen Einwänden Ihrer Rechtsvertretung in vorangegangenen Mietrechtsverfahren und Ihrer Vorgehensweise im Vorjahr leider betrieben werden muss außerordentlich.

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof

(für die entsprechenden Passagen auch als Privatperson und Bevollmächtigter Ihrer Mieterin Hanna Kuchta)

Gerhard Kuchta

(Schriftführer)

Der Erhalt dieser Anforderung wurde von der Antragsgegnerin bestätigt und eine möglichst rasche Bearbeitung zugesagt (14.7.2017)²⁶:

Da es sich beim dann am 6.9.2017 zugesandten Datenträger²⁷ um **keine gerichts-fähige Version**²⁸ handelte erfolgte dann am 17.11.2017 der (versuchte) Beginn einer kompletten Belegeinschau²⁹. Im (mit der Antragsgegnerin abgestimmten) Protokoll³⁰ daraus steht explizit:

Die Belege zu Wasser und Abwasser wurden seitens Wiener Wohnen schon vor-sortiert (Bescheide zu Belege – also anders als auf CD/USB-Stick verfügbar). Außerdem beinhaltet der bereitgestellte Satz Belegteile, die sonst nicht auf CD/USB-Stick abgebildet sind und für eine Nachvollziehung überaus nützlich wären.

Eingangs betonte Wiener Wohnen, dass auch bei der Belegeinschau keine Gewähr auf Vollständigkeit der Unterlagen besteht. Die Mieter müssen sagen, was an Belegen fehlt. Das würde dann – sofern verfügbar – nachgeliefert werden. Ge-

²⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:36766>

²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/36739620520/in/dateposted-public/lightbox/>

²⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:37277>

²⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:38668>

³⁰ Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%213139&canary=MRL8zIO7xiCGjwOnyh9PUKUlfm7BMgWhAMjAzHmvf7w%3D4&ithint=%2Epdf&open=true&app=WordPdf>

nerell liegen aufgrund der Zahlungsmodalitäten und Abwicklung keine Zahlungsbelege vor – weder zur sogenannten „Überrechnung“ noch für sonstige Zahlungen aus der Abrechnung. Diese können also auch auf Anforderung nicht vorgelegt werden. (Zitat Ende)

Hier die Einmeldung der Antragsgegnerin zum Protokoll, die in der korrigierten Version vollinhaltlich berücksichtigt – und auch seitens der Mieter erfüllt – wurde:

Von: kanzlei-west@wrr.wien.gv.at
Gesendet: Mittwoch, 22. November 2017 12:52
An: gerhard_kuchta@hotmail.com
Betreff: WG: Protokoll-Entwurf zum 17.11.2017

Sehr geehrter Herr Schreiber,

sehr geehrter Herr Kuchta,

wir ersuchen auf der 2. Seite im 2. Absatz, vorletzter Satz – „Dies auch über das Jahresende 2017 hinaus“ folgendes zu ergänzen: „... jedoch längstens bis 31.3.2018“.

Wiener Wohnen ersucht um Verständnis, dass die Möglichkeit zur Vorlage von Unterlagen aus der Abrechnung des Jahres 2016 nicht bis in die Unendlichkeit gelten kann und wir daher eine Frist im Protokoll festhalten möchten.

Beiliegend wie gewünscht das OGH Urteil zum Thema Baumkataster.

Mit freundlichen Grüßen
Barbara Jilek-Melzer
Gebietsteilleiterin Kundenmanagement West
(Bezirke 6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,19)
Stadt Wien – Wiener Wohnen

Aus dem ergibt sich einerseits dass die Antragsgegnerin selbst **sogar ein Jahr nach Ende eines Abrechnungsjahres keinerlei Überblick** darüber hat, **welche Bestandteile zu ihrer Abrechnung für eine wirtschaftliche Einheit gehören und ob die einem Einschau begehrenden Mieter vollständig vorgelegt werden bzw. worden sind. Vielmehr wird einem durchschnittlichen, mietrechtlich nicht geschulten Mieter abverlangt, von sich aus Lücken in den Belegvorlagen zu erkennen.** Aus dem resultiert **eine Art Beweislast-Umkehr**, die das Mietrecht so in **keiner Weise vorsieht** und die vor allem dann in einer unzumutbaren Belastung der Mieter mündet, wenn dann die ausständigen Belege erst im Zug eines eingeleiteten Mietrechtsverfahrens mit der Behauptung vorgelegt werden, die Abrechnung sei sowieso korrekt und die Belegsammlung vollständig. Denn daraus resultiert dann ein **inakzeptables Verfahrenskosten-Risiko für Mieter**, die nach bestem Wissen und Gewissen vorgehen.

Und andererseits steht aus diesem Protokoll fest, dass schon einmal **wesentliche, relevante Teile der Belege zur Jahresabrechnung nicht vorhanden** sind, nämlich

die **Zahlungsbelege**. Diese stellen aber den **Nachweis für den tatsächlich in dieser Höhe im jeweiligen Abrechnungsjahr angefallenen Aufwand** dar.

Schon über die Zumutbarkeit für einen durchschnittlichen Mieter hinausgehend (und nur aufgrund der Kenntnisse aus den Vorverfahren und ihrer Mieterbeiratsstätigkeit heraus möglich) hat der Erstantragstellervertreter gemeinsam mit dem Mieterbeirats-Vorsitzenden der Wohnhausanlage Ernst Schreiber die für das Abrechnungsjahr 2016 von Wiener Wohnen übermittelte CD in der Folge durchgeschaut³¹ und jene Belege, Beilagen und Bescheide etc. urgiert, die ihrer Meinung nach auf der CD gefehlt haben oder wo andere auf den ersten Blick auffällige Gegebenheiten vorlagen (z.B. hinterlegte Rechnung passt nicht zur Buchungszeile)³². Wiener Wohnen sollte diese Unterlagen dann in Papierform vorlegen bzw. unentgeltlich übermitteln. Eine Übermittlung dazu ist dann am 19.7.2018 erfolgt³³, diese **enthielt aber bei weitem nicht alle der angeforderten zusätzlichen bzw. richtiggestellten Unterlagen – insbesondere keine Zahlungsbelege**. Dies wurde ebenso wie die **wiederum nicht gerichtsfähige Form der Übermittlung** kritisiert³⁴. **Eine weitere Nachbesserung durch Wiener Wohnen erfolgte aber dazu bis heute nicht.**

Siehe dazu den **Rechtssatz RWZ0000093**³⁵ 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.**

³¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:39370>

³² Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%213171&canary=MRL8zIO7xiCGjw0nyh9PUKUlfm7BMgWhAMjAzHmvf7w%3D6&ithint=%2Epdf&open=true&app=WordPdf>

³³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/42221361010/in/album-72157685034201062/lightbox/>

³⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:40286>

³⁵ 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) MRG³⁶ 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 MRG³⁷ heißt es bezüglich der Hauptmietzinsabrechnung: „Der Vermieter ist verpflichtet, **spätestens zum 30. Juni** eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern **in geeigneter Weise Einsicht in die Belege** – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.“

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

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

³⁶ <https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR40008322>

³⁷ 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 MRG³⁸: „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 – ebenso wie bei 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 RS0070049³⁹: 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 Pauschalvorschrift 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**⁴⁰ vom 29.08.2006, in der es heißt: *Maßgeblich dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung*

³⁸ Siehe <http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR12040719/NOR12040719.pdf>

³⁹ Siehe

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

⁴⁰ 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 22.2.2001⁴¹: 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 Korrespondenz⁴² 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 **durch die vollständige Vorlage authentischer und nachvollziehbarer Belege 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**⁴³.

Siehe dazu auch die Entscheidung 40R28/05x⁴⁴ vom 1.3.2005: Gemäß § 21 Abs 3 MRG hat der Vermieter den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, was vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der in der Abrechnung enthaltenen Angaben dienen soll. Die formalen Erfordernisse der Abrechnung entsprechen § 20 Abs 3 MRG, wonach sie **nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie für einen durchschnittlichen Mieter schon anhand ihres Inhalts nachvollziehbar**

⁴¹ Siehe

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

⁴² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme>

⁴³ Siehe

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

⁴⁴ Siehe

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

ist; sie muss detailliert und übersichtlich aufgeschlüsselt sein. Hierüber besteht **weder ein Datenschutz noch kann sich der Vermieter auf ein unzureichendes Computerprogramm berufen** (Würth, Miet- und Wohnrecht21, § 20 MRG, RZ 19).

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

Hier der entsprechende Rechtssatz⁴⁵ 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**⁴⁶ 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**⁴⁷ vom 27.6.1989: Soll in dem dafür vorgesehenen außerstreitigen Verfahren eine wirksame Überprüfung der Zulässigkeit der Verrechnung von Mietzinsbestandteilen gewährleistet sein, so muß dem Gericht in diesem Verfahren die Möglichkeit gegeben sein, die im einzelnen vorgeschriebenen Beträge nicht nur dahin zu prüfen, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, **ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen** sind. Denn **nur so läßt sich feststellen**, ob es sich bei den verrechneten Posten um Kosten handelt, die im Zusammenhang mit der Benützung

⁴⁵ Siehe

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

⁴⁶ Siehe

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

⁴⁷ Siehe

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

ung 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**⁴⁸ 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 ist⁴⁹ und daher bei Unterfertigung vieler Mietverträge (wie dem mit der Erstantragstellerin⁵⁰ am 7.6.2004) bereits in Kraft war. Da die Existenz des Mietermitbestimmungsstatuts schon damals öffentlich bekannt war, ist davon auszugehen, dass es sich bei den **Verpflichtungen der Antragsgegnerin gemäß diesem Statut um einen automatisch integrierten Bestandteil dieser Mietverträge** handelt, aus deren Abschluss für die Mieter direkt bzw. über den gewählten Mieterbeirat unabdingbare Rechte erwachsen. Auch die spätere Abänderung des Mietermitbestimmungsstatuts in das oben zitierte Mitbestimmungsstatut enthebt die Antragsgegnerin nicht der oben

⁴⁸ Siehe <https://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/104ed301-d305-4851-9961-df1b44955b04/Folder-Mitbestimmungsstatut-WEB.pdf>

⁴⁹ Siehe <https://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/mietermitbestimmung/mitbestimmung-p21-23.html>

⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3254640723/in/set-72157613382895476/> (und Folgeseiten)

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“ und „Klassische e-Hausabrechnung“ - soweit es überprüfbar war - **dieselben Detaillierungsergebnisse⁵¹ bringen und daher bezüglich der erwähnten Mängel keinen Unterschied machen.**

Daher ist die gesamte Jahresabrechnung zu beeinspruchen.

