

## **VERRECHNUNGS-THEMEN MIT WIENER WOHNEN**

**Wichtiger Hinweis:** Diese Auflistung erhebt keinerlei Anspruch auf eine rechtliche Expertise, eine entsprechende Durchsetzbarkeit bei Gericht etc., sondern stellt lediglich eine laienhafte Erfahrungssammlung und grob/unscharf formulierte Aufzählung von Punkten/Ansichten dar, die nach Gutdünken der Betroffenen einer genaueren Prüfung unterzogen werden sollten. Jegliche Haftung für spätere abweichende Entscheidungen oder ähnliches wird daher ausgeschlossen. Hier obliegt es jedem Mieter oder dessen Vertreter, selbst die Gegebenheiten zu prüfen, Rechtskundige (Anwälte, Gericht, Interessensvertretungen etc.) zu konsultieren/beauftragen bzw. eigenverantwortlich Entscheidungen zu treffen.

### **Wirtschaftliche Einheit:**

- Verrechnungskreis stimmt mit Liegenschaft nicht überein
- Einmal fremde Liegenschaften hinzugenommen (z.B. Hanakgasse 1A), einmal Liegenschaften unterteilt (Überhausverrechnung) – nicht nur bei DG, sondern auch unterschiedliche Bauteile.
- Einmal bei BK gemeinsam und bei § 18 getrennt – und umgekehrt.
- Rechnungen zu unterschiedlichen Prozentsätzen aufgeteilt.
- Einmal Rechnung über Überhausschlüssel verteilt, einmal direkt einem Bauteil zugeordnet.
- Unterschiedliche BK pro m<sup>2</sup> – auch beim allgemeinen Aufteilungsschlüssel.

### **Akontierung:**

- Falsches Basisjahr (Vor-Vorjahr)
- Korrekturen aus Vorjahren teilweise berücksichtigt, teilweise nicht.
- Überhöhte BK als Akontierungsbasis
- Prozentsatz (mit Zinseszinsen und auf unrichtiger Basis) fallweise über 10% (auf das Vorjahr bezogen)
- Tatsächliche Werte der Wohnung/Wohnhausanlage stimmen mit dem angegebenen Prozentsatz nicht überein.

### **Aufteilungsschlüssel:**

- Allgemeiner Schlüssel (Berücksichtigung per Stichtag März Folgejahr)
- Verbrauchsabhängige Schlüssel (Subwasserzähler, Liftbefreiung, ...) unvollständig – Mieter zahlen ungerechtfertigt, oder doppelt, oder nicht den überhöhten Anteil.
- Trotz Zusage von Wiener Wohnen keine generelle Feststellung der objektiven Möglichkeit zur Liftnutzung.

- Im selben Haus und Stockwerk manche Mieter von den Liftkosten befreit, manche nicht.
- Verbrauchsabhängige Schlüssel unplausibel von der Entwicklung des allgemeinen Aufteilungsschlüssels divergierend.
- Nicht vermessene Wohnungen als Basis.
- Vermessungsergebnisse der MA 25 erst wieder falsch/fragwürdig. Z.B. gemeinsam genutzte Flächen zwischen EG und Dachgeschoß etc.!
- Zuordnung bestimmter Lager zu TOP-Nummern weder über Wiener Wohnen noch über die Mieter möglich (nicht einmal die Geschoßzuordnung bestimmter Mietobjekte), bei bestimmten Mietobjekten ganze Geschoßflächen quasi „übersehen“.
- Zu Maisonetten zusammengelegte Flächen unterschiedlicher Etagen und unterschiedlicher wirtschaftlicher Einheiten (Stammhaus, DG) – für „VIP's“?
- Standardwohnungen in älteren Häusern fast durchwegs wesentlich kleiner als ursprünglich verrechnet. Dafür wieder Geschäftslokale, Magazine etc. zum Teil wesentlich größer.
- Manche Mietobjekte fallen bei der Nachvermessung aus der Kategorie A.
- Keine Einbeziehung von Mietobjekten (Magazinen etc.) in die Wohnnutzfläche, sondern nur Verrechnung eines zusätzlichen Anerkennungszinses (schädigt die übrigen Mieter in den Betriebskosten-Anteilen).
- Mieter kann sich nicht mit einer ggf. falsch vermessenen Wohnung zufrieden geben und auf eine tatsächliche Vermessung verzichten (weil Auswirkungen daraus auf ALLE Mieter). Bisherige (höchstwahrscheinlich falsche) Flächen werden dann weiter fortgeschrieben. Wiener Wohnen weigert sich, an der Vermessung ALLER Mietobjekte mitzuwirken (profitiert ja durch zu groß angenommenen Wohnungen aus höherem Hauptmietzins und Verwaltungskosten).
- Mietobjekte der Type „Lokal n.f.ö.oBKB“ werden offenbar nicht in die mietzins-tragende Gesamtfläche der Wohnhausanlage einbezogen - was die anderen Mieter hinsichtlich Anteil an den Betriebskosten ungerechtfertigt hoch belastet.
- In den Mietverträgen für neu errichtete Wohnungen festgehalten, dass es sich bei der Nutzfläche nur um einen vorläufigen Wert handelt.
- Betriebsstätten der Wien Energie, WW-HAB (etc.) nicht einbezogen.

### **Mietzinsvorschreibung:**

- Mindestens drei verschiedene (HMZ-)Darstellungen (generelle Vorschreibung im Dezember, Zinsaufgliederung bei Zahlscheinen, Zinszettel bei Bedarf) – und in der Langfassung bei der Abrechnung noch eine andere. Teilweise auch andere in den Mietverträgen (samt Beiblättern).
- Mahnung läuft mit Zinsvorschreibung auseinander.
- Für die Genehmigung zur Montage von SAT-Anlagen wird eine Einmalgebühr verlangt, die mit dem § 25 MRG begründet wird (Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen). In Wahrheit handelt es sich

aber um eine reine Gebühr für eine Verwaltungsmaßnahme, die sowieso durch die gesetzliche Pauschale abgedeckt ist.

