



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH III - 2048477-2022

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen,
Prüfung der gerichtlichen Aufkündigungen
wegen Nichtbenützung und Weitergabe

KURZFASSUNG

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vorgehensweise der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei gerichtlichen Aufkündigungen wegen Nichtbenützung und Weitergabe in den Jahren 2015 bis 2021 einer Prüfung.

Dabei wurden sowohl jene Verfahren, die die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit Eigenpersonal führte, als auch jene Verfahren, die mit anwaltlicher Vertretung geführt wurden, in die Prüfung einbezogen.

Der Stadtrechnungshof Wien betrachtete bei seiner Prüfung u.a. die internen Zuständigkeiten sowie die inhaltlichen und formellen Verfahrensvorschriften und nahm eine stichprobenweise Einschau in die Verfahrensakte vor. Die anwaltlich geführten Verfahren waren bereits im Jahr 2015 Gegenstand einer Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien, weshalb sich die Stichprobenprüfung dieser Verfahren schwerpunktmäßig auf die Umsetzung der damals ausgesprochenen Empfehlungen bezog.

Verbesserungspotenzial stellte der Stadtrechnungshof Wien u.a. bzgl. der zeitnahen Setzung von Verfahrensschritten und der durchgängigen Einhaltung der internen Verfahrensvorschriften fest. Auch wäre die unterschiedliche Protokollierung und die damit zusammenhängende unterschiedliche Auswertungsmöglichkeit der beiden Verfahrenstypen - Verfahren mit Eigenpersonal und Verfahren mit anwaltlicher Vertretung - zu hinterfragen.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die gerichtlichen Aufkündigungen wegen Nichtbenützung und Weitergabe bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	6
1.1 Prüfungsgegenstand	6
1.2 Prüfungszeitraum	7
1.3 Prüfungshandlungen	7
1.4 Prüfungsbefugnis	7
1.5 Vorberichte	7
2. Vorbericht und Maßnahmenbekanntgabe	8
2.1 Schwerpunkte des Vorberichtes und Empfehlungen.....	8
2.2 Maßnahmenbekanntgabe der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.....	9
3. Vertretungsermächtigung.....	9
3.1 Vertretung gemäß Wiener Stadtverfassung.....	9
3.2 Bevollmächtigungen.....	9
3.3 Kündigungsgründe nach Mietrechtsgesetz	10
4. Zuständigkeiten in der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.....	12
4.1 Zuständige Koordinationsbereiche	12
4.2 Koordinationsbereich Kundenmanagement.....	12
4.3 Koordinationsbereich Immobilienmanagement.....	13
5. Protokollierung laut Organisationshandbuch	14
5.1 Allgemeines.....	14
5.2 Protokollierung von Gerichtsverfahren mit Eigenpersonal	14
5.3 Protokollierung von Gerichtsverfahren mit anwaltlicher Vertretung.....	16

5.4 Überschneidungen der Protokollierung in WinCaus und Fabasoft Folio	16
5.5 Nachvollziehbarkeit der Verfahrensschritte im SAP-System.....	17
6. Statistiken	19
6.1 Kündigungen mit Eigenpersonal.....	19
6.2 Kündigungen mit anwaltlicher Vertretung.....	20
6.3 Verschiedene Datenquellen bei statistischen Werten.....	22
7. Vorgehensweise bei Kündigungen wegen Nichtbenützung und Weitergabe	22
7.1 Interne Arbeitsanweisung.....	22
7.2 Inhalte der Arbeitsanweisung.....	23
7.3 Verbesserungspotenzial	25
7.4 Ablaufdiagramm	25
8. Auswahl und Schwerpunkte der Stichprobenprüfung.....	26
9. Stichproben mit Eigenpersonal eingeleiteter Kündigungsverfahren.....	26
9.1 Stichprobe 1	27
9.2 Stichprobe 2	28
9.3 Stichprobe 3.....	29
9.4 Stichprobe 4.....	29
9.5 Stichprobe 5.....	30
9.6 Stichprobe 6.....	31
9.7 Stichprobe 7.....	32
9.8 Stichprobe 8.....	33
9.9 Stichprobe 9.....	34
10. Stichproben mit anwaltlicher Vertretung eingeleiteter Kündigungsverfahren.....	36
10.1 Prüfungsschwerpunkt.....	36
10.2 Umsetzung der Empfehlungen	36
11. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	37

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht Kündigungsverfahren mit Eigenpersonal.....	19
Tabelle 2: Übersicht Kündigungsverfahren mit anwaltlicher Vertretung.....	21

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
E-Mail	Elektronische Post
LPD Wien.....	Landespolizeidirektion Wien
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MAAS	Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiteranleitungssystem
MRG.....	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
PDF	Portable Document Format
rd.....	rund
s.	siehe
StRH.....	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
WStV	Wiener Stadtverfassung
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
ZMR.....	Zentrales Melderegister
ZPO.....	Zivilprozessordnung

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Gegenstand der Prüfung war die Vorgehensweise der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei gerichtlichen Aufkündigungen wegen Nichtbenützung in den Jahren 2015 bis 2021, wobei auch Verfahren wegen Weitergabe in die Prüfung einbezogen wurden.

Im Fokus der Prüfung standen die hiebei einzuhaltenden Arbeitsabläufe sowie die Darstellung der zahlenmäßigen Entwicklungen der diesbezüglichen Kündigungsverfahren. In die Prüfung einbezogen wurden sowohl jene gerichtlichen Kündigungsverfahren, die die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen selber führte, als auch jene, in denen die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen rechtsanwaltlich vertreten wurde.

Nicht Ziel der Prüfung war die Betrachtung der Vorgangsweise bei jenen Kündigungsverfahren nach § 30 MRG, die aus anderen Gründen als der Nichtbenützung oder Weitergabe geführt wurden. Da bei den prüfungsgegenständlichen Verfahren im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2021 keine Beauftragungen von Detekteien erfolgten, waren diese im Rahmen der Prüfung nicht zu thematisieren. Die bei gerichtlichen Verfahren von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verwendete Software WinCaus war ebenfalls nicht Gegenstand der Prüfung.

Der Stadtrechnungshof Wien hatte bereits in seinem Vorbericht „StRH III - StW-WW-2/15, Unternehmung ‚Stadt Wien - Wiener Wohnen‘, Prüfung der gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014“, veröffentlicht im Tätigkeitsbericht 2015, ebenfalls die gerichtlichen Aufkündigungen behandelt, wobei der damalige Prüfungsfokus auf den mit anwaltlicher Vertretung geführten Verfahren gelegen war.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Umwelt und Wohnen des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im 4. Quartal des Jahres 2021 und im 1. Quartal des Jahres 2022. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 29. September 2021 statt. Die Schlussbesprechung wurde im August 2022 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2021, wobei gegebenenfalls auch frühere bzw. spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Bei der Durchführung der Prüfung ergaben sich keine Prüfungshindernisse.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 WStV festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das Thema bereits in folgendem Bericht:

- „Unternehmung ‚Stadt Wien - Wiener Wohnen‘, Prüfung der gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014, StRH III - StW-WW-2/15“.

2. Vorbericht und Maßnahmenbekanntgabe

Der bereits zuvor angeführte Vorbericht des Stadtrechnungshofes Wien über die Prüfung der gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014 bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde am 19. März 2015 veröffentlicht. Im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 26. März 2015, Ausschusszahl 32/15 wurde dieser mit Beschluss zur Kenntnis genommen. Der Bericht wurde für das Geschäftsjahr 2015 in den Tätigkeitsbericht des Stadtrechnungshofes Wien aufgenommen.

2.1 Schwerpunkte des Vorberichtes und Empfehlungen

Inhalt des Vorberichtes waren die gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014 bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Das Hauptaugenmerk der Einschau waren jene gerichtlichen Aufkündigungen, die die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht selbst führte, sondern hierfür zur Vertretung ihrer Interessen vor Gericht eine anwaltliche Vertretung beauftragte. Demzufolge bezogen sich die im Vorbericht ausgesprochenen Empfehlungen thematisch auf anwaltlich geführte Gerichtsverfahren.

So wurde der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Vorbericht empfohlen, im Vorfeld von Anwaltsbestellungen eine möglichst realitätsnahe Risikobewertung bzgl. der Prozesschancen nach einem standardisierten Verfahren abzugeben. Durch Treffen von geeigneten Maßnahmen sollte die Protokollierung im Bereich der Anwaltskorrespondenz entsprechend der im Unternehmen geltenden Büroordnung lückenlos erfolgen. Bei künftigen Anwaltsbeauftragungen wurde empfohlen, auf eine ausgeglichene Bestellung der zur Auswahl stehenden Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte innerhalb der einzelnen Fachgebiete zu achten. Darüber hinaus erging die Empfehlung, ein Reporting der selbst geführten Gerichtsverfahren der einzelnen Gebietsteile an die Direktion Recht einzurichten sowie die bestehende Datensammlung der anwaltlichen Gerichtsverfahren zu evaluieren und an die noch festzulegenden Bedürfnisse der Direktion Recht anzupassen.

2.2 Maßnahmenbekanntgabe der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Im Rahmen der Maßnahmenbekanntgabe übermittelte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Umsetzungsstatus der Empfehlungen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gab darin bekannt, dass alle an sie gerichteten Empfehlungen umgesetzt wurden.

Im Rahmen des gegenständlichen Prüfungsberichtes wurde auf den Vorbericht Bezug genommen, soweit die dort getroffenen Feststellungen und Empfehlungen bzgl. der anwaltlich geführten Verfahren auch für diesen Bericht von Relevanz waren.