Als **Beweis** wird dem Antrag einerseits eine **Kopie der von der Antragsgegnerin übergebenen Abrechnungs-CD für unsere Wohnhausanlage und das Jahr 2016** beigelegt, ebenso eine **Kopie des Datenträgers mit den später für das Abrechnungsjahr 2016 noch nachgelieferten Unterlagen.**

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

In diesem Zusammenhang ist auf die Argumentation und die gestellten Beweis-anträge im analogen Punkt B 1 in der detaillierten Begründung zu den Anträgen zum Abrechnungsjahr 2008 und dem Verfahrensverlauf zu diesem Antrag bzw. Abrechnungsjahr 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 und 2014 zu verweisen.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass für die meisten Mietobjekte **teils eklatante Abweichungen von der bisher verrechneten Größe** festgestellt worden sind⁵², und außerdem bestimmte Mietobjekte anscheinend gar nicht im Aufteilungsschlüssel berücksichtigt wurden.

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 26.3.2013⁵³) in Frage zu stellen: Auf Seite 3 des Schreibens der Antragsgegnerin⁵⁴ wird im dritten Absatz ausgeführt,

⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/34950898404/in/album-72157645158136677/>

⁵² Siehe

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

⁵³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088001/in/set-72157621910333644> (und folgende Bilder)

⁵⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088473/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

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 2⁵⁵ 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 ./15⁵⁶ 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 Beweis⁵⁷ laut Tabelle ./14⁵⁸ der bereits erwähnten Auflistung auf Seite 2 des Schreibens und dem Beweis laut Tabelle ./13⁵⁹ - 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.

Rechtskräftig wurden für die **Verteilung der Gesamtkosten⁶⁰ 70.895,36 m2 an mietzintragender Fläche im Jahr 2008 als Ausgangsbasis** für die weitere Verrechnung und Veränderung ab dann festgestellt.

Da die **Rechtskraft dafür aber erst 2019 eingetreten⁶¹** ist – und davor von der Antragsgegnerin offenbar nicht angewendet wurde ist die **richtige Anwendung und nachvollziehbare Veränderung ab 2008 zum angewendeten m2-Wert für 2016 und die Gesamtkosten (72.404,61 m2) nachzuweisen bzw. im Lauf des Mietrechtsverfahrens sicherzustellen.**

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) MRG⁶² sowohl bei weniger als drei Jahre alten Mietverträgen, aber insbesondere bei Neuabschluss ei-

⁵⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088239/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁵⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8634202236/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁵⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633088657/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁵⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8633089171/in/set-72157621910333644/>

⁵⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8634195822/sizes/l/in/set-72157621910333644/>

⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/40148398701/in/album-72157671050536742/lightbox/>

⁶¹ Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%213493&canary=JIRUcfZtfVQegiPmVF0oqPG0Hgg6bks%2FITT0HD1uo%3D0&ithint=%2Epdf&open=true&app=WordPdf>

⁶² Siehe <https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Bundesnormen/NOR40167129/NOR40167129.pdf>

nes Mietvertrags – ungeachtet allfälliger anderer Mietrechtsverfahren - auf die aktuelle und korrekte Größe des Mietobjekts Bezug zu nehmen ist.

Siehe z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung **5Ob150/00w⁶³ 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)***

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**. Wobei selbst **ein insgesamt größerer angewendeter m2-Wert der Gesamtfläche NICHT zwingend zu einer Besserstellung des jeweiligen Mieters führt**, da ja auch die entsprechend unrichtige Größe des Mietobjekts dieses Mieters dabei gegenzurechnen ist.

Dazu ist darauf hinzuweisen, dass die für die Betriebskosten-Aufteilung im Jahr 2008 vorgenommene **Vermessung ja nur eine Momentaufnahme zum jeweiligen Vermessungszeitpunkt** darstellt und daher die Antragsgegnerin **mietrechtlich relevante vorgenommene bauliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Mietobjektsgröße zwischen dem jeweiligen Vermessungsdatum und Abschluss des Mietvertrags oder einer sonstigen verrechnungstechnisch relevanten Anwendung anderer m2-Werte** entsprechend nachzuweisen und bezüglich Ausmaß ausreichend zu belegen hätte.

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

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

Rechtskräftig wurden für die **Verteilung der Liftkosten⁶⁴ 21.245,80 m2** an **mietzins-tragender Fläche im Jahr 2008 als Ausgangsbasis** für die weitere Verrechnung und Veränderung ab dann festgestellt.

⁶³ Siehe

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

⁶⁴ Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%213213&ithint=%2Epdf&open=true&app=WordPdf>

Da die **Rechtskraft dafür aber erst 2019 eingetreten**⁶⁵ ist – und davor von der Antragsgegnerin offenbar nicht angewendet wurde ist die **richtige Anwendung und nachvollziehbare Veränderung ab 2008 zum angewendeten m2-Wert für 2016 und die Liftkosten (25.155,10 m2) nachzuweisen bzw. im Lauf des Mietrechtsverfahrens sicherzustellen.**

Der Anteil an den Liftkosten 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.**

Auch dazu ist – unter Maßgabe und Hinweis auf den Rechtssatz RS0069865 - darauf hinzuweisen, dass die für die Betriebskosten-Aufteilung im Jahr 2008 vorgenommene **Vermessung ja nur eine Momentaufnahme zum jeweiligen Vermessungszeitpunkt** darstellt und daher die Antragsgegnerin **mietrechtlich relevante vorgenommene bauliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Mietobjektsgröße zwischen dem jeweiligen Vermessungsdatum und Abschluss des Mietvertrags oder einer sonstigen verrechnungstechnisch relevanten Anwendung anderer m2-Werte** entsprechend nachzuweisen und bezüglich Ausmaß ausreichend zu belegen hätte.

Wie bereits in den Vorverfahren argumentiert wurde⁶⁶ und aus den gelegten Kurzfassungen der jeweiligen Abrechnung⁶⁷ ersichtlich ist, sind die Aufteilungsschlüssel für die Gesamtkosten, für Wasser und Abwasser weder über den Zeitverlauf⁶⁸ noch zueinander schlüssig.

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

Jahr⁶⁹:	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 Antragsgegnerin⁷⁰ vom 21.11.2016 wurden hierbei **aus nicht nachvollziehbaren Gründen bestimmte Mietobjekte⁷¹ zu einem nicht näher be-**

⁶⁵ Siehe

<https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%213493&canary=JIRUcfZtfvQegiPmVF0oqPG0Hqg6bkpS%2FfTTt0HD1uo%3D0&ithint=%2Epdf&open=true&app=WordPdf>

⁶⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29997>

⁶⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3665896196/in/set-72157605240635382> (und folgende Bilder)

⁶⁸ Siehe

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

⁶⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3665896196/in/album-72157605240635382/lightbox/> (und folgende Bilder)

⁷⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/31439438416/in/album-72157671050536742/> (und folgende Bilder)

⁷¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/31439438966/in/album-72157671050536742/lightbox/>

zeichneten 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 hat⁷², ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Kenntnis einzelne **Mieter von den allgemeinen Wasserkosten befreit** sein müssten. Dies ist aber laut Wissensstand der Antragsteller zumindest für das Mietobjekt in Schönbergplatz 10 nicht der Fall gewesen. **Für andere Mietobjekte liegt hingegen keine erkennbare Begründung vor!**

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

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**. Wobei selbst **ein insgesamt größerer angewendeter m2-Wert der Gesamtfläche pro Betriebskosten-Teil NICHT zwingend zu einer Besserstellung des jeweiligen Mieters führt**, da ja auch die entsprechend unrichtige Größe des Mietobjekts dieses Mieters dabei gegenzurechnen ist.

5. Wasser:

CD-Zeilen 2 – 121, Gesamtbetrag EUR 183.835,00:

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:

Einerseits existierten in den vorangegangenen Abrechnungsjahren die von der MA 31 ausgestellten Gebührenbescheide für Wasser und Abwasser – andererseits waren die Buchungsbelege der MA 31 auch für 2016 als „Rechnung“ ausgeführt. **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 7.12.2013⁷³ zum Abrechnungsjahr 2008, Punkt II, 1. a: *„Im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung ist die Antragsgegnerin – was die Zweit- und Viertantragsteller aber offensichtlich nicht zur Kenntnis nehmen wollen – an Bescheide, welche der Hoheitsverwaltung zuzuordnen sind – gebunden.“* (Zitat Ende)

- 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

⁷² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/14517681661/in/set-72157604753631161/lightbox/>

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

- 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.

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

Siehe dazu die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88⁷⁴ 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 einem Teil der „Haupt-Adresse“ der Wohnhausanlage – 14, Linzer Straße 299) – 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 Rechnungseinschau⁷⁵ 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.

⁷⁴ Siehe

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

⁷⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verrechnungsprobleme/forum/topics/rechnungseinschau-15102007>

Allerdings wurde diesem Umstand und daher der Nachvollziehbarkeit (mit zumutbarem Aufwand) offenbar keine große Bedeutung beigemessen. Siehe dazu die Stellungnahme⁷⁶ 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“ bedeutet natürlich für die Zuordnungsmöglichkeit und Nachvollziehbarkeit der einzelnen Buchungen keinerlei Verbesserung.

Der Mieterbeirat unserer Wohnhausanlage hat bei der Rechnungseinschau⁷⁷ 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 Antwortschreiben⁷⁸ 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 verwiesen⁷⁹.

Auch die dem Schreiben beigelegte Referenzierung⁸⁰ 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.