### **Mietzinseinhebung:**

- Vergessene Durchführung des Abbuchungsauftrags (Konto gedeckt) – und Mahnung samt Klagsdrohung.
- Doppelte Mietzinseinhebungen (von Konten beider Mieter – bzw. bei Todesfall vom Konto des Verstorbenen und des verwitweten Ehegatten).

### **Korrekturen:**

- So gut wie jede Sonderabwicklung führt zu Fehlern.
- Fiktive Vorabwicklung / Test stimmt nicht mit Echtdurchführung überein.
- Kfm. Referent sieht die Ergebnisse gar nicht / keine Vorkontrolle, keine Stichproben.
- Kein genereller Austausch falscher CD's – obwohl für Mieter kostenpflichtig.
- Bei der Rechnungseinschau zugesagte Umbuchungen nicht durchgeführt.
- Rückvergütungen der HAB in falscher Höhe.

### **Fristen:**

- Jahresabrechnung „last minute“ – teilweise sogar nach der gesetzlich vorgegebenen Frist datiert.
- Frist für Rechnungslegung/CD/Stick? (Beginn der Präkludierung, keine Fälligkeit einer allfälligen Nachzahlung)

### **Gutschriften/Nachzahlung:**

- BK-Gutschrift wird mit HMZ (Anerkennungszins) kompensiert.
- Zu geringe BK-Einzahlung/-Anrechnung bei Leerstehung/Erstbezug – zu hohe BK-Nachforderung für Neumieter.

### **Nachvollziehung:**

- Offenbar keine ausreichende Basis, um nachzuvollziehen, was der Mieter geliefert erhalten hat (auch nicht wann – Datum der JAB, ...).
- Unterschiedliche Beleginhalte für ein- und dieselbe Buchungszeile – **nachproduzierte Belege werden von Wiener Wohnen selbst bzw. in deren Auftrag erstellt. Vorlagen nicht innerhalb der gesetzlichen bzw. judizierten Frist.**
- Unterschiedliche CD's (z.B. bei Gericht)
- Unterschiedliche Abwicklung je KD / WHA
- **Ermöglichung der ausreichenden Nachvollziehung der Abrechnung ist Aufgabe des Vermieters/Verwalters.**

### **Umsatzsteuer:**

- Bei den Fehlern, unterschiedlichen Belegen etc. ist unklar, auf welcher Basis Wiener Wohnen die Umsatzsteuer abführt.

### **CD/USB-Stick/Belegeinschau:**

- Prüfung der elektronischen Dokumentation vor Ausgabe (Sorgfalt des Vermieters/Verwalters)?
- Status von CD/USB-Stick? [Auslobung als offizielle und vollständige „Hausabrechnung“](#).
- Anerkennung bei Gericht?
- Probleme beim Internet Explorer 10
- Ausreichende Zeit für die Prüfung der Belege bei physischer Belegeinschau (kann ggf. Wochen und Monate dauern)
- Einschau in die Originalbelege oder unveränderliches Abbild (wie ist die Unveränderlichkeit bei Einschau via Bildschirm gewährleistet).
- Gefahr des Manipulationsvorwurfs bei Einschau via Bildschirm?
- Anfertigung (kostenpflichtiger?!) Kopien anstelle der Einschau vor Ort kann vom Vermieter/Verwalter nicht verlangt werden.

### **Rückzahlung von zuviel verrechneten BK:**

- Wer erhält Rückvergütungen wie und wann? Keiner? Nur die Antragsteller? Alle? Bereits ausgezogene Mieter? Unterschiedliche Aussagen dazu, unterschiedliche Handhabung – bis zu: Keine Rückzahlung trotz rechtskräftiger Entscheidung).
- Unterschiedliche ursprüngliche Aufteilungsschlüssel?
- Wenn über Abrechnung: Wie von Kosten/Vergütungen des lfd. Abrechnungsjahres getrennt?
- BK-Rückvergütungen neuerlich als Betriebskosten angelastet!

### **[Ab hier Fortsetzung der Erörterung am 29.4.2014](#)**

### **(Verweigerte) Offenlegung der Abrechnungsdaten aller Wohnhausanlagen:**

- Tatsächlicher und belegter Aufschluss über die Wohnkosten im Gemeindebau.
- Lerneffekt aus dem Vergleich diverser Wohnhausanlagen.

### **Wasser:**

- Keine nachvollziehbare Zuordnung zu individuellem Wasserzähler

- Keine nachvollziehbare (überprüfte) Zuordnung Bescheid zum Wasserzählerbuch (tatsächlicher Verbrauch)
- Keine Nachvollziehbarkeit des Bescheides: Erforderliche Trennung Wasser / Abwasser (Verzicht auf die Kompensation Wasser / Abwasser - bezüglich Forderungen und Guthaben), erforderliche saubere Verrechnung zum Abrechnungsjahr, erforderliche Zuordnung Bescheidposition – Buchung – z.B. separater Ausweis Abrechnung / Vorauszahlung. [Wiener Wohnen ist mit dem Magistrat eine nach außen verantwortliche Einheit – und trägt daher auch eine entsprechende Mitverantwortung für nachvollziehbare Belege/Bescheide.](#)
- Zusammengehörige Buchungen auf der CD schwer zu finden (Sortierung nach Buchungstag und Betrag – nicht nach Wasserzählernummer oder zumindest nach Buchungstag und Wasserzählernummer).
- Ein zugehöriges Belegset pro Buchung – nicht ganze (identische) Konvolute für viele Buchungen (und sogar fremde Anlagen) pro Buchung.
- Keine durchgängige Logik für Subwasserzähler (entweder keine Subwasserzähler für Gewerbebetriebe mit starkem Wasserverbrauch – oder diese zahlen doppelt).
- Keine ausreichende Überprüfung zu außerordentlichem Wasserverbrauch (Gebrechen, verursachter Mehrverbrauch: HAB, Rohrmax, Bauarbeiten, ...).
- Titulierung der Zahlungsvorschreibung als Rechnung – was ist die rechtlich verbindliche Basis – Bescheid oder Rechnung?
- Keine Vollständigkeit der Bescheide.
- Zahlungsnachweis fehlt.
- Doppelbuchungen.
- Buchungskontrolle fehlt (machen sowieso die Mieter ...).

