



# Maßnahmen- bekanntgabe zu

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

StRH III - 2048477-2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>Erledigung des Prüfungsberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>Bericht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....</b>	<b>5</b>
<b>Umsetzungsstand im Einzelnen .....</b>	<b>6</b>
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	8
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	9
Empfehlung Nr. 7.....	10
Empfehlung Nr. 8.....	10
Empfehlung Nr. 9.....	11
Empfehlung Nr. 10 .....	11
Empfehlung Nr. 11 .....	12
Empfehlung Nr. 12 .....	13
Empfehlung Nr. 13 .....	13

## Abkürzungsverzeichnis

bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
lt.	laut
Nr.	Nummer
StRH	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem

## Erledigung des Prüfungsberichtes

Der StRH Wien unterzog die gerichtlichen Aufkündigungen wegen Nichtbenützung und Weitergabe bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des StRH Wien wurde am 23. November 2022 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des StRH-Ausschusses vom 1. Dezember 2022 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Der StRH 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 StRH 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 StRH Wien, weshalb sich die Stichprobenprüfung dieser Verfahren schwerpunktmäßig auf die Umsetzung der damals ausgesprochenen Empfehlungen bezog.

Verbesserungspotenzial stellte der StRH 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.

## Bericht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 13 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	12	92,3
in Umsetzung	1	7,7
geplant/in Bearbeitung	-	-
nicht geplant	-	-

## Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des StRH Wien erfolgten Empfehlungen, der Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des StRH Wien:

### Empfehlung Nr. 1

#### 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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Eine Evaluierung hat bereits stattgefunden. Im Herbst 2023 startet ein automatisiertes und für alle gerichtlichen Kündigungen gleichermaßen geltendes Reporting.

## Empfehlung Nr. 2

### Empfehlung Nr. 2

Die in der internen Arbeitsanweisung enthaltene Checkliste sollte verwendet und zu Dokumentationszwecken den Unterlagen beigelegt werden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Künftig wird die Checkliste den Unterlagen beigelegt.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die Checkliste wird künftig in der entsprechenden SAP-Meldung hinterlegt.

## Empfehlung Nr. 3

### Empfehlung Nr. 3

In der internen Arbeitsanweisung wäre die Rolle des Dezernates Mietrecht zu ergänzen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Interne Arbeitsanweisungen werden entsprechend ergänzt.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Interne Arbeitsanweisungen wurden im Handbuch Kundenmanagement aufgenommen.

## Empfehlung Nr. 4

### 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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.



Das Dezernat Mietrecht wird bis Ende September 2023 mit den zuständigen Organisationseinheiten die juristischen Unschärfen evaluieren.

## Empfehlung Nr. 5

### Empfehlung Nr. 5

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

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.





Im Prozess „Mahn- und Klagswesen durchführen“ wurde die Möglichkeit der Abtretung an das Dezernat Mietrecht zwecks Anwaltsbestellung ergänzt.

## Empfehlung Nr. 6

### 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.

### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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 Jours fixes aufbereitet werden.

### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Betroffene Organisationseinheiten werden mittels Newsletter über relevante Entscheidungen des Gerichts informiert; weiters finden dezernatsübergreifende, regelmäßige informierende Jours fixes statt. Darüber hinaus gibt es anlassbezogene Meetings, Rücksprachen und Abstimmungen.

## Empfehlung Nr. 7

### Empfehlung Nr. 7

Die lt. Arbeitsanweisung erforderlichen Verfahrensschritte sollten zeitnah gesetzt werden, um eine möglichst rasche Rückstellung von Mietobjekten zu erreichen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Ein entsprechender Eintrag im Handbuch Kundenmanagement wurde vorgenommen. Die Mitarbeitenden wurden von den Führungskräften auch mündlich entsprechend angeleitet und auf den Handbucheintrag hingewiesen.

## Empfehlung Nr. 8

### Empfehlung Nr. 8

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

**Stellungnahme der geprüften Stelle:**

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

**Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



## Empfehlung Nr. 9

**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.

**Stellungnahme der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wird umgesetzt.

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

**Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



## Empfehlung Nr. 10

**Empfehlung Nr. 10**

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

**Stellungnahme der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wird umgesetzt.

**Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Eine entsprechende Prüfung findet vor Einbringen der gerichtlichen Aufkündigung durch die zuständige Führungskraft statt. Darüber hinaus wurde die Arbeitsanweisung im Handbuch Kundenmanagement ergänzt.

## Empfehlung Nr. 11

**Empfehlung Nr. 11**

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

**Stellungnahme der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

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

**Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



## Empfehlung Nr. 12

### Empfehlung Nr. 12

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

### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



## Empfehlung Nr. 13

### 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.

### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Aufgrund der abgeschlossenen Evaluierung startet im Herbst 2023 ein automatisiertes und für alle gerichtlichen Kündigungen gleichermaßen geltendes Reporting.

**Für den Stadtrechnungshofdirektor:  
Mag. Wolfgang Edinger, MBA**

Wien, im August 2023