⁷⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:810>

⁷⁷ Siehe

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

⁷⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

⁷⁹ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840273/sizes/l/in/set-72157604495657665/>

⁸⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5219840761/in/set-72157604495657665/> (und folgende Bilder)

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

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

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

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

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

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

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)

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 Statut⁸¹ 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 verweisen⁸²: *Der Verwaltungsgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, **aus der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien gehe hervor, dass der Magistrat eine Einheit ist.** Dass eine Dienststelle des Magistrates daher im Einzelfall die der Abgabenbehörde zukommende Aufgabe versehen hat, ist somit **nicht eine Frage der Zuständigkeit, sondern nur eine Frage der inneren Gliederung der Behörde** (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. April 2001, Zl. 99/05/0090, mwN; vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 27. April 2012, Zl. 2010/17/0003). Die funktionelle Zuständigkeit der einzelnen Abteilung ist somit **bloß Sache der inneren organisatorischen Gliederung, der nach Außen keine rechtliche Bedeutung zukommt.*** (Zitat Ende)

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

- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:

Für diese Abrechnungsjahre war ursprünglich kein Bescheidarchiv auf der Abrechnungs-CD abgebildet.

Erst bei der angesetzten Belegeinschau am 17.11.2017 lagen Bescheide und auch Lastschriftsanzeigen bereit. Diese wurden dann auch auf dem zusätzlichen Datenträger vom 19.7.2018 durch die Antragsgegnerin angeliefert. **Doch auch mit diesen ist eine Nachvollziehung der korrekten Verbuchung für Wasserverbrauch und dem zu verrechnenden Abwasser dazu nicht möglich:**

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.

⁸¹ Siehe <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/pdf/v0012900.pdf>

⁸² Siehe https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vwgh/JWR_2012170169_20130528X03/JWR_2012170169_20130528X03.pdf

Umso schwerwiegender wird dieser Vorhalt dadurch, dass **weder die Lastschriftanzeige noch die separat vorhandene Zusatzinformation zur Lastschriftanzeige für die Nachverrechnung aus dem abgelesenen tatsächlichen Jahresverbrauch im Juli des streitgegenständlichen Abrechnungsjahres ausreichend auf die darin enthaltenen Teilbeträge aufgesplittet** ist – also weder auf Wasser und Abwasser noch auf reguläre Teilzahlung und Gutschrift bzw. Nachverrechnung (ggf. wieder aufgeteilt auf Wasser und Abwasser). Es kann also gerade in dieser entscheidenden Abrechnungs-Tranche bei Kontrolle durch die Mieter so gut wie **jeder aufgefundene Teilbetrag mit jedem irgendwie zum Abgleich zu bringen** sein, um eine allfällige Überzahlung festzustellen. Das allein ergibt bei 30 Buchungszeilen je Kategorie **allein schon 900 zu überprüfende Möglichkeiten!** Wobei sich natürlich die nicht ausreichende Referenzierung und nicht nachvollziehbare Sortierordnung der Buchungen ebenfalls negativ auswirkt.

Was klarer Weise offenbart, weshalb die Antragsgegnerin gemäß aktenkundigem Wissensstand zu diesem Buchungsbereich keine standardisierten Kontrollen setzt. Aber diesen Aufwand einfach Mietern zu überantworten, die eine Beleg-einschau halten und die Abrechnung auf Korrektheit überprüfen wollen **entspricht nicht der mietrechtlich judizierten Zumutbarkeit**. Vielmehr ist dahinter eine **beabsichtigte Abschreckungswirkung** zu vermuten, damit sich interessierte Mieter eben nicht den Aufwand einer Betriebskosten-Überprüfung antun. Und das **kann nicht im Sinn des Gesetzgebers liegen!**

Die gesamte Abrechnung für diesen Verrechnungsbereich ist daher nicht nachvollziehbar!

6. Kanalgebühr:

CD-Zeilen 124 – 245, Gesamtbetrag EUR 127.366,18:

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

- Unklare Rechtsbasis für die Verrechnung:
Was ist jetzt die verbindliche Rechtsbasis für die Verrechnung: Bescheid oder Rechnung?
- 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.
- Nicht nachvollziehbare Buchung des tatsächlichen Verbrauchs:
Die gesamte Abrechnung ist daher auch für diese Abwasserbuchungen nicht nachvollziehbar!

CD-Zeilen 246 bis 252, Gesamtbetrag EUR 2.472,16:

Wie schon in der Aufstellung bemängelt, die am 11.3.2018 der Antragsgegnerin übermittelt wurde⁸³ (*Arbeitsscheine zu den Zeilen 246 bis 252*) **fehlen zu den hier aufgelisteten Rechnungen die Leistungsscheine**. Diese wurden aber auch danach seitens der Antragsgegnerin nicht nachgeliefert – was am 14.8.2018 neuerlich bemängelt wurde:

Von: Gerhard Kuchta <gerhard_kuchta@hotmail.com>

Gesendet: Dienstag, 14. August 2018 16:28

An: Wiener Wohnen West Kanzlei

Cc: kathrin.gaal@gws.wien.gv.at; Ernst SCHREIBER; Walter Kuchta; Robert Pospichal; Asoka Michael Schuster

Betreff: Belegnachlieferung für 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen Ihre **Zusendung vom 19.7.2018** (Schreiben samt USB-Stick mit 3 PDF-Dateien) und erlauben uns, dazu folgendes festzuhalten:

- Auch dieser USB-Stick enthält bei weitem nicht alle Dokumente, die von uns - **frist- und vereinbarungsgemäß - am 11.3.2018 schriftlich angefordert** worden sind.
- Zu angemerkten Buchungen, die nicht unsere Wohnhausanlage betreffen gibt es keinerlei Reaktion Ihrerseits.
- Trotz Telefonat mit Ihrer Frau Fritz am 18.7.2018, 19.22 Uhr, in welchem meinerseits ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass ein USB-Stick mangels Anerkennung bei Gericht nicht ausreichend sein würde (kein WORM-Datenträger), wurde uns von Ihnen ein USB-Stick übermittelt. An sich war ursprünglich eine Nachlieferung der Belege in Papierform vereinbart worden.

Daher steht fest, dass Wiener Wohnen selbst weit ein Jahr nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Frist offenbar entweder nicht im Stande oder aber nicht gewillt ist, zum Abrechnungsjahr 2016 und trotz eingeräumter Nachfrist samt nochmaliger Verschiebung der Anlieferung eine vollständige, den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Belegsammlung vorzulegen und somit sowohl dem Mietrechtsgesetz als auch dem Mitbestimmungsstatut Genüge zu tun.

Wir werden daher - auf diesem Status aufbauend und entsprechend dokumentiert - fristgerecht unseren gesetzlich zustehenden Einspruch gegen die Jahresabrechnung für 2016 und unsere Wohnhausanlage einbringen.

Außerdem erlaube ich mir bei dieser Gelegenheit, auf die **ebenfalls noch ausständige Unterlagensammlung für das Abrechnungsjahr 2017** und unsere **Anforderung diesbezüglich vom 27.6.2018** sowie unser **Mail vom 9.7.2018** hinzuweisen.

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof
und auch als Vertreter von Hanna Kuchta, Ihrer Mieterin
Gerhard Kuchta
(Schriftführer)

⁸³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:39370>

Ohne Leistungsscheine (auf welche in den Rechnungen sogar ausdrücklich als Beilage hingewiesen wurde) kann nämlich besonders bei solchen Rechnungen nicht festgestellt werden, ob es sich hier tatsächlich um Positionen handelt, die tatsächlich nach Mietrecht den Betriebskosten zuzuordnen sind. Auch die Plausibilität der verrechneten Arbeiten und Beträge kann so nicht geprüft werden – ja nicht einmal ob sie durchgeführt wurden – und in wessen Auftrag. Auch eine Prüfung auf Preisangemessenheit erscheint bei derart spärlichen Angaben über den Umfang der Arbeiten (Arbeitszeit etc.) nicht möglich. **Daher wurden diese Betriebskosten nicht rechtzeitig nachgewiesen.**

7. Müllabfuhr:

CD-Zeile 258, Betrag EUR 6,54:

Wie man der Rechnung entnehmen kann, handelt es sich hier um eine **Verwaltungsabgabe** für eine Änderung bei den Müllgefäßen in unserer Wohnhausanlage. Auch wenn dies eine Änderung bei Müll betrifft, handelt es sich um **Verwaltungskosten, die von den Mietern bereits durch die pauschalierte Verrechnung für Ausgaben der Verwaltung abgedeckt sind und nicht noch einmal gesondert in Rechnung gestellt werden dürfen.**

8. Entrümpelungen:

CD-Zeilen 279, 285, 286, 291, 301 und 302, Gesamtbetrag EUR 284,24:

Wie man den Rechnungen deutlich entnehmen kann, verrechnete hier die von der Antragsgegnerin beauftragte **MA 48 für die Sperrmüllentsorgung EUR 42,73 bzw. zweimal EUR 41,66 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 stellte.

Hierzu ist auf die **Stellungnahme vom 1.10.2017⁸⁴** (Seite 15 ff) im Rahmen des **Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 13/17 s** zu verweisen.

Daher ergeben die

Beweisanträge:

- 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.
- Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und die daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. Wobei ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der speziellen Gegebenheiten für die Antragsgegnerin von dieser laut Vergaberecht ja grundsätzlich **der geeignet-**

⁸⁴ Siehe

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

ste 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. (Ende dieses Antrags)

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

Ob das Verhalten der Antragsgegnerin in dieser Hinsicht aufgrund des **besonderen öffentlich-rechtlichen Auftrags der Antragsgegnerin** (Verordnung des Wiener Gemeinderats⁸⁵ 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 nicht zu setzen. Setzt die Antragsgegnerin aber - 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.**

9. Rauchfangkehrer:

CD-Zeilen 317 - 326 und 338, Gesamtbetrag EUR 15.072,33:

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

Da diese auf dem **Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz**⁸⁶ beruhend durchgeführt worden sind, erhebt sich die **Frage ob diese Aufwände und Kosten den Betriebskosten zuzuordnen sind.**

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

⁸⁶ Siehe <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b4400000.htm>

Hierzu ist einerseits und insbesondere das Mietrechtsgesetz⁸⁷ zu berücksichtigen, das in § 21 die den Mietern **verrechenbaren Betriebskosten taxativ aufzählt** und welches in Absatz 1, Ziffer 2 zu den Rauchfangkehrerarbeiten explizit auf „*die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung*“ abstellt. Weitere sich auf Rauchfangkehrerarbeiten als Betriebskosten beziehende Regelungen finden sich im Mietrechtsgesetz **nicht**.