### Kanalgebühr:

- Analoge Punkte zu Wasser.
- Abwasserfreibescheid (keine Zuordnung zum Abrechnungsjahr, nicht abhängig von Grünflächengröße/Bewässerung??)
- Eklatante Preisanstiege seit Arbeitsübernahme durch ARGE's – vermutete Gebiets- bzw. Preisabsprachen. **Gilt auch für andere BK-Positionen wie z.B. Strom und vor allem Hauptmietzins-Ausgaben.** [Erst die Ausschreibungsgestaltung durch Wiener Wohnen hat die ARGE's derart begünstigt. Verbot auch dieser bisher nicht strafbaren Form ab März 2014. Besondere Sorgfaltspflicht laut §§ 2 und 12 des Statuts für Wiener Wohnen.](#)
- Was sind tatsächlich BK-relevante diesbez. Ausgaben? Verstopfungsbehebung – Mietersache? Rest: Instandhaltung? Jede Kleinstreparatur ist Instandhaltung! Wenn nur eine Anfahrt zu einer Reparatur vergeblich erfolgt, sind das deswegen nicht Betriebskosten.
- Folgearbeiten in ein- und derselben Wohnung: Entweder Reparatur nicht ordnungsgemäß oder unsachgemäßer Gebrauch durch den Mieter. [Klärung von Gewährleistungsansprüchen etc. ist Sache des Verwalters \(wird dafür bezahlt\).](#)

- Verrechneter Materialaufschlag, obwohl gar kein Material verwendet.
- Datum des Einlangens lässt keine Zahlung im Abrechnungsjahr zu – trotzdem im laufenden Jahr verbucht.

### **Müll:**

- Keine Nachvollziehbarkeit des Bescheides: Erforderliche Trennung Müll / Grundsteuer (Verzicht auf die Kompensation Müll / Grundsteuer - bezüglich Forderungen und Guthaben). Brutto-/Nettoverrechnung gemischt.
- Mehrere sich überlappende Bescheide pro Abrechnungsjahr.
- Verwaltungskosten (Mahnung?) wg. Veränderung der Müllgefäße ohne dass Veränderung ersichtlich.
- Titulierung der Zahlungsvorschreibung als Rechnung – was ist die rechtlich verbindliche Basis – Bescheid oder Rechnung?
- Zahlungsnachweis fehlt.
- Buchungskontrolle fehlt (machen sowieso die Mieter ...).

### **Entrümpelung:**

- Generelle (oder zumindest zusätzliche) Vergabe von Arbeiten an die weit teurere MA 48 wg. angeblicher Weisung/Pflicht, die MA 48 zu beschäftigen. Auch die MA 48 beauftragt für die tatsächliche Durchführung Sub-Auftragnehmer, die noch dazu schlampig arbeiten.
- Warum zwingende Rechnungsüberprüfung und Beauftragung durch Mieterbeirat, wenn billigeres Unternehmen beschäftigt wird?

### **Rauchfangkehrer:**

- Den Buchungen falsche Rechnungen zugeordnet.
- Tatsächliche Adresse der Leistungserbringung nicht ersichtlich.
- Kostenreduktion bei abgemeldeten Kaminen?

### **Schädlingsbekämpfung:**

- Falsche Fälligkeit durch a-periodische Verrechnung.
- Was sind Schädlinge?
- Tatsächlich erbrachte Leistungen? Unterschriften i.V. bedeuten zumeist, dass der Schädlingsbekämpfer gar nicht in den betreffenden Bereich konnte.
- Unzulässige Kostenverrechnung für Taubenabwehrvorrichtungen.
- Verschuldens- und Zuständigkeitsfragen bei Taubenverschmutzung (Betriebsstätten, offen gelassene Fenster, ...).
- Nur früher (?) Viertelstunden-Verrechnung pro Stiege.

### **Strom:**

- Keine Plausibilitätskontrolle des angeschafften Materials. Anlage von Vorräten. Keine Kontrolle der Lagerbestände.
- Zu starke Beleuchtung.
- Sinnlos werdende Beleuchtung der Gegensprechanlagen.
- Redundanter und kaum überprüfbarer Aufbau der Rechnungen der MA 54 (Strom und HB-Material gemischt). Buchung pro Einzelposition (Mini-Beträge). Keine Übernahmequittungen.
- Beschaffung zum Bestpreis?
- Keine Überprüfungsmöglichkeit Akontozahlungen zu Endabrechnung. Rechnungen nach Buchungstag und Betrag sortiert – nicht nach Zähler. Zerlegung pro Quartal auf mehrere Buchungstage – macht die Überprüfung noch schwieriger. Auch innerhalb des Buchungstags mehrere Blöcke. Nach dem 31.12. noch einmal ein Buchungsblock. Die Kriterien dafür sind nicht nachvollziehbar.
- Fälligkeit im Folgejahr – keine BK des lfd. Abrechnungsjahres. [Wiener Wohnen behauptet eine Verwechslung von Fälligkeit und Zahlungsziel durch den Rechnungsersteller – erstellt aber die Rechnungen selbst bzw. lässt die erstellen. Außerdem müsste dann auch die Zahlung im BK-Abrechnungsjahr nachgewiesen werden.](#)
- Integrierter Baustrom (Instandhaltung) – Leerwohnungen und allgemeine Teile des Hauses (außen und innen).
- Integrierter Aufzugsstrom (bei abweichendem Aufteilungsschlüssel den Liftkosten zuzuordnen).
- Integrierter Waschküchenstrom – gehört eigentlich zu Gemeinschaftsanlagen. Bei den Umbuchungen wurden die Belastungen offenbar mangels vorhandenem Konto wieder auf Strom zurückgebucht.
- Stromvergütung bei NaTÜRlich sicher nicht mit den Belastungen der Mieter abgleichbar.
- Belastungen der Mieter nicht via Stromzähler überprüfbar.
- NaTÜRlich sicher verursacht bei größeren WHA eine enorme Buchungsanzahl.
- Keine Kontrolle der Buchungen.
- Stromentnahmen durch Fremdfirmen (Rohrmax, HAB, ...). Auch Strom für die Videoüberwachung?
- Unverhältnismäßige Verbrauchsunterschiede bei baugleichen Stiegen.
- Keine lfd. Kontrolle auf Stromdiebstähle.
- Keine maßgeblichen Versuche, die Beträge einzutreiben (zahlen eh die Mieter).
- Nachverrechnung von Netzbereitstellungsentgelten – aufgrund wessen?
- [Leer laufende Stromzähler, Leitungen sind woanders angeschlossen. Stromzählergebühr fällt trotzdem separat an.](#)