3. Vertretungsermächtigung

3.1 Vertretung gemäß Wiener Stadtverfassung

Gemäß der WStV vertritt der Bürgermeister der Stadt Wien die Gemeinde als juristische Person nach außen. Überdies wird die Gemeinde als juristische Person von den nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oder von den nach der Organisation der Unternehmungen zuständigen leitenden Bediensteten jeweils innerhalb ihres Aufgabenkreises nach außen vertreten.

Das Bundesland Wien als juristische Person wird gemäß WStV vom Landeshauptmann nach außen vertreten.

Der Bürgermeister der Stadt Wien sowie die leitenden Bediensteten können innerhalb seines bzw. ihres geschäftseinteilungsmäßigen Aufgabenkreises die ihm bzw. ihnen zukommende Vertretungsbefugnis rechtsgeschäftlich bzw. durch generelle Dienstanweisung in Form einer Delegation weitergeben.

3.2 Bevollmächtigungen

3.2.1 Um die Vertretungsbefugnis einzelner Mitarbeitenden für die Stadt Wien zu dokumentieren, wurden unbeschadet dieser Vertretungsregel der WStV in der Vergangenheit bei den Wiener Gerichten vom Bürgermeister der Stadt Wien unterfertigte Vollmachten hinterlegt. Diese Vollmachten mussten alle 3 Jahre erneuert werden, da

beispielsweise lt. Grundbuchsgesetz solche Vollmachtserteilungen lediglich 3 Jahre hindurch Gültigkeit haben.

Im Hinblick auf laufende organisatorische und personelle Veränderungen sowie in Blickrichtung einer Verwaltungsvereinfachung wurde in den geprüften Jahren 2015 bis 2021 und bereits davor von dieser Praxis Abstand genommen. Gemäß den Bestimmungen der WStV sowie der Geschäftsordnung und der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien wurden die Vertretungsregelungen angewandt.

3.2.2 In diesem Sinn wurde vom Bürgermeister der Stadt Wien am 19. Juni 2013 eine umfassende Generalvollmacht an den Bereichsdirektor Geschäftsbereich Recht erteilt. Die Substituierung dieser Vollmacht - beschränkt auf den geschäftseinteilungsmäßigen Aufgabenbereich von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an den damaligen Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen - erfolgte am 12. September 2013. Innerhalb der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde die Bevollmächtigung mittels Vertretungs- bzw. Delegationsbestätigung an einzelne Mitarbeitende für konkret zu bezeichnende zivilrechtliche Angelegenheiten weitergegeben bzw. die entsprechenden Prozessvollmachten erteilt. Die Liste der Mitarbeitenden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, denen eine Prozessvollmacht erteilt wurde, lag dem Stadtrechnungshof Wien vor. In Summe waren zum Prüfungszeitpunkt 48 Mitarbeitende, davon 33 im Dezernat Rückstandsbetreuung, berechtigt, die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei Gericht zu vertreten bzw. gerichtliche Schriftstücke zu unterfertigen. Eine eigene Prozesszulage war nicht vorgesehen und konnte somit nicht gesondert ausgewiesen werden.

3.3 Kündigungsgründe nach Mietrechtsgesetz

3.3.1 Die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen abgeschlossenen, prüfungsgegenständlichen Mietverträge unterliegen den Bestimmungen des MRG. Dies wird auch in den Mietverträgen festgehalten.

Die Kündigungsmöglichkeiten eines dem MRG unterliegenden Mietvertrages sind in § 30 MRG geregelt. Demgemäß ist die Aufkündigung eines Mietvertrages durch die

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als Vermieterin nur bei Vorliegen von wichtigen Gründen möglich. Im Zuge eines Gerichtsverfahrens ist das Vorliegen eines Kündigungstatbestandes durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als Vermieterin entsprechend zu beweisen.

Die Kündigung wegen Nichtbenützung ist in § 30 Abs. 2 Z 6 MRG geregelt und dann möglich, wenn *„die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Mieterin bzw. des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3 MRG) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass die Mieterin bzw. der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist“*.

Die Kündigung wegen Weitergabe ist lt. § 30 Abs. 2 Z 4 MRG nur dann zulässig, wenn *„die Mieterin bzw. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3 MRG) dringend benötigt oder, wenn gleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Mieterin bzw. des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden“*.

Darüber hinaus vereinbarte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in ihren Mietverträgen mit Mieterinnen bzw. Mietern ein vertragliches Weitergabeverbot. Demnach ist lt. Vertragspunkt 1 (2) der Mietverträge die gänzliche und teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte oder die Verwendung für andere Zwecke unzulässig.

3.3.2 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sah keine generellen Maßnahmen vor, systematisch Wohnungen auf Nichtbenützung oder Weitergabe zu überprüfen. Vielmehr wurde jeweils individuell erst bei Vorliegen von entsprechenden Hinweisen bzw. Anzeigen überprüft, ob und inwieweit ein Kündigungstatbestand vorlag, der

zu einem Kündigungsverfahren führte. Die Vorgangsweise bei Kündigungsverfahren wird im Punkt 7. dieses Berichtes dargestellt.

4. Zuständigkeiten in der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Bei der nachstehenden Darstellung ging der Stadtrechnungshof Wien von der zum Zeitpunkt der Prüfung geltenden Organisation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aus. Die nach der Prüfung von der Unternehmung vorgenommene Organisationsänderung wurde in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

4.1 Zuständige Koordinationsbereiche

Die beiden Koordinationsbereiche Kundenmanagement und Immobilienmanagement waren mit der Durchführung von Verfahrensschritten im Fall der Nichtbenützung oder Weitergabe von Mietobjekten betraut. Diese beiden Koordinationsbereiche waren organisatorisch jeweils einer Vizedirektorin bzw. einem Vizedirektor unterstellt.

Die überwiegende Anzahl der prüfungsgegenständlichen Gerichtsverfahren führte die geprüfte Stelle mit bevollmächtigtem Eigenpersonal. Dabei handelte es sich um Bedienstete der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die dem Koordinationsbereich Kundenmanagement zugeordnet waren.

In einer geringeren Anzahl der Gerichtsverfahren beauftragte die geprüfte Stelle Anwältinnen bzw. Anwälte mit ihrer Vertretung. Die Beauftragungen von anwaltlichen Vertretungen erfolgten durch Bedienstete, die im Koordinationsbereich Immobilienmanagement tätig waren.

4.2 Koordinationsbereich Kundenmanagement

4.2.1 Im Koordinationsbereich Kundenmanagement waren für die konkreten Arbeitsschritte bei einem Verdacht auf Nichtbenützung oder Weitergabe der Fachbereich Hausverwaltung und Kundenbetreuung sowie der Fachbereich Verwaltungssupport zuständig.

4.2.2 Der Fachbereich Hausverwaltung und Kundenbetreuung, der aus den 4 Gebiets- teilen Nord, Ost, Süd und West sowie dem Dezernat Großkundenbetreuung bestand, war u.a. verantwortlich für die Abklärung und allenfalls das Setzen von Schritten bei Kündigungstatbeständen.

Die konkreten Schritte bestanden aus der Kontaktnahme mit der betroffenen Mieterin bzw. dem betroffenen Mieter, aus zusätzlichen Erhebungen sowie dem Auffinden von Zeuginnen bzw. Zeugen und sonstigen Beweisen, die einen Kündigungstatbestand belegten.

4.2.3 Mitarbeitende des Dezernates Rückstandsbetreuung, das im Fachbereich Verwaltungssupport eingegliedert war, vertraten die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sodann bei jenen Gerichtsverfahren, die die geprüfte Stelle ohne anwaltliche Vertretung mit Eigenpersonal führte.

Bei Vorliegen ausreichender Verdachtsmomente brachte das Dezernat Rückstandsbe- treuung die Klage bei Gericht ein. Das Einbringen der Klagen erfolgte im Dezernat Rückstandsbetreuung mit dem System WinCaus.

4.3 Koordinationsbereich Immobilienmanagement

Bei jenen Gerichtsverfahren, in denen die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Woh- nen anwaltlich vertreten wurde, erfolgte die Beauftragung der anwaltlichen Vertre- tungen durch das Dezernat Mietrecht, das im Koordinationsbereich Immobilienma- nagement angesiedelt war.

Eine Beauftragung fand entweder aufgrund eines Ersuchens des Dezernates Rück- standsbetreuung oder durch eigene Entscheidung des Dezernates Mietrecht statt. Eine anwaltliche Vertretung konnte sowohl zu Beginn eines Verfahrens als auch im Zuge einer bereits eingebrachten Klage beauftragt werden.

5. Protokollierung laut Organisationshandbuch

5.1 Allgemeines

Die Direktorin bzw. der Direktor der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war berechtigt, unter Berücksichtigung der Grundsätze der Büroordnung des Magistrats der Stadt Wien und der Eigenart der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Sonderbestimmungen zur Büroordnung zu erlassen. Mit Erlassung des Organisationshandbuchs zur Büroordnung, in Kraft gesetzt mit 1. Jänner 2014, wurde von diesem Recht Gebrauch gemacht. Im Organisationshandbuch wurde festgehalten, dass für die Protokollierung von Geschäftsstücken grundsätzlich die Regeln der Büroordnung für den Magistrat der Stadt Wien gelten. Demnach sind auch die Geschäftsstücke der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu registrieren. Nähere Regelungen zu Protokollierung waren in der Protokollierungsrichtlinie des Organisationshandbuchs festgeschrieben.