Und andererseits ist zu bedenken, dass **Luftverbundsprüfungen ja aufgrund baulicher Veränderungen bzw. Wohnungsverbesserungen** (durch z.B. thermische Sanierungen oder den Einbau von Kunststoffen etc.) **erforderlich** werden. Selbst wenn das ursprüngliche Gesetz diesbezüglich unscharf geblieben ist⁸⁸, haben spätere Nachbesserungen diesen Kontext zweifelsfrei klargestellt:

Siehe dazu § 14 (2) des **Wiener Feuerpolizeigesetzes 2015**⁸⁹, 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 338 **erst am 11.1.2017 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. Ein **Zahlungsbeleg** fehlt dafür leider.

Siehe dazu die **oberstgerichtliche Entscheidung** 5Ob166/06g⁹⁰ 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

⁸⁷ Siehe

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

⁸⁸ Siehe <https://kurier.at/chronik/wien/kein-koerbergelt-mehr-fuer-die-rauchfangkehrer/185.631.046>

⁸⁹ Siehe <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000504>

⁹⁰ Siehe

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

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 RWZ0000093⁹¹** 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 RS0112095⁹² 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 2016 hätte überwälzen dürfen.

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

10. Schädlingsbekämpfung:

CD-Zeilen 341 - 361, Gesamtbetrag EUR 6.373,28:

Hier wurden durch die Antragsgegnerin - vermutlich im Rahmen einer neuerlichen **Inhausvergabe – die Arbeiten an die eigene 100%-Tochterfirma „Wiener Wohnen Haus- und 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

⁹¹ Siehe

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

⁹² Siehe

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

gegenständlichen Arbeiten und Kosten eine solche Vorgehensweise **gar nicht gewählt worden** ist. **Vertragsunterlagen zu diesen Vergaben bzw. Arbeiten sind auch in den Vorverfahren bisher nicht vorgelegt worden. Die Preisangemessenheit ist schon aufgrund der offensichtlichen Ausschaltung des Wettbewerbs und die erfolgte Inhausvergabe fraglich.**

Der **beauftragte Arbeitsumfang ist unklar** und ergibt sich aus den vorgelegten Belegen nicht (auch die **Leistungsscheine fehlen**). Ob zum Beispiel sowieso in der Grundleistung enthaltene und bezahlte Aufwände noch einmal verrechnet wurden ergibt sich nicht. Auch ist die **Kontrolle der Arbeiten durch die Antragsgegnerin nicht ersichtlich** und ist **fraglich, ob Zusatzarbeiten nach Gutdünken durch den Auftragnehmer erfolgt sind und verrechnet wurden** (z.B. mehrmalige Nachschau) oder ob diese durch die Antragsgegnerin nach tatsächlichem Bedarf angeordnet wurden.

Auch ob es sich bei den Belastungen aus den Rechnungen in den CD-Zeilen 348 und 349 um Überlappungen und daher zumindest teilweisen Doppelverrechnungen handelt ergibt sich nicht (selber Leistungstag, selber Bereich).

Gerade bei einer Beauftragung der eigenen Tochterfirma ist das **Fehlen der Zahlungsbelege** besonders kritisch anzumerken.

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 erbrachten Leistungen** angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchten Rechnungen und die daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. Wobei 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.** Auch ist in diesem Zusammenhang neuerlich auf die bereits zitierte **oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989** hinzuweisen! (Ende dieses Antrags)

In der Rechnung zu CD-Zeile 350 wird bei der Entfernung von Taubenkot durch die Auftragnehmerin selbst angemerkt, dass keine Schäden am Dachboden feststellbar

waren. Daher können die Tauben nur durch ein offen gelassenes Fenster bzw. eine offen gelassene Dachluke eingeflogen sein. **Vermutlich betrifft dies die Heizräume der Wien Energie – somit einen dem Schaden zuordenbaren Mieter bzw. Nutzer.**

In der Rechnung zu CD-Zeile 352 wird „Wespenbekämpfung“ angegeben. Der **Umfang dieser Bekämpfung ist allein schon dadurch fraglich**, dass als Leistungsdatum der **8.7.2016** angegeben ist und dann steht: **08.07.: telefonische Nachfrage – HB-Angabe: „keine Wespen mehr“.**

Auch die Angaben in der Rechnung zu CD-Zeile 353 zu „Pharao-Ameisen“ **(die dann nicht mehr feststellbar waren, weil die Mieterin selbst schon Maßnahmen gesetzt hatte – und wieder mit telefonischer Nachfrage am selben Tag)** sind fragwürdig.

Ebenso ist bei der Rechnung zu CD-Zeile 359 der **Verursacher der Falschmeldung (Motten, nicht Kakerlaken) bekannt** – und ist der Aufwand diesem Mieter anzulasten, nicht der gesamten Mietergemeinschaft.

11. Strom bzw. Gas:

CD-Zeilen 382 – 1026, Gesamtbetrag EUR 46.446,52:

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 2016 zuzurechnen.

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

Aber schon die Akontozahlungen für die diversen Stromzähler sind je Buchungstag nach nicht nachvollziehbaren Kriterien sortiert und die Buchungen je Quartal auf mehrere Buchungstage zerlegt (z.B. 20.6., 2.7., 4.7.).

Die Endabrechnungen sind ebenso nach nicht nachvollziehbaren Kriterien sortiert.

Die erste Buchung der Quartalsverrechnung betrifft einmal das Stiegenhaus Molischgasse 1 (7.4.), die Außenbeleuchtung Cossmanngasse 4 (20.6.), das Stiegenhaus Lautensackgasse 32 (31.10.), und die Endabrechnung wieder die Außenbeleuchtung Cossmanngasse 4 (14.12.).

Nach dem Block an Jahresabrechnungen (Zeilen 794 – 930) kommt wieder ein Block an Akonti mit diversen zuvor liegenden Buchungstagen. Eine nachvollziehbare Logik ist dabei nicht erkennbar.

Zwar wurde der Aufzugsstrom gleich in der Kostengruppe Lift gebucht, doch hat man den Waschküchenstrom (eigentlich für Gemeinschaftsanlagen) weiterhin im Bereich

des Beleuchtungsstroms gebucht, 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 offenbar zumindest der **Stromverbrauch für 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 erfolgt(en), was nicht nur die Zeugenaussage⁹³ von Herrn Ing. Matthias Mayer in der Verhandlung vom 5.12.2012 belegt, sondern auch der nachfolgend erwähnte Schriftverkehr:

Auszug aus dem bereits zitierten Protokoll der Rechnungseinschau für 2008:

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

Mayer: leitet diese Frage weiter, da dieses Thema ja auch Gegenstand eines laufenden Gerichtsverfahrens ist (wer auch immer diese Frage dann bei Gericht 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 Leerstellungssanierungen 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“ – aufgrund der dabei eingesetzten Hochleistungsgeräte als durchaus relevant betrachtet werden.

⁹³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8329454795/in/set-72157631699752040/>

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 2011⁹⁴ (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 Aktenvermerk⁹⁵ 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)

Außerdem muss auf die **Liberalisierung der Märkte der leitungsgebundenen Energien Elektrizität und Erdgas**⁹⁶ (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 382** zu betrachten, welche ein nachträgliches **Netzbereitstellungsentgelt** betrifft.

Nicht zuletzt musste festgestellt werden, dass die Belastungen aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs – wie über Stichproben festgestellt wurde – offenbar allesamt die **Fälligkeit 13.01.2017** aufweisen, weshalb die Beträge dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 tatsächlich aufgewendet worden** sind. Aus diesen Gründen stellen die gegenständlichen Rechnungen **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2016** 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 Zusatzvertrag⁹⁷ zum Rahmenvertrag vom 21.11./12.12.2000⁹⁸ vom 19.5.2003 wird unter Punkt XIII klar und ein-

⁹⁴ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211765&app=WordPdf>

⁹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/27976019210/in/album-72157630898753146/lightbox/>

⁹⁶ Siehe <http://oesterreichsenergie.at/energiepolitik/einfuehrunggrundlagen-netze/grundlagen-der-regulierung-in-oesterreich.html>

⁹⁷ Siehe

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

⁹⁸ Siehe

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

deutig 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 338!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1027 – 1031, Gesamtbetrag EUR 292,51:

Hier wurden durch die Antragsgegnerin - vermutlich im Rahmen einer neuerlichen **Inhausvergabe – die Arbeiten an die eigene 100%-Tochterfirma „Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH“ vergeben.**

Siehe auch hierzu die Argumentation zu den CD-Zeilen 341 – 361 bezüglich der Vergabe und wohl nicht erfolgten Ausschreibung, den nicht vorgelegten Vertragsunterlagen, zu den fehlenden Leistungsscheinen und den fragwürdigen Kontrollen bzw. auch offensichtlichen Koordinationsmängeln.

Gerade bei einer Beauftragung der eigenen Tochterfirma ist außerdem auch hier das **Fehlen der Zahlungsbelege** besonders kritisch anzumerken.

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 erbrachten Leistungen** angehalten werden.
- Es möge für die beanspruchten Rechnungen und die daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. Wobei 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.** Auch ist in diesem Zusammenhang neuerlich auf die bereits zitierte

oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob74/88 vom 27.6.1989 hinzuweisen!
(Ende dieses Antrags)

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**.

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 Folgerungen⁹⁹: 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.

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 zeigt¹⁰⁰, 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).

Zu den Arbeiten in der Rechnung zu CD-Zeile 1028 erfolgte nicht nur offenbar eine **Doppelbeauftragung**, sondern muss – wenn die MA 33 tätig geworden ist – offenbar eine **Arbeit für ein Gebrechen beauftragt** worden sein, **das gar nicht in die Zuständigkeit der Antragsgegnerin fällt**. Ganz abgesehen davon, dass nicht näher bezeichnete „Gebrechen“ **dem Hauptmietzins zuzurechnen** sind, und **nicht den Betriebskosten**.