- Auch Kleinstreparaturen sind Instandhaltungsarbeiten (HMZ). **Werden zum Teil in Betriebskostenrechnungen mit-integriert und behauptet „das geht ohne Aufwand mit“.**
- Preisliche Überhöhung durch ARGE.

### **Versicherung:**

- Nicht nachvollziehbare Höhe der Prämienvergütung. **Wer erstellt Aufteilung? Aufgrund wessen?**
- Fremde Liegenschaftsteile mitversichert.
- Versicherungsleistung für nicht zu benutzende (noch nicht fertiggestellte) Wohnungen?
- Andere Belege auf der CD als im System von Wiener Wohnen.
- Versicherungsrelevante Belege aus Schäden nicht eingereicht und daher erst nach Urgenz verspätet und unvollständig gebucht (Hauptmietzins).

### **Grundsteuer:**

- Einbeziehung fremder Liegenschaften.
- Fehlerhafte Kompensation mit Müll.
- Verfrühte Einreichung des Dachgeschoßausbaus – überhöhte Steuerbelastung, keine Möglichkeit der Steuerbefreiung (da von Fertigstellungsanzeige abhängig).
- Titulierung der Zahlungsvorschreibung als Rechnung – was ist die rechtlich verbindliche Basis – Bescheid oder Rechnung?
- Keine Kontrolle der Buchungen.

### **Hausbesorger:**

- HB-Material via MA 54: Siehe Strom.
- Beschaffung für die Hausbetreuungs GmbH.
- Mehrjahresbedarf von Streumaterial. Nachbestellung trotz enormer Bestände.
- Vor allem Streusalz wird nach kurzer Zeit unbrauchbar und bedarf wieder der Entsorgung.
- Keine laufende Kontrolle der Bevorratung.
- Keine Belege aus der HB-Lohnverrechnung.
- Außer den fallweisen handschriftlichen Anmerkungen auf der „Lohnliste HB“ idente Informationen zur CD.
- Idente viele Seiten starke Buchungsunterlagen zu einzelnen Positionen. Trotzdem völlig nichtssagend.
- Kein Konnex der verrechneten Größen zu den vorgelegten Hausbesorgerverträgen (Beleuchtungspauschale, Müllplatzreinigung, Altstoffbehälterbetreuung, Waschküchen/WC-Reinigung, Waschmaschinenbetreuung).

- Kein Konnex der verrechneten Größen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche (maßgeblich für das Reinigungsentgelt im Innenbereich, eine Vermessung der allermeisten Mietobjekte wurde offenbar nie vorgenommen) – betrifft auch die „Entgeltergänzung Nutzfläche“
- Kein Konnex der verrechneten Größen zu den Flächen im Außenbereich (Spielplätze, Gehsteige und Gartenfläche).
- Wegen unklarer Zuständigkeit (Hausbesorger oder HAB, Hausbesorger untereinander) sind bestimmte Leistungen gar nicht erbracht worden. HB kommen zum Mieterbeirat, um laut dessen Plan Klarheit über ihr Rayon zu erhalten. Doch auch der Plan beim MBR ist nicht aktuell.
- Keine Nachvollziehbarkeit schon aufgrund der fehlenden Informationen zum Leistungsumfang der HAB.
- Keine Zahlungsbelege – z.B. Frage der Auszahlungen für Dezember und Jänner, Leistungserbringung und korrekte Höhe bei Ausmalen der Dienstwohnung, Telefonkostensatz (KEINE verrechenbaren bzw. verrechneten Betriebskosten??), ...
- „Pauschale Stunden“ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- „Außerordentliches Entgelt“ (Wofür? Wie vereinbart? Leistung erfolgt?),
- Ekelerregende Verschmutzung: Extreme Zunahme – wg. Aufforderung seitens HB-Betriebsrat? Nachweis / Anlassfall – tatsächlich keine Verrechenbarkeit an den Verursacher (gilt auch für HAB)?
- „Reinigung nach Rauchfangkehrer“ (Wieso in diesem Fall – und NUR in diesem Fall?).
- Reinigung eines gar nicht mehr vorhandenen MBR-Lokals (das auch vorher nie gereinigt wurde), als Kompensation wären Nachzahlungen für ein betreutes, aber nicht verrechnetes WC geleistet worden.
- Die unklare Verrechnungsbasis betrifft anteilig auch die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile (Urlaubszuschuss und Weihnachtsremuneration, Urlaubsvertreterentschädigung, Krankenvertreterentschädigung, Krankenentgelt, Entgeltfortzahlung, Abfertigung, Abfertigungsrückstellung, Kommunalsteuer, SV-Beiträge, FLAF).
- Direkte Hausbesorger-Betreuungskosten für die Aufzüge separat gebucht und mit dem festgelegten abweichenden Aufteilungsschlüssel verrechnet, nicht aber die sonstigen indirekt betroffenen Entgeltbestandteile dafür.
- Aus der angefallenen Abfertigung ist nicht erkennbar, inwieweit die gebildete Abfertigungsrückstellung auch kostenentlastend für die Mieter richtig aufgelöst worden ist.
- Grünflächenpflege (Reinigung, Bewässerung) auch für Flächen berechnet, die gar nicht bewässert werden können („generelle Spritzaufträge“). In der Entlohnung nicht zwischen Grünflächenreinigung und Grünflächenbewässerung unterscheiden.
- Falsch bzw. gar nicht vermessener Außenbereich (jahrzehnte lang viel zu groß).
- Dabei überlappende Rayonzuteilung/Doppelvergaben.