Die Protokollierungsrichtlinie sah unterschiedliche Vorgehensweisen bei der Protokollierung von Gerichtsverfahren vor, je nachdem, ob diese Verfahren durch bevollmächtigtes Eigenpersonal der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen oder durch eine beauftragte anwaltliche Vertretung geführt wurden.

5.2 Protokollierung von Gerichtsverfahren mit Eigenpersonal

5.2.1 Gerichtsverfahren, die von dem Eigenpersonal der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geführt wurden, waren im Betrachtungszeitraum im System WinCaus zu erfassen. Eine darüberhinausgehende Protokollierung im allgemeinen Protokollsystem Fabasoft Folio war grundsätzlich nicht mehr vorgesehen.

Bei dem Programm WinCaus handelte es sich um eine gängige juristische Software, die dazu diente, eine strukturierte elektronische Aktenführung zu installieren und den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten über das Internet abzuwickeln. In diesem System wurde bei Erreichen von gewissen vordefinierten Parametern automatisch ein Akt angelegt und das jeweilige Schriftstück nach entsprechender Freigabe von den Mitarbeitenden an das Gericht übermittelt. Das händische Anlegen von Akten war nur mehr in Ausnahmefällen notwendig. Die Übermittlung der freigegebenen

Schriftstücke an das zuständige Gericht erfolgte automatisch in der der Eingabe folgenden Nacht. Auch waren Standardauswertungen und Abfragemöglichkeiten in WinCaus möglich. Ebenso erfolgte die Registrierung und Archivierung ausschließlich in diesem elektronischen System. Für nicht in WinCaus enthaltene Alt-Akten war weiterhin eine Protokollierung in Fabasoft Folio vorgesehen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen begründete den Wegfall der Protokollierung in Fabasoft Folio bei von mit Eigenpersonal geführten Verfahren damit, dass eine doppelte Dokumentation bzw. Aufbewahrung keinen Sinn machen würde. Bei den noch in Papierform vorhandenen Akten würde in Fabasoft Folio lediglich die korrespondierende Protokollzahl erfasst und der Handakt in einem Archivlager 10 Jahre lang aufgehoben. Im System WinCaus würden die Akten darüber hinaus eingescannt und ebenso archiviert.

5.2.2 Das Dezernat Digitalisierung und Hausverwaltungssysteme wertete im System WinCaus monatlich mit sogenannten Standardauswertungen die Anzahl von Räumungsklagen, gerichtlichen Aufkündigungen sowie Anträgen auf zwangsweise Räumungen aus und teilte diese dem Dezernat Controlling zur Ausweisung von statistischen Werten u.a. in Quartalsberichten mit. Eine inhaltliche Unterscheidung der Gerichtsverfahren - z.B. in Kündigungsverfahren wegen Nichtbenützung und Kündigungsverfahren wegen Weitergabe - war im System WinCaus nicht vorgesehen und musste anlassfallbezogen händisch erhoben werden.

Wegen vermehrter sich wiederholender Anfragen an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen über die Anzahl von Kündigungen wegen Nichtbenützung oder Weitergabe erstellte das Dezernat Rückstandsbetreuung - beginnend mit Dezember 2018 - eine Evidenz dieser beiden Gerichtsverfahren außerhalb des Systems WinCaus in einer eigenen Excel-Datei. Die mit dieser Excel-Datei geführten Auswertungen sind in Punkt 6. des Berichtes dargestellt.

5.3 Protokollierung von Gerichtsverfahren mit anwaltlicher Vertretung

Laut Protokollierungsrichtlinie hatte die Protokollierung von jenen Gerichtsakten, in denen die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen anwaltlich vertreten wurde, im Protokollsystem Fabasoft Folio zu erfolgen, wofür auch ein entsprechender Protokollbetreff vorgesehen war. Im System WinCaus waren diese Gerichtsakten grundsätzlich nicht zu erfassen.

Auswertungen für diese Gerichtsakte, die ebenfalls in Punkt 6 des Berichtes dargestellt werden, waren mit den in Fabasoft Folio zur Verfügung stehenden Instrumentarien möglich.

5.4 Überschneidungen der Protokollierung in WinCaus und Fabasoft Folio

Festzustellen war, dass die protokollarische Trennung der beiden Systeme - WinCaus für Verfahren mit Eigenpersonal, Fabasoft Folio für Verfahren mit anwaltlicher Vertretung - nicht in allen Fällen durchgängig war.

So war es durchaus möglich, dass in Verfahren zunächst eine Klage durch das Eigenpersonal eingebracht und sodann im Verfahrensverlauf eine anwaltliche Vertretung beauftragt wurde. Solche Gerichtsverfahren, die zunächst vom Dezernat Rückstandsbetreuung angestrebt und danach zur anwaltlichen Bestellung durch das Dezernat Mietrecht weitergeführt wurden, waren weiterhin in WinCaus erfasst, zusätzlich erfolgte - aufgrund der anwaltlichen Vertretung - eine Erfassung im System Fabasoft Folio.

Zudem wurden Akte bei Klageeinbringung durch eine Anwältin bzw. einen Anwalt, im Fall, dass dem Klagebegehren stattgegeben wurde, zur Einbringung eines Antrages zur zwangsweisen Räumung in WinCaus erfasst. Die allfällige Delogierung wurde von den Mitarbeitenden des Dezernates Rückstandsbetreuung durchgeführt. Bei der Archivierung des Aktes wurde der gesamte Gerichtsakt in WinCaus eingescannt.

Somit kam es zu dem Umstand, dass manche Akten sowohl im System WinCaus als auch im System Fabasoft Folio abgebildet waren. Diesbezügliche Doppelführungen in

der Protokollierung waren die Folge, worauf in Punkt 6. des Berichtes noch näher eingegangen wird.

5.5 Nachvollziehbarkeit der Verfahrensschritte im SAP-System

5.5.1 Die Protokollierung aller Vorgänge betreffend Mieterinnen bzw. Mietern, somit auch alle jene, die in Folge zu einem Gerichtsverfahren führten, erfolgte im SAP-System. Für die Durchführung und Protokollierung von Erhebungen bei Nichtbenützung oder Weitergabe war der jeweilige Gebietsteil zuständig.

Nach Abschluss der Erhebungen über Nichtbenützung oder Weitergabe wurde das Dezernat Rückstandsbetreuung vom jeweiligen Gebietsteil des Fachbereiches Hausverwaltung und Kundenbetreuung mittels SAP-Meldung ersucht, die gerichtliche Aufkündigung einzubringen. Die Übermittlung dieser Meldungen erfolgte im SAP-System derart, dass diese einem entsprechenden Arbeitsplatz zugeordnet wurden. Alle für ein Gerichtsverfahren wesentlichen, eingescannten Unterlagen und Beweise waren in der sogenannten Anlagenliste der SAP-Meldung enthalten. Sobald eine Klage vom Dezernat Rückstandsbetreuung eingebracht und betrieben wurde, erfolgte die weitere Aktenablage im System WinCaus.

5.5.2 Die in der SAP-Meldung enthaltenen Informationen waren die Grundlage für die Entscheidung über das Einbringen einer Klage. Die Entscheidung oblag dem Dezernat Rückstandsbetreuung. Ergab die Beurteilung der vorgelegten Unterlagen, dass die Beweise für das Einbringen einer Klage ausreichten, wurde die zuständige Mitarbeiterin bzw. der zuständige Mitarbeiter im Dezernat Rückstandsbetreuung zur Einbringung einer Klage beauftragt. Sofern die vorgelegten Unterlagen als Beweise unzureichend waren, wurde der zuständige Gebietsteil beauftragt, zusätzliche Erhebungen durchzuführen und nach ausreichender Beweislage neuerlich vorzulegen. Durch die Abbildung der Vorgänge im SAP-System war eine Nachvollziehbarkeit gegeben.

5.5.3 In besonderen Fällen waren gerichtliche Aufkündigungen wegen Nichtbenützung oder Weitergabe an das Dezernat Mietrecht abzutreten. Das Dezernat Mietrecht

fürte die Verfahren nicht selbst, sondern beauftragte in jedem Fall eine anwaltliche Vertretung.

Eine Beauftragung einer anwaltlichen Vertretung erfolgte in jenen Fällen, wo Rechtsanwaltpflicht bestand bzw. aufgrund der Komplexität des einzuleitenden oder bereits eingeleiteten Verfahrens die Beauftragung einer Rechtsanwältin bzw. eines Rechtsanwaltes zur zweckentsprechenden Verfolgung der Rechte der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angezeigt erschien oder die internen Vorgaben dies vorsahen. Demnach waren Gerichtsverfahren bei Mietgegenständen, die auf diversen Internetplattformen angeboten wurden, in jedem Fall an das Dezernat Mietrecht abzutreten. Ebenso verhielt es sich im Fall der Erhebung eines Rechtsmittels gegen eine der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen stattgebende Aufkündigung (Anwaltpflicht im Rechtsmittelverfahren).

5.5.4 Wenn ein Ersuchen um Beauftragung einer anwaltlichen Vertretung an das Dezernat Mietrecht herangetragen wurde, prüfte dieses, ob eine Anwaltsbestellung im konkreten Fall sinnvoll war. Dies traf z.B. dann zu, wenn die Prozessführung im Interesse der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gelegen war und die Chancen auf ein Obsiegen zumindest realistisch erschienen.