⁹⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16220776145/in/album-72157628301932099/>

¹⁰⁰ 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)

Zu den Arbeiten in der Rechnung zu CD-Zeile 1029 erfolgte nicht nur offenbar eine **Doppelbeauftragung – und noch dazu derselben Tochterunternehmung** (weil der Fehler gleich an zwei Stellen hätte auffallen müssen), sondern fällt auch ein nicht näher bezeichnetes „Gebrechen“ in den **Hauptmietzins, und nicht in die Betriebskosten**.

Bei den Arbeiten in der Rechnung zu CD-Zeile 1030 handelt es sich offenbar um ein gemeldetes Gebrechen, das **dem Hauptmietzins zuzurechnen** wäre. Auch eine offensichtliche **Fehlmeldung ändert nichts an diesem Umstand**. Da noch dazu laut Angaben auf der Rechnung die **Funktionsprobe mit der Einbringerin durchgeführt** wurde ist diese also bekannt und wäre **allenfalls für die aufgelaufenen Kosten haftbar**, nicht aber die Mietergemeinschaft über die Betriebskosten.

Bei den Arbeiten in der Rechnung zu CD-Zeile 1031 handelt es sich offenbar um ein gemeldetes Gebrechen, das **dem Hauptmietzins zuzurechnen** wäre.

12. Versicherung (abz. Gewinnprämie):

CD-Zeilen 1034 und 1035, Gesamtbetrag EUR 22.446,21:

Auf der ursprünglichen Abrechnungs-CD fehlten sämtliche Versicherungspolizzen und auch der Beleg zur Vergütung in CD-Zeile 1035. Auch dem Buchungsbeleg für die Prämie sind in CD-Zeile 1034 **keine ausreichenden Details** zu entnehmen.

Die Polizze und der fehlende Buchungsbeleg wurden erst am 19.7.2018 von der Antragsgegnerin auf dem damals übermittelten zusätzlichen Datenträger angeliefert. Eine Nachvollziehbarkeit der gebuchten Vergütung ergibt sich aber auch nicht aus diesen Unterlagen. Die **Berechnungsdetails und Grundlagen zur Vergütung der Gewinnprämie fehlen**.

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

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

13. Öff. Abgaben (Grundsteuer):

CD-Zeilen 1038 – 1041, Gesamtbetrag EUR 77.775,54:

Da der Steuerbetrag **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. **Ein Betrag aus Steuern und Abgaben kann per se keine Grundlage für die Einhebung von Steuern und Abgaben daraus bilden.**

14. HB-Arbeiten u. Fremdfirmenbetreuung:

In dieser Kostenposition finden sich insgesamt 2.735 CD-Zeilen (Zeilen 1044 – 3778). Aufgrund der großen Buchungsanzahl zu dieser Betriebskostenposition – es handelt sich um etwa 65 Prozent der etwa 4.100 Buchungszeilen an Betriebskosten-Ausgaben – und dem hohen Anteil an der gesamten Betriebskosten-Summe (EUR 633.094,78 – rund 33 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 1044 – 1238, Gesamtbetrag EUR 4.270,85:

Es handelt sich hier um insgesamt 195 Buchungszeilen für die Beschaffung von Hausbesorgermaterial über die MA 54, wobei – wie schon in den vorangegangenen Jahren kritisiert – auf den Rechnungen offenbar alles Material pro Bestellung einer Hausbesorgerin zusammengefasst wird, ungeachtet, ob es sich um Hausbesorgermaterial oder z.B. Elektrobedarf handelt.

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

Darüber hinaus befinden sich hier auch Bestellungen für die Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH darunter, wobei aus Ermangelung der Kenntnis des Basisvertrags nicht klar ist, welche Verrechnung allenfalls ohnehin über diese schon in deren Preisen erfolgt ist.

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 1228 bis 1238 außerdem klar entnehmen kann, sind diese **erst im Jänner 2017 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 338!**

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an den Rechnungsleger** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 1241 und 1242, Gesamtbetrag EUR 696,00:

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 10¹⁰¹) 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.

¹⁰¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41140800132/in/album-72157680323191403/lightbox/>

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

CD-Zeile 1244, Betrag EUR 1.487,94:

Es handelt sich hier um eine Rechnung der Firma Klaghofer für die Lieferung von Streumaterial. Beachtlich ist vor allem der Betrag von **EUR 1.487,94**, während **im Abrechnungsjahr 2013 noch Streumaterial für EUR 16.407,84 angeschafft** worden ist (Fertigsole jeweils ausgenommen). Das war **das ÜBER ELFFACHE!**

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

Aber immer noch scheinen die Bestellrelationen unplausibel: Wurden doch mit der gegenständlichen Rechnung neben Streusalz 167 Säcke Streusplitt und Blähton (à 10 kg), also rund 1,7 Tonnen nachgekauft, während im Frühjahr davor nur 1,5 m³ offenbar eingekehrtes Streumaterial abtransportiert wurde. Trotz genügend eingerechnetem Schwund steht das noch immer in keiner Relation. Abgesehen davon wurde in dieser Rechnung einmal nur die Fahrkostenpauschale verrechnet, aber kein Material.

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**¹⁰² 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 Dokumentationen¹⁰³, Aufstellungen¹⁰⁴ und Berechnungen sowie den Schriftverkehr¹⁰⁵ 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-Zeilen 1245 - 3668, Gesamtbetrag EUR 613.148,26:

Leider ist festzustellen, dass sich die allermeisten Beilagen zu den besagten 2.424 Buchungszeilen – also zu (bis auf acht) 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.

¹⁰² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/13239917155/in/album-72157625415049437/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁰³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7202451586/in/set-72157625415049437> (und folgende Bilder)

¹⁰⁴ Siehe <https://skydrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211769&app=WordPdf>

¹⁰⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/streumittel-25-4-2012>

Die acht gelieferten Belege beweisen – obwohl auch nicht nachvollziehbar, dass es sehr wohl möglich wäre, zu den Buchungen auch ausreichendes Belegmaterial zu liefern.

Die Belege und Ausmaßaufstellungen/Berechnungsgrundlagen dazu würden auch am 11.3.2018 noch einmal angefordert – aber nicht geliefert.

Im Gespräch mit dem Hausbesorgerreferat¹⁰⁶ am 17.11.2009 bezüglich Verrechnung für das Abrechnungsjahr 2008 ergab sich folgender protokollierte Sachverhalt:

Dem Mieterbeirat wurde von Frau Kötz eine EDV-Liste „Betriebskostenauswertung für das Jahr 2008¹⁰⁷“ mit handschriftlichen Mengenangaben (m2, Stunden,...) – 23 Seiten – sowie eine Hausbesorger Entgeltverordnung incl. der HB – Mindestlohntarife, rückwirkend bis Jänner 2002, überreicht¹⁰⁸. 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 nachgewiesen¹⁰⁹, dass auch die handschriftlichen Angaben zwischen z.B. der Betriebskostenauswertung 2009¹¹⁰ und 2010¹¹¹ **in nicht nachvollziehbarer Weise von Jahr zu Jahr voneinander abweichen** (siehe Mail samt Beilagen vom 8.6.2015¹¹²). 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.

¹⁰⁶ Siehe <http://cid-f4d1936f2774b2f5.skydrive.live.com/self.aspx/Mieterbeirat/Protokoll%20HB-Referat%2017-11-2009.PDF>

¹⁰⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4250306813/in/set-72157622425655760> (und folgende)

¹⁰⁸ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4251410090/sizes//in/set-72157602659200641/>

¹⁰⁹ Siehe

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

¹¹⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16545031181/in/album-72157634170418125/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/18308894890/in/album-72157627337583640/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:31971>

Vor allem ist hier die **Zeugenaussage von Frau Claudia Kötz** (aus dem Hausbesorgerreferat bei der Antragsgegnerin) vom 1.4.2016¹¹³ 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**¹¹⁴.

Darüber hinaus ist auf das Einbringen der Antragsgegnerin¹¹⁵ vom 16.9.2016 (insbesondere die beigefügten **Ausmaßaufstellungen**¹¹⁶) und die **Äußerungen der Antragsteller vom 28.9.2016¹¹⁷ und 17.10.2016¹¹⁸** 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 eingebrachte¹¹⁹ **Stellungnahme**¹²⁰ zu diesen Verträgen (samt umfassender Anlagen) und auf die **Äußerung vom 30.6.2016¹²¹** 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 einem vorangegangenen Abrechnungsjahr:

¹¹³ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355025162/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26355026742/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/29798404932/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹¹⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/29877369336/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgendes Bild)

¹¹⁷ Siehe

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

¹¹⁸ Siehe

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

¹¹⁹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:27304>

¹²⁰ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

¹²¹ Siehe

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

From: gerhard_kuchta@hotmail.com

To: bm@wrr.wien.gv.at

CC: josef.neumayer@wien.gv.at; michael.ludwig@gws.wien.gv.at;
mik@hausbetreuung-wien.at; kanzlei-16@wrr.wien.gv.at; andrea.kernthaler-
wasicek@wien.gv.at; ernst.schreiber@gmx.at; ilse.mayer3@chello.at;
walter3101@yahoo.de

Subject: Spielplatz Pierrongasse/Cossmanngasse ("Bauplatz")

Date: Sun, 5 May 2013 11:01:21 +0200

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Außerdem möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die **Hausbesorger offenbar keine genauen Unterlagen über ihren Zuständigkeitsbereich und die Rayongrenzen** haben, da bereits einmal der Mieterbeirat mit seinen Unterlagen aushelfen musste. Da das gegenständliche Beispiel zeigt, dass **wir ebenfalls nicht mit Aktualisierungen versorgt** werden, kann die derzeitige Situation nur zu Fehlern, 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 Hausbesorgerreferat¹²² vom 7.5.2013. An Unterlagen traf lediglich eine wie oben beschrieben erläuterte Liste¹²³ ein.

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

Demnach liegen zu den Beträgen, die fast 97 Prozent der Hausbesorgerkosten und über 31,5 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 5Ob166/06g¹²⁴ 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.*

¹²² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8725120593/in/set-72157632161879306>

¹²³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/8726232056/in/set-72157630898700194/> (und folgende)

¹²⁴ Siehe

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

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

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

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 entgegenzuhaltend, dass offenbar auch zum Abschluss der Hausbesorgerverträge diese Flächen so nie bestanden haben, da anscheinend **vor 2008 nie eine Vermessung der tatsächlichen Ausmaße im Innen- und Außenbereich unserer Wohnhausanlage stattgefunden** hat. Andernfalls wären die eklatanten Unterschiede nicht erklärbar.