- Zuordnung fremder Liegenschaftsflächen.
- Zugeordnete Instandhaltungsarbeiten (Hauptmietzins).
- Überhöhte Rechnungen aufgrund erforderlicher Polizei- und Feuerwehreinsätze (Verrechnung an den Verursacher für die Wartezeit etc.).
- Keine Belegbeilagen bzw. Erläuterungen zur anteilmäßigen Evaluierung. Auch für Anlagen in Rechnung gestellt, die keine Hausbesorger mehr haben.
- **Aufwände für – sicher auf freiwilliger Basis angebotenen und in Anspruch genommenen – Impfaktionen als arbeitsmedizinischer Dienst den Mietern als Betriebskosten verrechnet.**
- Keine Belegbeilagen bzw. Erläuterungen zu den anteilmäßigen Betriebsratskosten. Auch für Anlagen in Rechnung gestellt, die keine Hausbesorger mehr haben.
- Nachverrechnung für Vorjahre (aufgrund falschen Flächenausmaßen) – auch in der Höhe nicht nachvollziehbar. Korrekturen zu Lasten der Mieter scheinen in der Verrechnung auf, aber manche zu Gunsten der Mieter nicht. Auswirkungen auf die Lohnnebenkosten?
- Mitbetreuung eines Mietgegenstandes (ARBÖ-Garage).
- Wartungskosten für Traktoren, die gar nicht benutzt werden (können – im Weg stehender Poller).
- Direktvergabe an Fremdfirma aufgrund eines gar nicht anzuwendenden Leistungskatalogs aus einer vor langer Zeit erfolgten Ausschreibung und Vergabe. **Zu große verrechnete Fläche für den Winterdienst. MA 25 bestätigt Preisangemessenheit – ohne Bezugnahme auf die verglichenen Objekte.**

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

- Keine Bezugnahmen auf Bemessungsgrößen, nicht nachvollziehbare Pauschalbeträge.
- Unterbleibende Leistungserbringung (v.a. Winterdienst). **Nichteinhaltung der Einkehr-Bestimmungen.**
- Falsche Fälligkeit.
- Einbezogene Verwaltungstätigkeiten (Anbringen von Hausanschlagen, Aufstellen von Hinweistafeln, ...).
- Überhöhte Preise - auch für die Reinigung bei NaTÜRlich sicher!
- Verrechnung zum Minutentarif (0,77 EUR) führt zu einer drastischen Überhöhung der Mietkosten.
- Inakzeptable Ausführungsqualität (Kleinstreparaturen, Graffiti-Entfernung, ...).
- **Manipulierte Arbeitsnachweise.**

### **Verwaltungskosten:**

- Überhöhte Verrechnung (andere WHA). **Auch eine Rundung darf nicht zur Überschreitung des Maximalbetrags führen.**

- Keine Buchungskontrolle.
- Preis/Leistung für eine ordnungsgemäße Hausverwaltung? Leistungen werden von Hausverwaltern billiger (und besser) angeboten – wer kassiert die Differenz?

### **Gartenbetreuung:**

- Stark überhöhte Preise der HAB. [Gutachten der MA 25 behauptet die Preisangemessenheit anhand von durchgeführten Vergleichen, bestätigt aber – aufgrund von Rechen- und Logikfehlern – gleichzeitig die Überschreitung.](#)
- Einbeziehung der Verrechnung in die Hausbetreuung (Außenanlagenbetreuung).
- Beschäftigte Sub-Auftragnehmer (bei Direktvergabe unzulässig).
- Teils inakzeptable Ausführungsqualität (Schnitthöhe, Spuren von zu schwerem Gerät, Schnittgut in die Stiegenhäuser geblasen, Schnittgutabholung stark verzögert, ...).
- Auf Stock setzen nicht den Betriebskosten zuzuordnen.
- Rodungen nicht den Betriebskosten zuzuordnen.
- Baumkataster (komplett!) nicht den Betriebskosten zuzuordnen.
- Fremde Flächen mitbetreut.
- Falsche Fälligkeit, nicht im Abrechnungsjahr bezahlt.

### **Ersätze:**

- Keine Belege.
- Keine Nachvollziehbarkeit/Zuordnungsmöglichkeit.
- Vergütungen für Vorjahre teils unter Ersätzen gebucht, teils in der einzelnen Kostenposition.
- Betriebskosten-Rückzahlung aus einem Sachbeschluss neuerlich als Betriebskosten gebucht (Minus-Ersatz).

### **Lift:**

- Zu starke / unnötig lange brennende Beleuchtung im Lift.
- Selbe sinngemäß anzuwendende Kritikpunkte wie bei Strom, Hausbesorger und Hausbetreuung.
- Schulungs- und Prüfungskosten für einen Aufzugswärter bzw. –führer nicht den Betriebskosten zuzurechnen.
- Vollwartungskosten für Aufzüge mit einer 50% Aufteilung auf die Betriebskosten überhöht.
- Aufschaltkosten keine Betriebskosten bzw. nicht im Anteil der Vollwartungskosten aufgeteilt.
- Telefonkosten für Notruftelefone: Keine Vorschreibung bzw. kein Zahlungsnachweis. Wann bezahlt?