In die Anwaltsbestellung involviert waren somit das Dezernat Rückstandsbetreuung, welches im Vieraugenprinzip den Akt an das Dezernat Mietrecht abtrat. Das Dezernat Mietrecht beauftragte ebenfalls im Vieraugenprinzip die anwaltliche Vertretung und fungierte als Schnittstelle zwischen der anwaltlichen Vertretung und den anderen Organisationseinheiten der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

5.4.5 Gerichtsverfahren durch eine vom Dezernat Mietrecht beauftragte anwaltliche Vertretung wurden im System Fabasoft Folio protokolliert. Dazu wurde der gesamte Vorakt in den Beilagen des Fabasoft Folio Aktes abgelegt. Auch sämtliche weitere verfahrensgegenständliche Schriftstücke wurden im Fabasoft Folio protokolliert.

6. Statistiken

6.1 Kündigungen mit Eigenpersonal

6.1.1 Eine Auswertung im System WinCaus über die Anzahl der mit Eigenpersonal der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geführten Kündigungsverfahren wegen Nichtbenützung oder Weitergabe lag nicht vor.

6.1.2 Wie zuvor angeführt, erkannte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aufgrund von häufigen Nachfragen die Notwendigkeit der Ausweisung von statistischen Angaben über Nichtbenützung und Weitergabe. Deshalb wurde ab Dezember 2018 - neben der Protokollierung im System WinCaus - eine Evidenz dieser Akten in einer zusätzlich, händisch zu befüllenden Excel-Tabelle geführt. Dadurch war es möglich, trotz der im System WinCaus fehlenden Auswertungsmöglichkeiten statistische Angaben über derartige Gerichtsverfahren zeitnah zu erstellen.

Dem Stadtrechnungshof Wien wurden diese Aufzeichnungen in der Excel-Tabelle zur Verfügung gestellt. In der nachfolgenden Tabelle 1 wertete der Stadtrechnungshof Wien die Anzahl der Kündigungsverfahren wegen Nichtbenützung bzw. Weitergabe ohne Anwaltsbestellung nach Kalenderjahren aus. Die ausgewiesenen Jahreswerte entsprachen dem jeweiligen Zeitpunkt der Klageeinbringung:

Tabelle 1: Übersicht Kündigungsverfahren mit Eigenpersonal

Klageerledigungen bzw. Verfahrensstand	Ab 12/2018	2019	2020	Bis 8/2021	Gesamt
Stattgebungen	5	34	30	10	79
Nicht-Stattgebungen	3	9	4		16
abgeschlossene Vergleiche		2	2		4
ruhend gestellte Verfahren		2	1	1	4
Klagezurückziehungen		2	8		10
offene Verfahren		3	6	38	47
Gesamt	8	52	51	49	160

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die beginnend ab Dezember 2018 im Dezernat Rückstandsbetreuung erfassten Gerichtsverfahren wegen Nichtbenützung und Weitergabe wiesen bis August 2021 in

Summe 160 Klageeinbringungen aus. Eine Unterscheidung zwischen Nichtbenützung und Weitergabe war aus den erfassten Daten nicht ableitbar, was grundsätzlich mit den Arbeitsanleitungen übereinstimmte, die in allen Fällen vorsahen, beide Kündigungsgründe bei Klageeinbringung vorzubringen.

Der Tabelle 1 war weiters zu entnehmen, dass rd. der Hälfte der eingebrachten Klagen zwischen Dezember 2018 und August 2021 stattgegeben wurde. In $\frac{1}{5}$ der Verfahren wurde entweder den Klagen nicht stattgegeben, endeten die Verfahren mit einem gerichtlichen Vergleich oder mit einem Ruhen oder wurden die eingebrachten Klagen wieder zurückgezogen. Die 47 Gerichtsverfahren bzw. rd. 30 % waren zum Zeitpunkt der Einschau noch nicht abgeschlossen.

6.1.3 Inwiefern in der händisch geführten Liste die unter Punkt 5.4 thematisierte Überschneidung in der Erfassung zwischen WinCaus und Fabasoft Folio bereinigt war, konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht beurteilt werden. Festzustellen war jedoch bei der Stichprobenprüfung, dass 4 mit Eigenpersonal begonnene und sodann mit anwaltlicher Vertretung fortgeführte Verfahren - neben ihrer Protokollierung in Fabasoft Folio - auch in WinCaus und in dieser händisch geführten Liste enthalten waren. Aufgrund dieser doppelten Erfassung von ein und demselben Verfahren war ein Vergleich zwischen der Tabelle 1 und der im folgenden Punkt dargestellten Tabelle 2 nicht aussagekräftig und somit obsolet.

6.2 Kündigungen mit anwaltlicher Vertretung

6.2.1 Die Statistikwerte der Kündigungen wegen Nichtbenützung und Weitergabe mit anwaltlicher Vertretung wurden - wie ebenfalls bereits zuvor dargelegt - aus dem Protokollsystem Fabasoft Folio ausgewertet. Diese Daten ermöglichten zudem eine Unterscheidung der Klagen zwischen Nichtbenützung und Weitergabe und wiesen darüber hinaus auch die angefallenen Anwaltskosten aus. Bei der Darstellung in nachstehender Tabelle 2 wurde jedoch keine Unterscheidung zwischen Gerichtsverfahren wegen Nichtbenützung oder Weitergabe vorgenommen, um eine Vergleichbarkeit mit der Tabelle 1 zu ermöglichen. Wegen des nicht ausgewiesenen exakten Zeitpunkts der

Klageeinbringung wurde für eine vergleichbare Jahresauswertung das Protokollierungsdatum herangezogen.

6.2.2 Die Anzahl der Kündigungen wegen Nichtbenützung und Weitergabe mit anwaltlicher Vertretung im Zeitraum von 2015 bis August 2021 zeigte folgendes Bild:

Tabelle 2: Übersicht Kündigungsverfahren mit anwaltlicher Vertretung

Klageerledigung bzw. Verfahrensstand	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bis 8/2021	Gesamt
Stattgebungen	2	2	1	7	7	6	2	27
Anerkennnisse	1	3						4
Nicht-Stattgebungen	1	2	4		3	1	2	13
abgeschlossene Vergleiche			2	1	1			4
ruhend gestellte Verfahren		3		2	2	1		8
nicht eingebrachte Klagen							1	1
offene Verfahren				1	2	5	3	11
Gesamt	4	10	7	11	15	13	8	68

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die Anzahl der Gerichtsverfahren mit anwaltlicher Vertretung bezog sich auf einen fast 7-jährigen Zeitraum, während Zahlen zu den Gerichtsverfahren ohne anwaltliche Vertretung (s. Tabelle 1) erst ab Dezember 2018 vorlagen. Wie bereits erörtert, beinhalten die in der Tabelle 2 angeführten Klagen auch Gerichtsverfahren, die ursprünglich ohne anwaltliche Vertretung eingebracht wurden. Eine exakte Differenzierung dieser Klagen war nicht vorgesehen. Somit war ein Vergleich zwischen den Verfahrenszahlen mit und ohne anwaltliche Vertretung nicht möglich (s. Punkt 6.1.3).

Weiters war zur Tabelle 2 zu erwähnen, dass die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelte Übersicht eine im Protokoll erfasste Klage im Jahr 2021 enthielt, die zum Zeitpunkt der Einschau noch nicht bei Gericht eingebracht war.

Die in der Tabelle 2 ausgewiesenen Zahlen zeigten, dass 31 Gerichtsverfahren entweder stattgegeben oder durch Anerkenntnis beendet wurden. Dies entsprach rd. 45 %

der protokollierten Verfahren mit anwaltlicher Vertretung. Bei 25 Gerichtsverfahren war entweder Ruhen oder ein Vergleich vereinbart bzw. wurde der Klage nicht stattgegeben. 11 Gerichtsverfahren waren zum Zeitpunkt der Einschau noch nicht abgeschlossen.

6.3 Verschiedene Datenquellen bei statistischen Werten

Wie bereits mehrfach angeführt stammten die statistischen Werte in den beiden Tabellen 1 und 2 aus unterschiedlichen Quellen. Die Werte der Tabelle 1 wurden händisch in einer Excel-Tabelle erfasst und in der Folge ausgewertet, weil das System WinCaus diese Auswertungen nach Nichtbenützung bzw. Weitergabe nicht vorsah. Die Werte der Tabelle 2 stammten aus dem Protokollierungssystem Fabasoft Folio.

Es war daher anzuregen, die unterschiedlichen im Einsatz befindlichen elektronischen Systeme zu hinterfragen und eine einheitliche Vorgangsweise anzustreben, um vergleichbare Verfahrensauswertungen über gerichtliche Kündigungen mit und ohne anwaltliche Vertretung anhand einer übereinstimmenden Basis vorzunehmen.

7. Vorgehensweise bei Kündigungen wegen Nichtbenützung und Weitergabe

7.1 Interne Arbeitsanweisung

7.1.1 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erlässt interne Vorschriften und Regelwerke in elektronischer Form im sogenannten Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiteranleitungssystem (MAAS).

Als Arbeitsanweisung für die Vorgehensweise bei Vorliegen von Nichtbenützung oder Weitergabe diente die als verbindliche Information gekennzeichnete „Anweisung KM HB WW: Nichtbenützung“ im MAAS. Ein Gültigkeitsdatum war dieser vorgelegten Unterlage per se nicht zu entnehmen. Eine Rückfrage bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ergab, dass diese Anweisung im Intranet zur Verfügung gestellt wurde und in der Online-Ansicht ein Gültigkeitsdatum enthielt. Die im Betrachtungszeitraum geltende Anweisung wurde letztmalig am 8. September 2021 aktualisiert.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm im Zuge seiner Prüfung Einschau in die umfangreichen und detaillierten Regelungen der Arbeitsanweisung und sah sie als unerlässliches Werkzeug für die in den gegenständlichen Verfahren tätigen Mitarbeitenden an. Von einer ausführlichen und transparenten Darstellung der darin enthaltenen Inhalte nahm der Stadtrechnungshof Wien im Zuge seiner Berichtserstellung bewusst Abstand, um den Ausgang der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angestregten Kündigungsverfahren nicht nachteilig zu beeinflussen. Im Folgenden wurden deshalb deren Inhalte nur überblicksweise und beispielhaft angeführt.