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

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

mieter bzw. Verwalter. Wenn sich die Antragsgegnerin darauf beruft, dass die Vereinbarung der von einem Hausbesorger zu verrichtenden Tätigkeiten nicht bloß schriftlich im Dienstvertrag erfolgen kann, sondern auch mündlich oder konkludent, beispielsweise durch die Befolgung einer dienstlichen Anordnung oder die Verrichtung aufgetragener Tätigkeiten, dann **enthebt sie das nicht der zuvor erwähnten Beweispflicht.** Außerdem würde ein solcher Hinweis der Antragsgegnerin – wie in den Vorverfahren – dem vorangegangenen Vorbringen widersprechen, dass auf die Nutzfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages abzustellen wäre. **Denn was wäre dann der Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Dienstvertrages?**

Auch auf die weiteren **Diskrepanzen laut Stellungnahme vom 31.1.2013¹²⁵** 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 gebucht und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet worden sind (CD-Zeilen 3824 – 3938), 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?

¹²⁵ Siehe <https://onedrive.live.com/view.aspx?cid=F4D1936F2774B2F5&resid=F4D1936F2774B2F5%211688&app=WordPdf>

In der Grünflächenbetreuung durch Hausbesorger - vielmehr in der Entlohnung dafür - wurde durch die Antragsgegnerin ursprünglich nicht zwischen Grünflächen**reinigung** und Grünflächen**bewässerung** unterschieden (siehe die ausgefolgte Betriebskostenauswertung der vorangegangenen und mietrechtlich anhängigen Jahre).

Erstmalig fand sich für 2012 auf Seite 10 der Betriebskostenauswertung¹²⁶ 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 Fotos¹²⁷ der krasse Unterschied im Zustand zu anderen Grünflächen¹²⁸ – selbst zu denen, wo nicht von einer derart regelmäßigen Bewässerung auszugehen ist¹²⁹, 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 Schreiben¹³⁰ 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 behandelt¹³¹.

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 - anteil-

¹²⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/9608449076/in/album-72157635095807948/lightbox/>

¹²⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19555992729/in/album-72157613554629607/>

¹²⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554591640/in/album-72157613554629607/>

¹²⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/19554570298/in/album-72157613554629607/>

¹³⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/in/set-72157604495657665/>

¹³¹ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:14665>

lig ebenfalls eine Steuer auf Steuern und Abgaben eingehoben wird, was aus Sicht der Antragsteller so **unzulässig** ist.

CD-Zeilen 3669 - 3687, Gesamtbetrag EUR 4.866,16:

Diese Rechnungen 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 2013** durch einen privaten Anbieter in den CD-Zeilen 3935 bis 3959 insgesamt **EUR 2.455,67** an. Im ebenfalls strittigen, anhängigen **Abrechnungsjahr 2014** waren es **durch die Tochterfirma der Antragsgegnerin bereits EUR 3.897,64**. Und nun **im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016** sind es **bereits EUR 4.866,16**. Das sind **um über 98 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 umfasst.

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 341 – 361 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 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.**

CD-Zeile 3689, Betrag EUR 2.443,55:

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)

Außerdem bewegten sich diese Evaluierungskosten bisher auf einem wesentlich geringeren Niveau (z.B. im Abrechnungsjahr 2014 EUR 190,10). **Diese Kosten stiegen daher in nur zwei Jahren auf das über Zwölfwache!**

CD-Zeilen 3690 – 3694, Gesamtbetrag EUR 255,59:

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

CD-Zeilen 3695, 3697 – 3699 und 3704 - 3706, Gesamtbetrag EUR 709,35:

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.**

Weshalb **diese Arbeiten im Bereich Hausbesorgerkosten verrechnet** wurden, erschließt sich den Antragstellern nicht – ebenso wieso ausgefallene Leuchtmittel oft **tagelang, ja sogar wochenlang unbemerkt** bleiben (können), dann aber durch die Tochterfirma sofort und unter **Verrechnung von Nacht-, Wochenend- und Feiertagszuschlägen** repariert werden (müssen) – und das obwohl die Beleuchtung an der Stelle durchaus auch so noch ausreichend gewesen wäre, um einer tatsächlichen Gefährdung von Personen vorzubeugen. Es erfolgten **NUR Arbeiten unter Verrechnung dieser Zuschläge!**

Es wird auch auf die Ausführungen zu den CD-Zeilen 341 – 361 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.
- Es möge für die beeinspruchten Rechnungen und daraus angelasteten Beträge eine **Preisangemessenheitsprüfung** durchgeführt werden. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeilen 3696, 3702 und 3703, Gesamtbetrag EUR 2.530,69:

Hier wurden Arbeiten der Firma ARGE Notdienst ESW Sverak verrechnet, wobei zu der Rechnung in CD-Zeile 3696 offenbar auch **Aufwände einbezogen wurden, die auf Koordinationsmängel bei der Antragsgegnerin zurückzuführen sind** (HB nicht anwesend und nicht erreichbar).

In die Arbeiten zu den beiden anderen Rechnungen hat die beauftragte Firma offenbar **eine Drittfirma (Fa. Rohrmax) mit einbezogen bzw. hat erst diese die Arbeiten durchgeführt**. Es fragt sich daher, **wieso nicht gleich diese Firma mit den Arbeiten beauftragt wurde**.

CD-Zeile 3707, Betrag EUR 129,51:

Hier handelt es sich um „**Ersätze nicht aus Mietenv**“. Zu dieser Buchung liegt **kein Beleg** vor. Ersätze resultieren **normalerweise in Gutschriften**. Hier aber handelt es sich um eine **zusätzliche Belastung**, deren **Ursache vollkommen unklar** ist.

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

CD-Zeilen 3710 – 3732 und 3734 - 3738, Gesamtbetrag EUR 115.145,57:

Hier wird einerseits die Betreuung im Innen- und Außenbereich für einen nicht näher bezeichneten Teil unserer Wohnhausanlage 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 2014¹³² und ein Mail¹³³ dazu im Vorfeld zu verweisen:

From: ernst.schreiber@gmx.at
To: kanzlei-west@wrr.wien.gv.at
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 Haus-besorgersprengel 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 (Team-betreuung) 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**

¹³² Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/41038132480/in/album-72157658618304638/lightbox/>

¹³³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/hausbesorgerinnen/forum/topics/hausbetreuungs-gmbh-statt-hausbesorgerin-17-8-2014>

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 Dienstleistungen 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 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.**

Man nehme dazu nur die Äußerung des Anwalts der Antragsgegnerin¹³⁴ zur Nebenfahrbahn / **Privatstraße am Baumgartner Spitz** an das Bezirksgericht Fünfhaus am **9.11.2009 (626,40 m2)** und vergleiche dies mit der Stellungnahme von Stadtrat Dr. Ludwig an die Bezirksvorstehung Penzing¹³⁵ 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**¹³⁶. Siehe ebenso den Schriftverkehr zur Schneeräumung der Privatstraße ab 13.2.2010¹³⁷. 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 25¹³⁸ aus dem Jahr 2008 weist aber als befestigte Fläche, die der Wiener Wohnen Haus- und Außenbetreuung GmbH zuzuordnen wäre **734,96 m2** aus¹³⁹. 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.

¹³⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4264838015/sizes//in/set-72157623186545932/>

¹³⁵ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4339420753/sizes/o/in/set-72157612152354842/>

¹³⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/12694297965/sizes//in/set-72157613583581448/>

¹³⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/verkehr/forum/topics/schneeraeumung-privatstrasse>

¹³⁸ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908156/in/album-72157631380349960/lightbox/>

¹³⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7919908340/in/album-72157631380349960/lightbox/>

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

	2006 ¹⁴⁰	2012 ¹⁴¹
Hausbetreuung:	15.492.057,20	40.933.976,15
Gebäude- und Fensterreinigung:	1.811.632,99	3.615.207,88
Winterliche Betreuung:	1.664.224,79	251.748,75
Spielplätze: Kataster und Betreuung:	53.310,69	177.189,77
Sonstige bezogene Leistungen:	22.541,58	33.027,56
Sonstige Betriebskosten:	17.422,42	11.493,98
HAUSBESORGER:	67.053.819,87	59.655.747,40
GESAMT:	86.115.009,54	104.678.391,49

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

Außerdem wurden bei stichprobenweisen Kontrollen der ausgehängten Reinigungsnachweise Manipulationen festgestellt. Verschiedene Ausführende firmieren unter der selben Mitarbeiternummer¹⁴². Eine Reinigungseintragung für den 18.4.2012, die am 25.4.2012 (Datum des Fotos¹⁴³) noch gefehlt hat, ist am 11.5.2012 auf einmal vorhanden¹⁴⁴. 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 341 – 361 verwiesen!

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

Der mehrfach verrechnete **Aufwand für den Tausch von Namensschildern** ist **der laufenden Verwaltung zuzurechnen**, welche ohnehin durch die Pauschale zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses laut § 22 MRG¹⁴⁵ (und für

¹⁴⁰ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

¹⁴¹ Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

¹⁴² Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5915866288/sizes/o/in/set-72157626978697637/>

¹⁴³ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/6966406974/in/set-72157626978697637/>

¹⁴⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/7177445496/in/set-72157626978697637/>

¹⁴⁵ Siehe

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

die Mieter möglicherweise sogar zu hohe Verrechnung) von EUR 248.347,80 abgegolten ist.

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.

Siehe dazu auch die erfolgte Vergütung zu der Rechnung in CD-Zeile 3733 in CD-Zeile 3741.

Auch das **Anbringen von Haus- und Mieterinfos an den Infotafeln** – immerhin um stattliche EUR 2,27 netto pro Stück – ist **dem bereits pauschal abgegoltenen Verwaltungsaufwand zuzurechnen** (CD-Zeile 3727).

Rechnung in CD-Zeile 3710: Was eine „Störungssuche“ mit dem Verjagen von Tauben zu tun hat, ergibt sich nicht. Außerdem sind diese offenbar durch ein offen gelassenes Fenster eingedrungen. Es ist zu klären, ob dies in einem allgemeinen Teil des Hauses erfolgt ist oder einem vermieteten bzw. überlassenen Objekt - z.B. der Wien Energie überlassenes Heizhaus im Spitzgiebel. Dass die „Störungssuche in gleich 2 Stiegen erfolgt ist spricht dafür – denn die Räume dieses Heizhauses sind zum Teil durchgehend.