## Hauptmietzins:

- Überhöhte Miete durch nicht gerechtfertigte (generelle) Berechnung von 100% Richtwert auf Neuverträge. Richtwertsystem ggf. gar nicht anwendbar, keine Abschläge. [Empfehlung des Kontrollamts wäre laut §§ 2 und 12 des Statuts für Wiener Wohnen so noch gar nicht anzuwenden gewesen.](#)
- [Bei Siedlungshäusern rechnet Wiener Wohnen sehr wohl einen Lagezuschlag.](#)
- Unterschiedlich hohe Baukostenbeiträge pro m2 in ein- und derselben Wohnhausanlage
- Überhöhte Baukostenbeiträge und Annuitätenvorschreibungen bei neuerrichteten Wohnungen (z.B. Dachausbauten). Obwohl die Endabrechnung fast punktgenau dem veranschlagten Wert entspricht, werden hohe Rückzahlungen fällig.
- Überhöhte Mietzinsvorschreibungen aus §18-Verfahren würden über 6% Eigenkapital-Verzinsung ergeben (bekanntes Beispiel aus einer anderen Wohnhausanlage)
- Selbst im Vergleich zu den reinen Sanierungskosten werden viel zu hohe Beträge aus der §18-Erhöhung eingenommen (auch durch die vorläufige Verlängerung des erhöhten Mietzinses).
- Falsch eingehobener Hauptmietzins (zu niedrig, zu hoch), Korrekturen nur weil der Mieterbeirat den Fehler entdeckt hat) – und noch dazu unzureichende Berücksichtigung der Korrekturen in der Hauptmietzinsreserve.
- Gravierende Unzulänglichkeiten in der Hauptmietzins-Gestionierung auch Einnahmenseitig – z.B. nicht verbuchte Hauptmietzins-Einnahmen (Anerkennungszins), zu geringe Mietzuschreibung (25%) von Handymasten, etc.
- Vollwertige Kategorie A-Wohnungen anscheinend in Einzelfällen als Kategorie D-Magazine vermietet.
- Vermeidung von Beschmierungen / Vandalismus: Eigentlich kümmert sich hier der Mieterbeirat um die Interessen des Hauseigentümers (Erhaltungskosten).
- Klar dem Vermieter obliegende Erhaltungs- und Reparaturarbeiten werden als Mietersache dargestellt (und erst durchgeführt, wenn der Mieter seine Rechte kennt bzw. auf der Behebung beharrt – [Türschlösser Wohnungseingangstür, Stromleitungen, Balkongeländer ...](#)). Selbst bereits zugesagte Kostenübernahmen werden den Mietern verrechnet ([Wasserschaden](#)).
- Nichteinhaltung des Mietermitbestimmungsstatuts bezüglich Verständigung, Vergabe von Aufträgen, Mitsprache bei der Durchführung notwendiger Arbeiten.
- HMZ-Verwendung nicht dem Mietrechtsgesetz entsprechend. Statt 1. Erhaltung 2. Verbesserung allgemeiner Teile des Hauses 3. Verbesserung von Mietobjekten: 1. Verbesserung von Mietobjekten / Aufkategorisierung (ergibt höhere Mieteinnahmen) 2. den Rest lässt man zusammenkommen und belastet damit die Mieter im Rahmen eines § 18-Verfahrens. Führt zu eklatant höheren Mieten.
- Überhöhte Rechnungen in der Erhaltung (äußerst fragwürdige Einzelrechnungen, Ermittlungen wg. unerlaubter Preisabsprachen: Aufzüge, Installateure, Dämmstoffe. Rolle und Preisgestaltung der neuen ARGE's).

- Mängel bei der Inanspruchnahme von Gewährleistungs- (höchstwahrscheinlich) und Versicherungsleistungen (definitiv).
- Teilweise schlechte Ausführungsqualität erhöht die nachfolgenden Reparaturen und deren Kosten. Desolate Wohnhausanlagen, die nach erfolgter Sanierung nicht einmal abgerechnet sind.
- Unnotwendige hohe Sanierungs- und Verbesserungsausgaben (z.B. wegen „Vereinheitlichung“ werden hinterlassene brauchbare Wohnungsteile entfernt)
- Fehlende Darstellung der (viel zu hohen) Sanierungskosten pro Leerwohnung.
- Hohe neuerliche Sanierungskosten bei Delogierung / Devastierung.
- Schädigung der HMZ-Reserve auch durch längere Fristen für Leerstehungen ohne Ersatz durch den Vermieter bei Aufkategorisierungen (18 statt 6 Monate).
- Explodierende HMZ-Defizite je Wohnhausanlage.
- Fragwürdige Betrachtung der wirtschaftlichen Einheiten – bei Betriebskosten getrennt, bei § 18 gemeinsam (bekanntes Beispiel aus einer anderen Wohnhausanlage).
- Nicht nachvollziehbare Darstellung der HMZ-Reserve - nicht der angeblich verwendeten ÖNORM A 4000 entsprechend (für manche Jahre gar nicht mehr).
- Nicht nachvollziehbare ständige Veränderungen in der Aufgliederung / Zuordnung des HMZ (Ausgaben- und Einnahmen-seitig).
- Vergabe von Arbeiten ohne genaue/genügende Kenntnisse über die Wohnhausanlage (z.T. gar nicht vorhandene Pläne).
- Laut Wiener Wohnen (teilweise) Verlust der Alt-Archive mit Umstellung auf SAP im Jahr 2006 und daher fehlende Rekonstruktionsmöglichkeiten.
- Langwierige §18-Verfahren: viele Zusatzanträge und -kosten (bekannte Beispiele aus anderen Wohnhausanlagen).
- Fragwürdiger Umfang von Sanierungsvorhaben (bekannte Beispiele aus anderen Wohnhausanlagen): Es wird auf jeden Fall versucht, die §18-Grenze zu überschreiten, damit die Sanierung von den Mietern getragen werden muss (angeblich, um möglichst alle Förderungen auszuschöpfen).
- Die angesetzten Kosten liegen durchwegs weit über den erzielbaren Marktpreisen.
- THEWOSAN-Sanierung ungeachtet der baulichen Situation der WHA: Hangwasserproblematik etc. – führt zu erhöhter Schimmelbildungsgefahr (HBH und bekanntes Beispiel aus einer anderen Wohnhausanlage)
- THEWOSAN – bei diesen veranschlagten Kosten – rechnet sich laut Rechner der Wien Energie in über 40 Jahren! Unplausible weit kürzere Werte bei Amortisationsrechnung im Verfahren, weil gerade die wesentlichen Kostenfaktoren fehlen – z.B. Fenster, Fassade („müssen sowieso gemacht werden, THEWOSAN ist ortsüblicher Standard“).
- Umstieg nun auf den noch teureren Passivhausstandard, weil sich sonst aufgrund der ja jetzt auf 100%-Richtwert erhöhten Hauptmieten der § 18 erst wieder nicht ausgeht und Wiener Wohnen die ganze Erhaltung zahlen müsste.