7.2 Inhalte der Arbeitsanweisung

7.2.1 Die Arbeitsanweisung diente u.a. dazu, die Erfolgsaussichten der Kündigungsverfahren nachvollziehbar anhand einheitlicher Beurteilungskriterien einzuschätzen.

Als Hilfestellung dazu wies die Arbeitsanweisung detailliert und mithilfe von Beispielen die jeweils heranzuziehenden Kriterien aus, mithilfe derer die Erfolgsaussichten der Kündigungsverfahren als „gut“, „mäßig“ oder „kaum“ zu klassifizieren waren. So waren als Beurteilungskriterien z.B. das Ausmaß der Nüchtigungen in einem bestimmten Zeitraum, das Vorhandensein von Zeuginnen bzw. Zeugen für die Nichtbenützung bzw. Weitergabe oder die konkrete Ausstattung der Wohnung zur Haushaltsführung von Relevanz.

7.2.2 Darüber hinaus enthielt die Arbeitsanweisung genaue Angaben zu den gesetzlichen Kündigungsgründen sowie Begriffserklärungen der rechtlichen Termini Wohnsitz, Hauptwohnsitz bzw. Mittelpunkt der Lebensbeziehungen.

Ein Kündigungsgrund bei Nichtbenützung oder Weitergabe war lt. Arbeitsanweisung dann gegeben, wenn kein dringendes Wohnbedürfnis der Mieterin bzw. des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen vorlag. Ein weiterer Kündigungsgrund, der allerdings von der Vermieterin bzw. dem Vermieter nachzuweisen war, war das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung des Mietgegenstandes zu Wohnzwecken, wobei im MRG keine bestimmte Dauer der Nichtverwendung festgelegt war. Die Verwertung der Wohnung über eine Internetbuchungsplattform bzw. die Untervermietung gegen

ein unverhältnismäßig hohes Entgelt stellte ebenso einen Kündigungsgrund dar. Dabei war eine Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erlösen pro Tag anzustellen.

Keinen Kündigungsgrund stellte die ausschließliche Tatsache dar, dass eine Mieterin bzw. ein Mieter mehrere Wohnungen oder Wohnsitze besitzt. Eine amtliche Nichtmeldung ohne weitere Verdachtsmomente war ebenso kein ausreichender Beweis für eine Nichtbenützung. Sofern die Benützung der Wohnung nicht durch die Hauptmieterin bzw. den Hauptmieter, sondern durch eintrittsberechtigte Personen lt. MRG erfolgte, lag auch kein Kündigungsgrund vor.

7.2.3 Auch bot die Arbeitsanweisung eine detaillierte Festlegung der im Rahmen eines Kündigungsverfahrens einzuhaltenden Arbeitsschritte, wodurch eine einheitliche und strukturierte Vorgehensweise sichergestellt werden sollte. So war z.B. genau festgelegt, welche Schreiben mit welchem Inhalt in welchem Verfahrensstadium an welche Adressatin bzw. an welchen Adressaten zu ergehen hatten. Auch waren zeitliche Abläufe und Fristen festgelegt, die bei den zu setzenden Arbeitsschritten einzuhalten waren, wie z.B. der maximale Zeitraum ab Kenntniserlangung der Nichtbenützung bzw. Weitergabe bis zum Einbringen der Klage bei Gericht.

Die gesetzten Arbeitsschritte waren zur Nachvollziehbarkeit entsprechend zu dokumentieren. Bei der Bearbeitung der Fälle von Nichtbenützung oder Weitergabe waren vorgegebene Formulare zu verwenden. Des Weiteren war eine Checkliste für gerichtliche Aufkündigung bei Nichtbenützung bzw. Weitergabe heranzuziehen.

An dieser Stelle war vom Stadtrechnungshof Wien vorab anzumerken, dass keine der unter den Punkten 9. und 10. dargestellten Stichproben mit einer solchen Checkliste dokumentiert war.

Es war daher anzuregen, künftig die vorgesehene Checkliste zu verwenden und zu Dokumentationszwecken den Unterlagen beizulegen.

7.2.4 Auch berücksichtigte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in der Arbeitsanweisung aktuelle Entwicklungen in Bezug auf Kurzzeitvermietungen von Wohnungen über einschlägige Internetplattformen und den damit in Zusammenhang stehenden Handlungsbedarf. Demnach wurde die Arbeitsanweisung am 8. September 2021 aufgrund der Anhäufung von unerlaubten Weitergaben der Mietgegenstände auf einschlägigen Internetplattformen um weitere Arbeitsschritte ergänzt, wie z.B. welche Beweise in diesen Fällen zu sichern waren.

7.3 Verbesserungspotenzial

7.3.1 Wie zuvor dargestellt, war das Dezernat Mietrecht zuständig für die Beauftragung der Klageführung durch anwaltliche Vertretung. Dies war bei bestimmten, von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angestrebten, Gerichtsverfahren wegen Nichtbenützung bzw. Weitergabe der Fall. Die Rolle des Dezernates Mietrecht war jedoch in der vorgelegten Arbeitsanweisung nicht beschrieben.

Der Stadtrechnungshof Wien sah sich deshalb zu der Empfehlung veranlasst, in der Arbeitsanweisung die Rolle des Dezernates Mietrecht zu ergänzen.

7.3.2 Im Zuge seiner Stichprobeneinschau (s. Punkt 8. des Berichtes) stellte der Stadtrechnungshof Wien weiters vereinzelt juristische Unschärfen in der Arbeitsanweisung fest, die den Stadtrechnungshof Wien zu der Anregung veranlassten, diese durch eine rechtskundige Evaluierung der Arbeitsanweisung zu beseitigen.

7.4 Ablaufdiagramm

In einem dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Ablaufdiagramm war die Kompetenz des Dezernats Rückstandsbetreuung zur Klageeinbringung bei den mit Eigenpersonal geführten Gerichtsverfahren korrekt dargestellt.

Nicht dargestellt war in dem Ablaufdiagramm die Rolle des Dezernates Mietrecht bei den Verfahren, in denen eine anwaltliche Vertretung zu beauftragen war. In dem Prozessablauf war somit z.B. nicht abgebildet, dass eine Klagevertretung in begründeten Fällen durch eine anwaltliche Vertretung erfolgen kann bzw. dass die Beauftragung

einer externen Rechtsvertretung bei Gericht durch das Dezernat Mietrecht zu erfolgen hat. Die Beauftragung von externen Rechtsvertretungen für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war generell in einem gesonderten Prozess dargestellt, der sämtliche Beauftragungen von Rechtsvertretungen für die geprüfte Stelle umfasste. Die prüfungsgegenständlichen Verfahren waren in diesem Prozess jedoch nicht gesondert ausgewiesen.

Da nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien die Nicht-Berücksichtigung der anwaltlich geführten Verfahren im Ablaufdiagramm zu Missverständnissen bzw. Missinterpretationen führen könnte, war zu empfehlen, die Mitwirkung des Dezernates Mietrecht und die Möglichkeit der Beauftragung von anwaltlichen Vertretungen in Kündigungsverfahren im Ablaufdiagramm vollständigshalber aufzunehmen.

8. Auswahl und Schwerpunkte der Stichprobenprüfung

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen stellte die angeforderten Unterlagen überwiegend in elektronischer Form auf einem definierten Fileservice zur Verfügung.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten wählte der Stadtrechnungshof Wien nach dem Zufallsprinzip 9 Stichproben aus zu Verfahren, deren Klagen von Eigenpersonal eingebracht wurden, und 9 Stichproben zu Verfahren, deren Klagen von einer anwaltlichen Vertretung eingebracht wurden. Die Einschauergebnisse sind in den nachfolgenden Punkten 9. und 10. dargestellt. Dabei erfolgte in Punkt 9. - betreffend die Klageeinbringungen mit Eigenpersonal - eine detaillierte Darstellung der eingesehenen Verfahren. Bei den mit anwaltlicher Vertretung eingeleiteten Kündigungsverfahren, dargelegt in Punkt 10., nahm der Stadtrechnungshof Wien Abstand von einer ausführlichen Darstellung einzelner Verfahren und legte das Hauptaugenmerk auf den Umsetzungsstand der im Vorbericht ausgesprochenen Empfehlungen.

9. Stichproben mit Eigenpersonal eingeleiteter Kündigungsverfahren

Bei diesen 9 Stichproben wurde besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Arbeitsanweisung gelegt.

Die Einschau erfolgte in die vorgelegten Unterlagen, die im System WinCaus enthalten waren und als PDF-Dateien zur Verfügung standen.