Rechnungen in CD-Zeile 3713 und 3714: Es gibt bei uns keine Hausbesorgerin „Frau Sara“. Außerdem ist die Befestigung eines defekten Lampenschirms nicht den Betriebskosten zuzuordnen.

Rechnung in CD-Zeile 3724: Hier heißt es *„Oberflächliche Reinigung, da das Öl bereits in den Betonstiegen eingedrungen ist“*. Welches Öl? Aufgrund welchen Vorfalls? Verursacher? Ggf. den Erhaltungskosten zuzurechnen oder ein Gewährleistungsanspruch?

Rechnung in CD-Zeile 3729: Ob hier bei durch eine Mieterin gemeldetem „Müll beim Spielplatz“ tatsächlich ein Sondereinsatz mit Extra-Anfahrt gerechtfertigt war ergibt sich nicht. Gefahr im Verzug ist daraus jedenfalls nicht erkennbar. Aber vor allem treten bei dieser Rechnung die gegebenen Kostenrelationen zu Tage: Die Wiener Wohnen-Tochter verrechnet hier für **eine Stunde Reinigungspersonal EUR 36,86** (OHNE die **noch extra verrechnete Einsatzpauschale von EUR 32,86**). Zum Vergleich: In der CD-Zeile 3733 derselben Kostengruppe verrechnet die Firma EBE Elektrotechnik GmbH für **eine Stunde Einsatz „Qualifizierter Facharbeiter E-Technik“ EUR 35,43!**

Rechnung in CD-Zeile 3730: Auch hier sind die Ursachen, weshalb hier ein neuer Schlüssel zu einer Dachbodentür geliefert werden muss unklar. Entweder handelt es sich um ein Gebrechen, oder aber es steht der Verursacher fest (Schlüssel verloren). Jedenfalls handelt es sich hier um **keine der Allgemeinheit verrechenbare Betriebskosten**.

Bei der Rechnung zu CD-Zeile 3737 ist einerseits auf die **Argumentation zu den CD-Zeilen 279, 285, 286, 291, 301 und 302** zu verweisen und schon aus diesem in Rechnung gestellten Preis eine **Überhöhung der verrechneten Kosten zu vermuten** und andererseits auch die **Basis für die weiteren verrechneten EUR 150,00 unklar**.

Es ergeht dazu folglich auch 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 3737 und 3738** außerdem klar entnehmen kann, sind diese **im Dezember 2016 eingetroffen und erst im Jänner 2017 zahlbar**. Daher sind diese wohl auch **erst nach Ende des streitgegenständlichen Abrechnungsjahres bezahlt, also vom Vermieter aufgewendet** worden.

Es erfolgt der guten Ordnung halber der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

Sofern in den CD-Zeilen 3739 bis 3750 dazu eine Vergütung durch die Antragsgegnerin erfolgt ist erfolgt seitens der Antragsteller ausdrücklich KEINE Bestreitung dieser Position. Es liegen allerdings **nicht zu allen diesen Buchungen auch Belege** vor und ist den Antragstellern auch unzumutbar, hier zwischen Belastungen und Vergütungen „Patienzen zu legen“. **Die Datenbasis dieser CD wurde erst spät im Jahr 2017 übergeben. Zeit genug für die Antragsgegnerin also, hier die korrelierenden Buchungen auf beiden Seiten (Belastung und Gutschrift) aus der Dokumentation zu entfernen.**

CD-Zeilen 3751 – 3773, Gesamtbetrag EUR 3.569,64:

Hier handelt es sich um „*Löhne HB Haustorsperre &*“ an die Hausbesorgerinnen, die einerseits der **falschen Kostengruppe** zugeordnet sind, **keine Belegbeilagen** aufweisen – daher **nicht nachvollziehbar** - und auch **in der Begründung nicht erklärbar** sind. Bisher hat es diese Kosten nicht gegeben.

CD-Zeilen 3774 – 3776, Gesamtbetrag EUR 1.233,87:

Hier handelt es einerseits um die Bereitstellung von Leuchtmittel – wobei hier schon einmal die **verrechneten Beschaffungspreise und Materialien zu hinterfragen** sind¹⁴⁶. Und andererseits wird neuerlich der **Tausch von Namensschildern an den Gegensprechanlagen** verrechnet. Siehe hierzu die **Beeinspruchung in den CD-Zeilen 3710 – 3732 und 3734 - 3738**.

¹⁴⁶ Siehe <https://www.beleuchtungdirekt.de/philips-corepro-ledbulb-e27-a60-8w-830-matt-ersetzt-60w>

Sofern in den CD-Zeilen 3777 und 3778 dazu eine Vergütung durch die Antragsgegnerin erfolgt ist erfolgt seitens der Antragsteller ausdrücklich KEINE Bestreitung dieser Position. Es liegen allerdings zu diesen Buchungen keine Belege vor.

16. Verwaltungskosten:

CD-Zeilen 3781 – 3792, Gesamtbetrag EUR 248.347,80:

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 anscheinend noch immer nicht für alle Mietobjekte durchgeführt worden ist, aber jedenfalls in der Verrechnung nicht richtig und nachvollziehbar angewendet wird.**

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 2016, andererseits aber auch auf die Angaben in den Zeugeneinvernahmen¹⁴⁷ 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 2016 offenbar keine ausreichenden Kontrollen durchgeführt bzw. keine wirksamen Vorkehrungen für die Richtigkeit der Abrechnung getroffen worden sind.

¹⁴⁷ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5229540736/in/set-72157625395795531> (und folgende)

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

- Betriebskosten-Akontierung auf einer unzulässigen Berechnungsbasis.
- Verspätete Gewährung der Rechnungseinschau.
- Jahrelange Verrechnung zu hoher Kosten aufgrund einer nicht vorliegenden Vermessung der Anlage¹⁴⁸.
- Falsche Hauptmietzins-Verrechnung.
- Falsche bzw. nicht nachvollziehbare Darstellung der Hauptmietzinsreserve.
- Durch willkürliche Entscheidungen, aber auch Unterlassungen der Antragsgegnerin wurden Gegebenheiten geschaffen, die mittlerweile für die Endabrechnung des §18-Verfahrens eine derart intransparente und fragwürdige Situation ergeben haben, dass die Antragsgegnerin mittlerweile bekanntgegeben hat, die gesamte Hauptmietzinserhöhung samt Zinsen rückzuerstatten. Die erfolgten Rückzahlungen waren dann erst wieder nicht nachvollziehbar.
- Dermaßen bedeutende Nichteinhaltung des vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Mietermitbestimmungsstatuts für Wohnhausanlagen der Stadt Wien – Wiener Wohnen, dass dies in einem rechtskräftigen Beschluss des Oberlandesgerichts Wien vom 11.11.2008 als bedenklich eingestuft wurde.
- Delegation von Verwaltungsarbeiten an den Mieterbeirat.
- Den Mietern und dem Mieterbeirat wurde durch die Antragsgegnerin in vielen Fällen entweder gar keine Auskunft gegeben oder eine falsche Auskunft erteilt.
- Et cetera, et cetera, et cetera!

17. Gartenbetreuung:

CD-Zeilen 3813 - 3818, Gesamtbetrag EUR 2.753,77:

Hierbei handelt es sich um Rechnungen zum Baumkataster.

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

Siehe dazu z.B. die oberstgerichtliche Entscheidung 5Ob147/11w¹⁴⁹ 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.

¹⁴⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/vermessungundflaechen/forum/topics/neuvermessung-der-anlage>

¹⁴⁹ Siehe

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

...

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

Außerdem liegen **zur Buchung in CD-Zeile 3818 keine Belege** vor.

CD-Zeilen 3819 und 3820, Gesamtbetrag EUR 17.577,76:

Es handelt sich hier um **zwei Monatsrechnungen** für die Grünflächenpflege (Gärtnerische Normpflege und Windbruchentfernung) in unserer Anlage durch die Wiener Wohnen - Haus- und Außenbetreuungs Ges.m.b.H.. Danach – also ab Einsetzen der eigentlichen Pflegesaison - wurden die **Arbeiten ab März 2016 offenbar wieder jenem Unternehmen übergeben**, welches unsere Wohnhausanlage **vor der Übernahme durch die Wiener Wohnen-Tochter diesbezüglich betreut** hat.

Laut Mailverkehr mit der Antragsgegnerin vom 21.12.2010 umfasst die **zu pflegende Grünfläche** nach nochmaliger Arbeitsübergabe **63.780 m²** (64.014¹⁵⁰ m² - 234 m²).

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

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

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

¹⁵⁰ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/4265588308/in/set-72157623186545932>

Im Rahmen der **Vorverfahren für 2007, 2008 – 2013 (12 MSCH 13/17) und 2014** 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 27.10.2016¹⁵¹ 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** sind¹⁵².
- das **Vorverfahren 12 MSch 13/17s** für die Abrechnungsjahre 2008 bis 2013 zu verweisen, in welchem die Antragsgegnerin in ihrem Schriftsatz vom 18.4.2018¹⁵³ 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 **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.**
- das **Vorverfahren für 2014** hinzuweisen (**49 MSCH 2/19 y**), in welchem die Antragsgegnerin auf ausdrückliche Nachfrage den **Benchmark der Firma Wittwer anerkannt** hat¹⁵⁴.

In der Verhandlung vom 1.4.2016 zum Mietrechtsverfahrens 12 MSCH 8/12 y und Abrechnungsjahr 2007 bestätigte¹⁵⁵ 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 laufe¹⁵⁶,

¹⁵¹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25359464089/in/album-72157665129171409/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁵² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/kontaktmitanderenanlagen/forum/topics/gruenflaechenpflege-2007-und-2008-adolf-schaerf-hof>

¹⁵³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:39672>

¹⁵⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/49140984096/in/album-72157696335599222/lightbox/>

¹⁵⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25844523183/in/album-72157634427373462/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁵⁶ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/26447347245/in/album-72157634427373462/lightbox/>

- 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** sei¹⁵⁷
- und es **bis dato keinerlei Beanstandungen** gegeben habe.