- Inkonsistente Angaben zu Sanierungsvolumen und –umfang im Vorfeld der § 18-Entscheidung (bekannte Beispiele aus anderen Wohnhausanlagen).
- Unklare und irreführende Darstellung der tatsächlichen Belastung der Mieter aus dem §18-Verfahren: Die tatsächliche Mehrbelastung liegt weit höher, als dem Mieter auf den ersten Blick dargestellt wird (bekannte Beispiele aus anderen Wohnhausanlagen)
- Mangelnde Ausschöpfung aller Förderungen (z.B. Bundesdenkmalamt).
- Überhöhte Bauüberwachungszuschläge – über 10% statt der gesetzlich zulässigen maximal 5 % (bekannte Beispiele aus anderen Wohnhausanlagen)
- Tatsächliche HMZ-Höhe wird erst im Rahmen eines §18-Verfahrens ermittelt (Herausrechnung der nicht rechtmäßig einbezogenen Verbesserungen). Siehe Kontrollamtsbericht.
- Bei § 18 Verfahren Garagenplätze fiktiv als Kategorie A gerechnet.
- Wenn Wiener Wohnen einem Mieter nicht den bewilligten Mietzins verrechnet, bezahlen die Differenz daraus bei der § 18-Endabrechnung die anderen Mieter.
- Hohe verbleibende Erhaltungskosten trotz Generalsanierung (bekanntes Beispiel aus einer anderen Wohnhausanlage).
- § 18 wegen unterschiedlicher vorgelegter Hauptmietzinsdarstellung abgewiesen.
- Bei erfolglosen §18-Einsprüchen ungerechtfertigte rückwirkende Einhebung des erhöhten Hauptmietzinses (Beispiel aus anderem Gemeindebau), weil ja auch die Sanierung nicht innerhalb der zugesagten Frist begonnen worden ist.
- Übersehene Bauauflagen (z.B. Sprossenabstand bei Balkonen) erfordern teurere Nachbesserungen.
- Angegebene und verrechnete, aber offenbar gar nicht durchgeführte Arbeiten bei Generalsanierungen (Steigleitungsverstärkung, Isolierung, ...).
- Zuleitungspauschale verrechnet, obwohl Zuleitungen offenbar vergessen und erst später nachgeholt.
- Sanierung eines ganzen Anlagenteils bei Endabrechnung noch gar nicht abgeschlossen. Aber Förderungen wurden anscheinend in voller Höhe in Anspruch genommen.
- Bis zur Mängelliste (wenn überhaupt ausgeteilt) sind die Haftrücklässe der Firmen bereits freigegeben!
- Nur Pro-forma-Endabnahmen (Sichtkontrolle von außen, ohne die errichteten/sanierten Wohnungen überhaupt zu betreten.
- Fehlende Endabrechnungen von §18-Verfahren.
- Bei Endabrechnung auch gesamtes Hauptmietzinspassivum bis zum Jahr vor der Abrechnungslegung einbezogen. Nicht einmal Rechnungen für diesen Zeitraum zwischen Fertigstellung und letztem einbezogenen Abrechnungsjahr vorgelegt.
- Korrekturblatt im Bericht des Wohnfonds Wien mit völlig anderen Werten wie zuvor.
- Keine Parteienstellung der Mieter bei neu errichteten Dachgeschoßwohnungen. Prüfung der Rechnungen nur durch den Wohnfonds Wien. Ohne ausreichende

Detailkontrolle / Ausführungskontrolle. Mieter zahlen demnach Rechnungen, zu denen sie kein Einspruchsrecht haben.