9.1 Stichprobe 1

Der Hauptmieter einer Mietwohnung im 13. Wiener Gemeindebezirk wandte sich mit dem Ersuchen vom 8. September 2017 an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Hauptmietrechte an der Wohnung an eine Person weiterzugeben, die über keine Eintrittsberechtigung nach dem MRG verfügte. Dieses Ersuchen wurde in Ermangelung der entsprechenden Voraussetzung abgelehnt, die ablehnende Entscheidung wurde dem Hauptmieter am 15. Jänner 2018 zur Kenntnis gebracht. Nach mehreren Erhebungsschritten und Besichtigungen sowie Auskünften von Zeuginnen bzw. Zeugen kam die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Ergebnis, dass eine Nichtbenützung der Wohnung durch den Hauptmieter vorlag. Mit Schreiben datiert vom 26. April 2018 wurde dies dem Hauptmieter mitgeteilt und ein Aufkündigungsformular zugesandt mit dem Ersuchen, selbiges bis 31. Mai 2018 ausgefüllt und unterzeichnet zu retournieren. Bei Nichteinhaltung dieser Aufforderung wurden dem Hauptmieter gerichtliche Schritte angedroht. Innerhalb der gesetzten Frist erwiderte der Hauptmieter am 8. Mai 2018 der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die betreffende Wohnung weiterhin zu benötigen und nicht kündigen zu wollen. Aufgrund der vorliegenden Erhebungsergebnisse ging die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen von einer ausreichend nachgewiesenen Nichtbenützung aus und brachte am 19. November 2018 die gerichtliche Kündigung wegen Nichtbenützung ein. Der Hauptmieter beeinspruchte diese Aufkündigung durch eine anwaltliche Vertretung. Eine Beurteilung der Erfolgsaussichten wurde vom Dezernat Mietrecht am 28. Dezember 2018 im Rahmen einer Prozesschancen- bzw. Risikobewertung vorgenommen. Durch die anwaltliche Vertretung des Beklagten sah das Dezernat Mietrecht die Beauftragung einer anwaltlichen Vertretung als angezeigt an. Das Gericht wies nach einem durchgeführten Beweisverfahren das Klagebegehren ab.

Für den Stadtrechnungshof Wien war die Vorgangsweise der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen anhand der Aktenlage plausibel und nachvollziehbar doku-

mentiert. Die in der Arbeitsanweisung vorgegebenen Arbeitsschritte wurden nur insofern nicht zur Gänze eingehalten, als die vorgegebene Frist zur Einbringung einer Klage überschritten wurde.

Um jedoch eine möglichst hohe Treffsicherheit bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten zu erzielen bzw. diese laufend zu verbessern, regte der Stadtrechnungshof Wien an, in die Arbeitsanweisung verstärkt auch aktuelle Entscheidungen samt den zugrunde liegenden Beurteilungskriterien als Hilfestellung aufzunehmen.

9.2 Stichprobe 2

Am 22. Dezember 2017 wurde im SAP-System eine Meldung über eine angebliche Nichtbenützung eines 28 m² großen Einzelraumes im 17. Wiener Gemeindebezirk erfasst. Dieser Meldung wegen wurde am 24. Jänner 2018 eine Erhebung vor Ort vorgenommen. Aufgrund der Aussage eines angetroffenen Nachbarn, dass der Hauptmieter regelmäßig gesehen würde, wurde dieser Fall am 25. Jänner 2018 als erledigt geschlossen.

Am 22. Februar 2018 stellte die Magistratsabteilung 62 im Zuge eines amtlichen Abmeldeverfahrens eine Anfrage bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Laut Auszug aus dem ZMR, datiert mit 27. November 2018, war der betroffene Hauptmieter nach Frankreich verzogen, war allerdings an der gegenständlichen Adresse weiterhin hauptgemeldet. Die daraufhin eingeleiteten Erhebungsschritte der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sowie mehrere Schreiben an den Hauptmieter führten allerdings erst am 22. Februar 2019 zu der Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung wegen Nichtbenützung und Weitergabe. Nach einem längeren Gerichtsverfahren endete die Klage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit einem Vergleich und das Mietobjekt wurde mit 31. März 2020 an die Vermieterin zurückgegeben.

Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte, dass die in der Arbeitsanweisung vorgegebene Vorgangsweise nicht im gebotenen Umfang und überdies nicht zeitgerecht erfolgte, wodurch sich die Rückstellung des Mietobjektes verspätete.

Es war zu empfehlen, künftig die lt. Arbeitsanweisung erforderlichen Verfahrensschritte zeitnah zu setzen, um eine möglichst rasche Rückstellung von Mietobjekten zu erreichen.

9.3 Stichprobe 3

Am 27. August 2020 langte bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine telefonische Mitteilung ein über die Weitergabe eines Mietobjektes im 1. Wiener Gemeindebezirk, welches auf einer Internetplattform angeboten wurde. Die bzw. der Anrufende bekundete ihre bzw. seine Bereitschaft, bei einem Gerichtsverfahren als Zeugin bzw. Zeuge auszusagen. Die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gesetzte Erhebungsschritte bestätigten die unerlaubte Weitergabe. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen forderte daraufhin mittels eingeschriebenem Brief, datiert mit 4. September 2020, die Hauptmieterin auf, das Mietverhältnis innerhalb von 14 Tagen aufzukündigen. Da sich die Hauptmieterin nicht innerhalb der Frist meldete, brachte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die gerichtliche Aufkündigung ein. Die Hauptmieterin kooperierte in der Folge mit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, woraufhin die Kündigung zurückgezogen wurde und die Hauptmieterin das Mietobjekt mit 30. Oktober 2020 zurückgab.

Der Stadtrechnungshof Wien attestiert der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine zeitnahe Bearbeitung und Erledigung des Falles, die allerdings auch durch das kooperative Verhalten der Mieterin unterstützt wurde.

9.4 Stichprobe 4

Einer im SAP-System erfassten Meldung vom 22. November 2019 war zu entnehmen, dass dringende für die Wiedervermietung einer Leerwohnung notwendige Sanierungsarbeiten den Zugang zu einer unterhalb gelegenen Wohnung erforderten. Weitere Schritte zur Erlangung eines Zugangs zu dieser Wohnung waren erst rd. ½ Jahr später, beginnend ab 17. Juni 2020, dokumentiert. Eine Überprüfung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen am 27. August 2020 ergab sodann, dass diese Wohnung offensichtlich seit über 1 Jahr unbewohnt war. Die Mieterin wurde schriftlich

am 27. August 2020 um Stellungnahme zu dem Verdacht der Nichtbenützung gegeben. Die gerichtliche Aufkündigung wurde am 21. Oktober 2020 eingebracht, nachdem auch weitere Versuche einer Kontaktaufnahme mit der Mieterin erfolglos blieben. Bei Klageeinbringung stellte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Antrag auf Bestellung eines Abwesenheitskurators wegen des unbekanntes Aufenthaltsortes der aufgekündigten Partei. Nach Einwendungen gegen die Aufkündigung bestellte das Dezernat Mietrecht einen externen Rechtsanwalt zur Vertretung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Die gerichtliche Aufkündigung wurde vom Gericht am 19. Februar 2021 für rechtswirksam erklärt. Die Zwangsräumung des Mietgegenstandes erfolgte am 25. Mai 2021.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zu dem Fall fest, dass die Bearbeitungszeit ab Kenntniserlangung über eine Nichtbenützung einer Wohnung bis zur Erledigung durch die Zwangsräumung auch durch das abgehaltene Gerichtsverfahren verlängert war. Allerdings war anzunehmen, dass ein konsequenteres Vorgehen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einer rascheren Erledigung zuträglich gewesen wäre, weshalb auf die zuvor unter Punkt 9.2 ausgesprochene Empfehlung zu verweisen war.

9.5 Stichprobe 5

Zu dieser Stichprobe lagen 2 SAP-Meldungen vor. Zum einen beschwerte sich die Hauptmieterin einer Wohnung im 16. Wiener Gemeindebezirk lt. Vermerk vom 24. September 2019 über eine angebliche Geruchsbelästigung und begehrte eine Mietzinsminderung. Eine Einigung mit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen kam nach mehrfachen Kontaktaufnahmen und Besichtigungen vor Ort nicht zustande. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verweigerte eine Mietzinsminderung und schrieb die Geruchsentsstehung einer Nichtbenützung der Wohnung zu.

Einer weiteren SAP-Meldung war zu entnehmen, dass lt. Angaben der Hauptmieterin vom 28. Oktober 2019 die Mietwohnung wegen der Geruchsbelästigung kaum bzw.

gar nicht benutzt würde und lediglich nahen Angehörigen zum Übernachten zur Verfügung stünde.

Laut dieser Aktenlage ging die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen von einer Nichtbenützung aus und forderte die Hauptmieterin am 28. Oktober 2019 schriftlich auf, das Mietverhältnis wegen Nichtbenützung aufzukündigen. Dieser Aufforderung kam die Hauptmieterin nicht nach und lehnte die Auflösung des Mietverhältnisses ab. Gegen die anschließende, gerichtliche Aufkündigung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, eingebracht am 13. Dezember 2019, erhob die Hauptmieterin Einwendungen. Über die am 11. Februar 2020 stattgefundene 1. Tagsatzung lag keine Aktennotiz vor. Laut SAP-Meldung vom 26. Mai 2020 wurde das Verfahren bei der 1. Tagsatzung ruhend gestellt, da der zuständige Richter eine Verhandlung als nicht notwendig ansah, da die Hauptmieterin ausreichend Beweise vorgelegt hatte.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien war anhand der Aktenlage die Entscheidung zur Klageeinbringung wegen Nichtbenützung nicht zur Gänze nachvollziehbar. Insbesondere die ungelöste Beschwerde der Hauptmieterin über die Geruchsbelästigung hätte einer näheren Beurteilung bedurft.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl deshalb, auf das Setzen aller erforderlichen Erhebungsschritte und das darauf basierende nachvollziehbare Einschätzen der Erfolgsaussichten vor einer Klageeinbringung verstärkt zu achten.