Dem entsprechend und gemäß Indexrechner der Statistik Austria¹⁵⁸ ergibt sich nach Berechnung durch die Antragsteller folgender **Benchmark** und dementsprechend folgende **Überschreitung**:

Ausgangspreis der Firma Wittwer ¹⁵⁹ (2007):	0,61 EUR pro m2 und Jahr
VPI-Veränderung 10/2006 bis 01/2016 ¹⁶⁰ :	19,1%
Preis der Firma Wittwer für 2016:	0,73 EUR pro m2 und Jahr
x 63.780 m2 Grünfläche:	7.759,90 EUR für 2 Monate
Verrechnete Kosten der WW-HAB:	17.577,76 EUR für 2 Monate
Ergibt einen Überschreibungsbetrag von:	9.817,86 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 Entscheidung¹⁶¹ 5Ob74/88 vom 27.6.1989 heißt es – um es hier noch einmal deutlich hervorzuheben:

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

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

¹⁵⁷ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/25842496064/in/album-72157634427373462/lightbox/>

¹⁵⁸ Siehe <http://www.statistik.at/Indexrechner/Controller>

¹⁵⁹ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/3099426783/in/album-72157605289929259/lightbox/> (und folgende Bilder)

¹⁶⁰ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/28216011567/in/album-72157605289642643/lightbox/>

¹⁶¹ Siehe

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

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 Grünflächenpflegearbeiten** (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 2016 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 die **Verrechnung VOR einer eigentlichen Leistungserbringung erfolgt** ist.

18. Lift:

CD-Zeilen 3824 – 3938, Gesamtbetrag EUR 36.478,34:

Leider ist festzustellen, dass sich die Beilagen zu den besagten 115 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 ausmachen, 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 1245 - 3668.

CD-Zeilen 3939 – 4102, Gesamtbetrag EUR 8.983,37:

Für diese 164 Buchungszeilen zum Strom für Aufzüge gilt insbesondere hinsichtlich Nachvollziehbarkeit **sinngemäß dasselbe wie zu den Buchungszeilen 382 – 1026**. Die hier gelisteten Buchungen sind

- nicht mit zumutbarem Aufwand nachvollziehbar,
- und zum Teil nicht den Betriebskosten für das Jahr 2016 zuzurechnen.

Zum **Beleuchtungsstrom für Aufzüge** ist auf das Mail¹⁶² 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 rechtfertigt¹⁶³, hat die Antragsgegnerin einen **generellen Austausch zugesagt**¹⁶⁴:

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 Energieverbrauchs bei Aufzügen, können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

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

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

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

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

Es ist bei bestehenden Aufzugsanlagen nicht möglich, die Ergebnisse solch einer Risikoanalyse auf andere Aufzüge zu übertragen, da immer die spezielle Einbau-

¹⁶² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/ausstattungseshbh/forum/topics/vorschlaege-zur-senkung-des>

¹⁶³ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:17972>

¹⁶⁴ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:21568>

situation 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**¹⁶⁵! Nach (unbeantworteter) Urgenz¹⁶⁶ und neuerlicher Nachfrage¹⁶⁷ erhielt der Mieterbeirat dann am 28.5.2014 folgende Antwort der Antragsgegnerin¹⁶⁸:

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)

Der § 16 (1) des 2014 gültigen **Mietermitbestimmungsstatuts**¹⁶⁹ besagte: Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Stadt Wien – Wiener Wohnen **Vorschläge zur Senkung**

¹⁶⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/11884905286/in/album-72157613554433629/>

¹⁶⁶ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:29629>

¹⁶⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30104>

¹⁶⁸ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:30127>

¹⁶⁹ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut>

der Betriebs- und Heizkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu schließen¹⁷⁰. (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 Belastungen aus den Endabrechnungen des Stromverbrauchs eine **Fälligkeit im Jänner 2017** aufweisen.

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 338!**

Es ergeht daher der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 zweifelsfrei erfolgte Zahlung der Rechnungsbeträge an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

CD-Zeile 4103, Betrag EUR 42.351,36:

Hier handelt es sich um zugeordnete Vollwartungskosten für Aufzüge, von denen ein Anteil von 50% den Betriebskosten zugeschlagen wurde.

Im Mietrechtsverfahren 12 MSCH 6/09 z wurde ausführlich auf die Thematik eingegangen und der Darstellung entgegengetreten, den Mietern würden durch den Abschluss eines Vollwartungsvertrages sowohl Kostenvorteile als auch Vorteile bezüglich Servicequalität entstehen.

Servicevorteile für die Mieter durch einen Vollwartungsvertrag sind insoweit nicht nachzuvollziehen, als durch die aktenkundig unterbleibende Berichts- und Rechnungslegung der Antragsgegnerin jedwede Kontrollmöglichkeit fehlt, ob die Arbeiten tatsächlich in den erforderlichen Abständen durchgeführt werden oder nur auf dem Papier vereinbart wurden.

Auch die sich nun häufende Fehler- und Defektanzahl bei den Liften (kältebedingte Defekte? In kurzen Abständen wiederkehrende Defekte bei ein- und demselben Lift¹⁷¹ etc.) spricht klar gegen das vorgebrachte Argument des Servicevorteils.

¹⁷⁰ Siehe <http://www.wmbr.at/mietermitbestimmung/mietermitbestimmungsstatut/statut-%C2%A716>

¹⁷¹ Siehe <http://gerhardkuchta.ning.com/video/lift-hanakgasse-15-18-08-2011>

Insbesondere ist auf die Äußerung¹⁷² 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 Vergleichsrechnungen¹⁷³ 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 Verhandlung¹⁷⁴ vom 22.9.2010 existiert eine ausführliche aktenkundige Äußerung¹⁷⁵ 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 Medienberichten¹⁷⁶ 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 Vergleichsrechnung¹⁷⁷ würde bezüglich der verrechneten Kosten für die Aufzugswartung ein sogar überaus kritisches Bild zeichnen.

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

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

¹⁷² Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6329> (Seite 9 ff.)

¹⁷³ 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/>

¹⁷⁴ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5120055752/in/set-72157625251057700/> und Folgeseiten

¹⁷⁵ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/group/schlichtungsstelle/forum/topics/3-verhandlungstermin-beim-bg> (Seite 11 ff.)

¹⁷⁶ Siehe <http://derstandard.at/1388650989401/Aufzugskartell-Schadenersatzklagen-kommen-in-Fahrt>

¹⁷⁷ Siehe <http://hugobreitnerhof.ning.com/xn/detail/2451554:Comment:6421>

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 ¹⁷⁸ :	15.446.379,26	18.700.953,70
2008 ¹⁷⁹ :	17.189.461,24	17.817.758,44
2009 ¹⁸⁰ :	17.562.816,61	20.855.740,69
2010 ¹⁸¹ :	18.029.304,22	23.284.307,25
2011 ¹⁸² :	19.063.177,59	27.437.188,72
2012¹⁸³:	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 4104, Betrag EUR 1.549,84:

Hier werden Telefonkosten für Aufzüge verrechnet.

Als „Beleg“ wird eine mehrseitige **offensichtlich interne Aufzeichnung** vorgelegt. Dass es sich hier – wie in der Verhandlung vom 24.2.2015¹⁸⁴ vom Antragsgegnervertreter zu einem analogen Schriftstück behauptet wurde – um einen „*Auszug aus einer Gesamtrechnung*“ handelt¹⁸⁵, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die Ausgaben werden daher punkto Anlastung als Betriebskosten als **nicht für das Abrechnungsjahr 2016 ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgewiesen** bestritten.

CD-Zeilen 4105 – 4116, Gesamtbetrag EUR 4.284,72:

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** waren 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 3710 – 3732 und 3734 - 3738**. Daher ergehen die

¹⁷⁸ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2008/02046-2008-0001-gws.pdf>

¹⁷⁹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2009/01895-2009-0001-gws.pdf>

¹⁸⁰ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2010/01895-2009-0001-gws.pdf>

¹⁸¹ Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2011/01839-2011-0001-gws.pdf>

¹⁸² Siehe <http://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2012/01554-2012-0001-gws.pdf>

¹⁸³ Siehe <https://www.wien.gv.at/ma08/infodat/2013/01585-2013-0001-gws.pdf>

¹⁸⁴ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16615603696/in/album-72157630898753146/lightbox/>

¹⁸⁵ Siehe <https://www.flickr.com/photos/forumsfratz/16021639113/in/album-72157630898753146/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 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 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 4116 **erst am 22.01.2017 zahlbar**, womit der Betrag dafür wohl auch **nicht im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 tatsächlich aufgewendet worden** ist. Aus diesen Gründen stellt die gegenständliche Rechnung **keine Grundlage für eine Verrechnung von Betriebskosten für das Jahr 2016** dar.

Siehe dazu die **Argumentation zur Rechnung zu CD-Zeile 338!**

Es ergeht daher der

Beweisantrag:

Die Antragsgegnerin möge den **Beleg über die im streitgegenständlichen Abrechnungsjahr 2016 zweifelsfrei erfolgte Zahlung des Rechnungsbetrags an die Rechnungslegerin** erbringen. (Ende dieses Antrags)

19.abzüglich Ersätze (siehe Leitfaden):

CD-Zeilen 4161 – 4163, Gesamtbetrag EUR -138,60:

Zu den für 2016 gebuchten Ersätzen sind **keinerlei Belege auf der CD** vorzufinden, was die Nachvollziehbarkeit der gesamten Verrechnung weiter erschwert, da so auch die entsprechenden Kostenpositionen in Frage zu stellen sind.

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

Ersätze / Rückvergütungen:

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

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

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

(Zitat Ende)

Im Schreiben vom 22.11.2010 teilte die Antragsgegnerin dazu lediglich mit¹⁸⁶:

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.

Aus dem Buchungsdatum 01.01.2016 und der Textierung auf der CD „PER. UM-BUCHUNG: JAN 16“ ergibt sich aber der Rückschluss darauf, dass diese Ersätze / Vergütungen und vorangegangene Abrechnungsjahre betreffen können.

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.

¹⁸⁶ Siehe <http://www.flickr.com/photos/forumsfratz/5220433636/sizes//in/set-72157604495657665/>