- **Falsche Einbeziehung der Hausparteien (inkl. Dachgeschoß) in Endabrechnungsverfahren.**
- **Vorgaben der Schlichtungsstelle, bei § 18-Verfahren neu errichtete Dachgeschoßwohnungen bis zum Ende der Finanzierung als getrennte wirtschaftliche Einheit zu betrachten, werden nicht eingehalten.**
- **Gewährleistungen und Versicherungsrechnungen etc. in die Endabrechnung einbezogen.**
- **Rechnungen für die Errichtung der „Pseudo-Fernwärme“ einbezogen, obwohl die Errichtung und Instandhaltungskosten auch in den Energiepreis einkalkuliert sind.**
- Wird nur eine Grundsatzentscheidung getroffen, die HMZ-Abrechnung nicht genau geprüft, Arbeiten nicht billiger durchgeführt/Rechnungen beeinsprucht, kann es sein, dass eine § 18-Erhöhrung gar nicht notwendig gewesen wäre (Rückabwicklung des § 18 bei der Endabrechnung).
- Solaranlagen auf den Dächern kommen der Wien Energie zugute: Der Strom wird dort eingespeist, die Mieter zahlen ganz normale Stromtarife (und haben noch Probleme aus undichten Solaranlagen). Die Errichtungskosten lasten auf der Anlage (Generalsanierung) – dafür hat angeblich Wien Energie die Erneuerung der Gasleitungen bezahlt (offen, wg. fehlender Endabrechnung – aber aufgrund unmittelbar danach anfallender Reparaturkosten kann das nicht sein, wäre Gewährleistung).
- „Alles in einer Hand“: Wiener Wohnen stellt den Antrag, der Wohnfonds Wien ist Förderungsgeber und gleichzeitig zumeist Sachverständiger (oder die MA 25), die Schlichtungsstelle entscheidet.

**Verfahren** („*Recht haben*“ heißt nicht automatisch „*Recht bekommen*“):

- Unzureichende, lückenhafte und teilweise verspätete Aushänge zu den Verfahren, Verhandlungen, Ergebnissen (sowohl durch die Schlichtungsstelle als auch durch das Gericht). Zustellung auf die erste Adresse der Wohnhausanlage (egal, wer dort wohnt und was der dann damit macht), wenn es keinen Mieterbeirat gibt.
- Behauptung der mutwilligen Antragstellung der Mieter durch Wiener Wohnen (begehrte kostenpflichtige Abweisung), obwohl Wiener Wohnen von der berechtigten Antragstellung weiß und das auch im Verfahren später zugibt.
- Keine ausreichende Berücksichtigung der Mieter-Interessen und –Argumente bei der Schlichtungsstelle. **Keine Beauftragung bereits beschlossener Überprüfungen durch die MA 25 (Stromverbrauch).**
- **Unzweckmäßige Eröffnung eigener Verfahren bzw. nicht separat judizierbare Teilentscheidungen durch die Wiener Schlichtungsstelle.**
- Vorlage falscher Beweismittel durch Wiener Wohnen: Rückdatierte Abrechnung, anhand der eine Verjährung der Ansprüche behauptet wird. Angeblich schon vorgelegene Unterlage, in die Werte aus erst späteren Jahren eingearbeitet sind. Mehrere unterschiedliche Rechnungen zu ein- und derselben Buchung, ...!

- Erst sehr knapp vor der Verhandlung oder gar nicht erfolgende Zustellung der Äußerungen von Wiener Wohnen durch die Schlichtungsstelle (unzumutbare Verkürzung der Vorbereitungszeit für die Mieter). **Zustellung der Unterlagen durch die Schlichtungsstelle erst nach Urgenz und fast einem Jahr.**
- Beweise auf Mieterseite werden teilweise nicht ausreichend geprüft, Beweisanträge nicht zugelassen bzw. in das Verfahren einbezogen (gegen Außerstreitgesetz).
- **Beweisbebringungen etc., die nur Wiener Wohnen bzw. ein neutraler Dritter (z.B. MA 25) leisten könnten, werden den Mietern aufgetragen.**
- Bei guten Chancen auf Mieterseite wird das Verfahren bei der Schlichtungsstelle soweit verzögert, dass die Mieter zur Durchsetzung des Verfahrens zu Gericht abziehen müssen und daher höhere Verfahrensrisiken eingehen.
- Nicht nachvollziehbare unterschiedliche Entscheidungen zu ein- und derselben Sachlage (von Jahr zu Jahr, Richter zu Richter, Referent zu Referent unterschiedlich).
- Keine ausreichende Berücksichtigung bereits bestehender oberstgerichtlicher Entscheidungen.
- Erhöhte Verfahrenskosten bzw. längere Dauer, da Wiener Wohnen zumeist nur durch Anwalt vertreten ist, der zu den meisten Gegebenheiten bei Wiener Wohnen bzw. in der Sache keine ad hoc-Antwort geben kann.
- Unvollständige Entscheidungen, die zum Teil auf vorgebrachte Anträge, Argumente und Beweise gar nicht eingehen (weder akzeptiert noch widerlegt, sondern so, als ob die Sache nie vorgebracht worden wäre). Dies zieht sich in einigen Aspekten bis zum OGH (obwohl im dort eingebrachten Rekurs vorgebracht).
- Aus den Betriebskostenverfahren resultiert nur ein Sachbeschluss über eine grundsätzliche Überschreitung, aber kein Rückzahlungstitel. Auch wenn ein solcher separat beantragt wird, muss der Richter/Referent diesem Antrag nicht Folge leisten.
- Separate Klage jedes Mieters im streitigen Verfahren gegen Wiener Wohnen notwendig (aber: Theoretisch neue Präklusionsfrist dafür aufgrund des ergangenen Sachbeschlusses/neuen BK-Saldos).
- Keinerlei Unterstützung / nicht nachvollziehbare Verfahren und Entscheidungen bei diversen sonstigen Stellen: Volksanwaltschaft, Bundeswettbewerbsbehörde, Datenschutzkommission, Staatsanwaltschaft, Kontrollamt, Berufungssenat, Rechnungshof, BMF, EU-Kommission, ...: Zum Teil werden Stellungnahmen von Wiener Wohnen oder anderen Stellen der Stadt Wien in Entscheidungen oder Begründungen wortwörtlich abgeschrieben, obwohl diese Behauptungen – mit Beweisen versehen – widerlegt worden sind.

**Ungeachtet dem allen: Die in Verfahren erzielten Erfolge sind beträchtlich!**

**KEIN ANSPRUCH AUF VOLLSTÄNDIGKEIT !**

**Wird weiterhin laufend überarbeitet/ergänzt.**