9.6 Stichprobe 6

Am 26. März 2019 wurde der Hauptmieter einer Wohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk - nachdem er einen von der Verwaltung beauftragten Arbeiter verbal und tätlich angegriffen hatte - aufgefordert, künftig unleidliches Verhalten, das einen Kündigungsgrund darstellt, zu unterlassen. Aufgrund einer Mitteilung der LPD Wien über eine Weitergabe dieser Wohnung und der Aussage des Untermieters forderte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Hauptmieter am 28. August 2019 schriftlich auf, das Mietverhältnis aufzulösen. Dieser Aufforderung kam der Mieter nicht nach und gab dazu eine Stellungnahme ab.

Gegen diesen Hauptmieter lag bereits ein rechtskräftiges Urteil aus einem Gerichtsverfahren wegen offener Mietzinszahlungen vor, die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nahm jedoch von der Durchführung der bereits bewilligten Zwangsräumung Abstand, da der offene Mietzins nachträglich bezahlt wurde.

Am 12. November 2019 brachte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine gerichtliche Aufkündigung gegen den Hauptmieter ein. Als Kündigungsgründe wurden Weitergabe des Mietgegenstandes, unverhältnismäßig hoher Untermietzins sowie Mietzinsrückstand angeführt. Aufgrund von Einwendungen des Hauptmieters gegen die Kündigung fand eine 1. Tagsatzung bei Gericht statt. Wegen aggressiven Verhaltens des Mieters gegenüber einem Vertretenden der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde eine anwaltliche Vertretung für die weitere Vertretung im Gerichtsverfahren bestellt. Das Beweisverfahren bei Gericht endete mit der Aufhebung der gerichtlichen Aufkündigung, da ein entsprechender Beweis durch Zeuginnen bzw. Zeugen nicht erbracht werden konnte. Zum Zeitpunkt der Einschau bestand weiterhin ein aufrechtes Mietverhältnis mit dem Hauptmieter.

Das Dezernat Mietrecht bewertete lt. einer internen E-Mail den Vorgang in der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen kritisch und hinterfragte die gerichtliche Aufkündigung trotz Vorliegen eines rechtskräftigen Exekutionstitels aufgrund eines Räumungsverfahrens. Vor Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung wurde das Dezernat Mietrecht mit dieser Klage nicht befasst.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig derartige Fälle vor Klageeinbringung einer umfassenden Beurteilung zu unterziehen, wobei insbesondere auf die Einbeziehung des Dezernates Mietrecht mit seiner Fachexpertise zu achten ist.

9.7 Stichprobe 7

Gegen die beiden Hauptmieter einer Mietwohnung im 21. Wiener Gemeindebezirk wurde eine gerichtliche Kündigung wegen Mietzinsrückstand und zusätzlich wegen Nichtbenützung eingebracht, da ein Mietzinsrückstand und lt. ZMR keine aufrechte

Meldung in der Mietwohnung bestand. Die gerichtliche Aufkündigung wurde von den beiden Hauptmietern nicht beeinsprucht. Die Rückgabe der Wohnung an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte am 11. Februar 2019.

9.8 Stichprobe 8

Aufgrund der Meldung einer österreichischen Tageszeitung im September 2019 über das Angebot von Gemeindewohnungen auf einer Internetplattform erfolgte diesbezüglich eine Überprüfung einer Wohnung im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die dokumentierten Erhebungsschritte belegten, dass die betreffende Wohnung im Internet zur Vermietung angeboten wurde. Mit der Hauptmieterin konnte kein Kontakt hergestellt werden. Entsprechend der Arbeitsanweisung wurden Erhebungen durchgeführt und Zeuginnen bzw. Zeugen erhoben.

Am 1. Oktober 2019 brachte das Dezernat Rückstandsbetreuung die gerichtliche Aufkündigung wegen Nichtbenützung und Weitergabe ein. Die anwaltliche Vertretung der Hauptmieterin erhob fristgerecht Einwendungen gegen die Aufkündigung. Das Dezernat Mietrecht bewertete am 3. Dezember 2019 das Risiko zu diesem Gerichtsverfahren insofern, als dass im Beweisverfahren zu klären sein würde, ob zum Zeitpunkt der Kündigung der Tatbestand erfüllt war. Die sodann vorgenommene Bestellung einer anwaltlichen Vertretung wurde damit begründet, da das Anbieten von Gemeindewohnungen auf Plattformen zunahm. Am 5. Dezember 2019 fand die 1. Tagsatzung statt. Nach dem durchgeführten Beweisverfahren erfolgte am 29. Mai 2020 ein klageabweisendes Urteil, weil der Kündigungsgrund der Weitergabe zum Zeitpunkt der Kündigungszustellung nicht mehr vorgelegen war. Die anwaltliche Vertretung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sah die rechtliche Beurteilung als fehlerfrei an und empfahl gegen das Urteil keine Berufung zu erheben, da keine Beweismittel vorgelegt werden konnten, die nach Kündigungszustellung die Weitergabe nahelegen würden und die Hauptmieterin die Wohnung wieder bezogen hatte. Zum Zeitpunkt der Einschau bestand ein aufrechtes Mietverhältnis mit der Hauptmieterin. Das Dezernat Mietrecht folgte der Empfehlung der anwaltlichen Vertretung und entschied, keine Berufung zu erheben, aber wies an, künftig zu kontrollieren, ob die Hauptmieterin die Wohnung selbst bewohnt.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien war die Vorgangsweise der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Sachlage in einem Gerichtsverfahren zu klären, zu begrüßen, wenngleich das Verfahren verloren wurde.

Es war jedoch die Empfehlung auszusprechen, bei künftigen Klageeinbringungen darauf zu achten und die Arbeitsanweisungen demgemäß zu ergänzen, dass bei Zustellung der Kündigung die behaupteten Kündigungsgründe zutreffen.

9.9 Stichprobe 9

Am 12. Dezember 2019 erlangte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Kenntnis von einem Untermietvertrag zu einer Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk, den der Untermieter vorlegte. Auf die am 16. Dezember 2019 schriftliche Verständigung des Hauptmieters über die erwiesene Weitergabe erfolgte keine Reaktion. Ein weiteres Schreiben blieb ebenso unbeantwortet.

Am 26. Mai 2020, rd. 6 Monate nach Kenntnis der Weitergabe, brachte die Unternehmung eine gerichtliche Aufkündigung gegen den Hauptmieter wegen Nichtbenützung und Weitergabe ein. Das Gericht forderte die klagende Partei auf, die zurückgestellte Aufkündigung samt Verbesserung wieder einzubringen und eine Zustelladresse der gekündigten Partei bekannt zu geben. Das Gericht begründete den Verbesserungsauftrag damit, dass aufgrund des Vorbringens, die gekündigte Partei halte sich nicht regelmäßig an der angeführten Wohnadresse auf, von dieser nicht als Abgabestelle im Sinn des Zustellgesetzes ausgegangen werden konnte. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen brachte am 4. Juni 2020 neuerlich die gerichtliche Aufkündigung ein und stellte den Antrag, einen Verlassenschaftskurator zu bestellen. In den Unterlagen fand sich zu diesem Zeitpunkt kein Hinweis auf einen Tod des Hauptmieters. Das Gericht übermittelte neuerdings einen Verbesserungsauftrag und forderte die klagende Partei auf bekannt zu geben, ob die Bestellung eines Abwesenheitskurators statt eines Verlassenschaftskurators beantragt werde. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen brachte am 18. Juni 2020 die gerichtliche Aufkün-

digung neuerlich ein und stellte zudem den Antrag, einen Abwesenheitskurator zu bestellen. Am 30. Oktober 2020 stellte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einen Antrag auf Einstellung des Verfahrens, da der Mietgegenstand aufgrund eines anderen Verfahrens am 29. Oktober 2020 geräumt wurde. Der Antrag auf Einstellung des Verfahrens wurde neuerlich der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Verbesserung aufgetragen. Laut dem Gericht war eine Einstellung des Verfahrens im Kündigungsverfahren nach den Vorschriften der ZPO nicht vorgesehen, denkbar wäre lt. Gericht eine Einschränkung auf Kostenersatz oder eine Zurückziehung der Aufkündigung. Infolge der Zurückziehung der Aufkündigung wurde das Verfahren beendet.

Der gewählten Stichprobe lagen die Unterlagen über das erwähnte weitere Verfahren bei. Dabei handelte es sich um ein Räumungsverfahren wegen Mietzinsrückstandes, welches am 2. Jänner 2020 eingebracht und durch eine zwangsweise Räumung am 29. Oktober 2020 beendet wurde.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wären die zahlreichen gerichtlichen Verbesserungsaufträge bei sorgfältiger Einbringung der Klage vermeidbar gewesen. Darüber hinaus war es für den Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollziehbar, dass fast zeitgleich 2 Verfahren, die dasselbe Mietobjekt zum Gegenstand hatten, von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen angestrebt wurden.

Es war deshalb zu empfehlen, bei der Klageeinbringung entsprechende Sorgfalt walten zu lassen, damit alle erforderlichen inhaltlichen und formalen Vorgaben erfüllt und etwaige Verbesserungsaufträge hintangehalten werden.

Des Weiteren sollten Parallelverfahren ein- und dasselbe Mietobjekt betreffend vermieden werden, entsprechende Handlungsanleitungen sollten in die Arbeitsanweisung aufgenommen werden.

10. Stichproben mit anwaltlicher Vertretung eingeleiteter Kündigungsverfahren

10.1 Prüfungsschwerpunkt

Wie zuvor angeführt, lag bei diesen Stichproben der Prüfungsschwerpunkt darin, ob die im Vorbericht ausgesprochenen Empfehlungen umgesetzt waren. Laut Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle wurde allen Empfehlungen nachgekommen.

Die Einschau in die Akten erfolgte online im Programm Fabasoft Folio.

10.2 Umsetzung der Empfehlungen

10.2.1 Zu der Empfehlung, eine möglichst realitätsnahe Risikobewertung bzgl. der Prozesschancen abzugeben, war festzustellen, dass diese bei allen Stichproben ab dem Kalenderjahr 2017 vorhanden war.

Der Stadtrechnungshof Wien kam allerdings zu der Ansicht, dass die Verwendung der Checkliste lt. Arbeitsanweisung einer genaueren Risikobewertung dienlich wäre. Diesbezüglich wird auf die unter Punkt 7.2.3 ausgesprochene Empfehlung verwiesen.

10.2.2 Zu der Empfehlung der mangelnden Protokollierung im Bereich der Anwaltskorrespondenz wurde festgestellt, dass dieser Mangel mit der Verwendung des Protokollierungssystems Fabasoft Folio behoben wurde und die eingesehenen Stichproben zur Gänze nachvollziehbar waren.

10.2.3 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen kam der Empfehlung einer ausgeglicheneren Bestellung der zur Auswahl stehenden Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälten nach. In den Jahren 2015 bis 2021 wurden insgesamt 19 verschiedene Anwaltskanzleien beauftragt. In 1 Kalenderjahr wurde 1 Rechtsanwältin bzw. 1 Rechtsanwalt 1- bis 2-mal beauftragt, nur in Ausnahmefällen lagen 3 Beauftragungen pro Jahr vor.

10.2.4 Die ausgesprochene Empfehlung zur Einführung eines Reportings an die Direktion Recht bzgl. der mit Eigenpersonal geführten Gerichtsverfahren war insofern obsolet, als infolge einer Organisationsänderung für die Klageführung mit Eigenpersonal

nunmehr ausschließlich das Dezernat Rückstandsbetreuung zuständig war. Die Klagen wurden im System WinCaus abgewickelt. Dieses Programm sah entsprechende Auswertungen vor, die in den Quartalsberichten der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aufgenommen wurden.

Eine Auswertung der Klagen ausschließlich wegen Nichtbenützung oder Weitergabe war im System WinCaus jedoch nicht vorgesehen. Diesbezüglich führte das Dezernat Rückstandsbetreuung seit Dezember 2018 eine eigene händische Evidenz in einer Excel-Tabelle.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre eine zusätzliche, händisch zu führende Evidenz zu vermeiden, sofern entsprechende Auswertungsmöglichkeiten in bestehenden Programmen, wie z.B. Fabasoft Folio, vorhanden waren.

Der Stadtrechnungshof Wien verwies auf seine unter Punkt 6.3 angeführten Ausführungen und empfahl auch an dieser Stelle, die händische Evidenzführung der mit Eigenpersonal geführten Klagen wegen Nichtbenützung oder Weitergabe einer Evaluierung zu unterziehen. Dabei könnten die Auswertungsmöglichkeiten des im Dezernat Mietrecht eingesetzten Protokollierungssystems Fabasoft Folio einbezogen werden.

10.2.5 Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien im Vorbericht, die bestehende Datensammlung der anwaltlichen Gerichtsverfahren zu evaluieren und auf die noch festzulegenden Bedürfnisse des Dezernates Mietrecht anzupassen, war lt. der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen durch den Einsatz von Fabasoft Folio erfüllt.

11. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Um vergleichbare Verfahrensauswertungen über gerichtliche Kündigungen mit und ohne anwaltliche Vertretung anhand einer übereinstimmenden Basis vorzunehmen, wären die unterschiedlichen im Einsatz befindlichen elektronischen Systeme zu hinterfragen und eine einheitliche Vorgangsweise anzustreben (s. Punkt 6.3).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Eine eingehende Überprüfung der im Einsatz befindlichen Systeme und eine darauf basierende Evaluierung wird vorgenommen werden. Die Ergebnisse dieser Evaluierung bilden sodann die Basis für die weitere Vorgangsweise.

Empfehlung Nr. 2:

Die in der internen Arbeitsanweisung enthaltene Checkliste sollte verwendet und zu Dokumentationszwecken den Unterlagen beigelegt werden (s. Punkte 7.2.3 und 10.2.1).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Künftig wird die Checkliste den Unterlagen beigelegt.

Empfehlung Nr. 3:

In der internen Arbeitsanweisung wäre die Rolle des Dezernates Mietrecht zu ergänzen (s. Punkt 7.3.1).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Interne Arbeitsanweisungen werden entsprechend ergänzt.

Empfehlung Nr. 4:

Um die im Zuge der Einschau vereinzelt festgestellten juristischen Unschärfen der internen Arbeitsanweisung zu beseitigen, sollte diese einer rechtskundigen Evaluierung unterzogen werden (s. Punkt 7.3.2).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Die internen Arbeitsanweisungen werden im Hinblick auf juristische Unschärfen einer Evaluierung unterzogen.

Empfehlung Nr. 5:

Die Mitwirkung des Dezernates Mietrecht und die Möglichkeit der Beauftragung von anwaltlichen Vertretungen sollten im Ablaufdiagramm vollständigshalber aufgenommen werden (s. Punkt 7.4).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird im Rahmen der jährlichen Evaluierung des Prozesses „Mahn- und Klagswesen durchführen“ umgesetzt.

Empfehlung Nr. 6

Um eine möglichst hohe Treffsicherheit bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten zu erzielen bzw. diese laufend zu verbessern, wären in die Arbeitsanweisung verstärkt auch aktuelle Entscheidungen samt den zugrundeliegenden Beurteilungskriterien als Hilfestellung aufzunehmen (s. Punkt 9.1.).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird dahingehend umgesetzt, dass Entscheidungen durch das Gericht, die für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen relevant sind, beispielsweise in Newslettern oder auch in Jour-fixes aufbereitet werden.

Empfehlung Nr. 7:

Die lt. Arbeitsanweisung erforderlichen Verfahrensschritte sollten zeitnah gesetzt werden, um eine möglichst rasche Rückstellung von Mietobjekten zu erreichen (s. Punkte 9.2 und 9.4).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Im Sinn der Empfehlung wird eine schriftliche (im internen Mitarbeitendenanleitungssystem), wie auch mündliche Nachschärfung bei den Mitarbeitenden hinsichtlich dem zeitnahen Setzen von Verfahrensschritten erfolgen.

Empfehlung Nr. 8:

Auf das Setzen aller erforderlichen Erhebungsschritte und das darauf basierende nachvollziehbare Einschätzen der Erfolgsaussichten vor einer Klageeinbringung wäre verstärkt zu achten (s. Punkt 9.5).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird insofern umgesetzt, dass bei komplexen Fällen mit dem Dezernat Mietrecht Rücksprache gehalten und dies auch entsprechend dokumentiert wird.

Empfehlung Nr. 9:

Rechtlich komplexe Fälle sollten vor Klageeinbringung einer umfassenden Beurteilung unterzogen werden, wobei insbesondere auf die Einbeziehung des Dezernates Mietrecht mit seiner Fachexpertise geachtet werden sollte (s. Punkt 9.6).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Bei rechtlich komplexen Fällen wird vor einer eventuellen Klageeinbringung Rücksprache mit dem Dezernat Mietrecht gehalten und entsprechend dokumentiert.

Empfehlung Nr. 10:

Bei Klageeinbringungen wäre darauf zu achten und die Arbeitsanweisung demgemäß zu ergänzen, dass bei Zustellung der Kündigung die behaupteten Kündigungsgründe zutreffen (s. Punkt 9.8).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Empfehlung Nr. 11:

Bei Klageeinbringung wäre entsprechende Sorgfalt walten zu lassen, damit alle erforderlichen inhaltlichen und formalen Vorgaben erfüllt und etwaige Verbesserungsaufträge hintangehalten werden (s. Punkt 9.9).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Die zuständigen Referatsleiterinnen bzw. Referatsleiter sind angehalten, erhöhte Sorgfalt bei den erforderlichen inhaltlichen und formalen Vorgaben walten zu lassen.

Empfehlung Nr. 12:

Parallelverfahren ein- und dasselbe Mietobjekt betreffend sollten vermieden und entsprechende Handlungsanleitungen in die Arbeitsanweisung aufgenommen werden (s. Punkt 9.9).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Es wird ab sofort vor der Klageeinbringung abgeklärt, ob bereits ein Verfahren anhängig ist, welches auf das gleiche Ergebnis (Schaffung eines Räumungstitels) abzielt. Kann der gewünschte Erfolg auch durch das bereits anhängige Verfahren erzielt werden, unterbleibt die Einbringung einer weiteren Klage und somit die Anhängigmachung eines Parallelverfahrens. In Einzelfällen kann sich jedoch die Einbringung einer weiteren Klage als zweckmäßig erweisen.

Empfehlung Nr. 13:

Die händische Evidenzführung der mit Eigenpersonal geführten Klagen wegen Nichtbenützung oder Weitergabe wäre einer Evaluierung zu unterziehen. Dabei könnten die Auswertungsmöglichkeiten des im Dezernat Mietrecht eingesetzten Protokollierungssystems Fabasoft Folio einbezogen werden (s. Punkt 10.2.4).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:
Die Empfehlung wird umgesetzt.

Eine Evaluierung der derzeit bestehenden Möglichkeiten der Auswertung und der im Einsatz befindlichen Protokollierungssysteme wird vorgenommen werden und bildet sodann die Basis für die weitere Vorgangsweise.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2022