



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH III - StW-WW-2/15

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung  
der gerichtlichen Aufkündigungen in den  
Jahren 2009 bis 2014

Tätigkeitsbericht 2015

## KURZFASSUNG

*Prüfungsgegenstand waren die gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014 bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen". Hauptaugenmerk der Einschau waren jene gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014, die die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" nicht selbst führte, sondern hiefür zur Vertretung ihrer Interessen vor Gericht eine anwaltliche Vertretung beauftragte.*

*Die Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte im Bereich der Anwaltskorrespondenz eine mangelnde Protokollierung auf. Daraus ergaben sich Verbesserungspotenziale betreffend Maßnahmen zur lückenlosen Protokollierung aller Schriftstücke unter Beachtung der im Unternehmen geltenden Büroordnung.*

*Empfehlungen waren auszusprechen bezüglich einer möglichst realitätsnahen Risikobewertung bzw. einer Bewertung von Prozesschancen nach einem standardisierten Verfahren im Vorfeld von Anwaltsbestellungen, einer ausgeglicheneren Bestellung der zur Auswahl stehenden Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte der einzelnen Fachgebiete, eines einzurichtenden Reportings der selbst durchgeführten Gerichtsverfahren der einzelnen Gebietsteile an die Direktion Recht sowie einer Evaluierung der bestehenden Datensammlung der anwaltlichen Gerichtsverfahren.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	5
2. Vertretungsermächtigung .....	5
2.1 Vertretung gemäß Wiener Stadtverfassung.....	5
2.2 Bevollmächtigungen .....	6
3. Anwaltsverfahren .....	7
3.1 Zuständigkeiten .....	7
3.2 Aktenübermittlung.....	9
3.3 Beauftragungen .....	9
3.4 Datenbank .....	10
4. Kosten der Gerichtsverfahren.....	12
4.1 Überprüfung der Kosten .....	12
4.2 Auswertbarkeit der Kosten.....	13
5. Anzahl der Gerichtsverfahren .....	14
6. Auswertbarkeit der Gerichtsverfahren .....	15
6.1 Auswertungsmöglichkeiten .....	15
6.2 Weiterentwicklung der Datenbank .....	16
7. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	17

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anwaltskosten ab dem Jahr 2012 .....	14
Tabelle 2: Anzahl der Gerichtsverfahren in den Jahren 2009 bis 2014 .....	15

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl .....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise

EDV ..... Elektronische Datenverarbeitung

E-Mail ..... Elektronische Post

EUR ..... Euro

lt ..... laut

Nr ..... Nummer

Pkt. .... Punkt

rd. .... rund

s ..... siehe

z.B. .... zum Beispiel

z.T. .... zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014 bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" einer stichprobenweisen 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.

### **1. Allgemeines**

Der Großteil der von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" geführten Gerichtsverfahren in den Jahren 2009 bis 2014 betraf Aufkündigungen von Mietverhältnissen nach den im Mietrechtsgesetz angeführten Kündigungsgründen und Räumungsklagen wegen Mietzinsrückstand nach dem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Die übrigen Gerichtsverfahren umfassten Besitzstörungsklagen, Mahnklagen, sonstige Zahlungsbefehle und Verfahren bzgl. der Erhaltungspflicht von Mietobjekten.

Das Hauptaugenmerk der Einschau waren jene gerichtlichen Aufkündigungen in den Jahren 2009 bis 2014, die die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" nicht selbst führte, sondern hierfür zur Vertretung ihrer Interessen vor Gericht eine anwaltliche Vertretung beauftragte. Zu Vergleichszwecken wurden teilweise die von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" selbst geführten Gerichtsverfahren herangezogen.

Die bei gerichtlichen Verfahren von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" verwendete Software WinCause war nicht Gegenstand der Prüfung.

### **2. Vertretungsermächtigung**

#### **2.1 Vertretung gemäß Wiener Stadtverfassung**

Gemäß der Wiener Stadtverfassung vertritt der Bürgermeister die Gemeinde als juristische Person nach außen. Überdies wird die Gemeinde als juristische Person von den

nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat oder von den nach der Organisation der Unternehmungen zuständigen leitenden Bediensteten jeweils innerhalb ihres bzw. seines Aufgabenkreises nach außen vertreten.

Das Bundesland Wien als juristische Person wird gemäß der Wiener Stadtverfassung vom Landeshauptmann nach außen vertreten.

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

## **2.2 Bevollmächtigungen**

2.2.1 Um die Vertretungsbefugnis einzelner Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter für die Stadt Wien zu dokumentieren, wurden unbeschadet dieser Vertretungsregel der Wiener Stadtverfassung in der Vergangenheit bei den Wiener Gerichten vom Bürgermeister unterfertigte Vollmachten hinterlegt. Diese Vollmachten mussten alle drei Jahre erneuert werden, da beispielsweise lt. Grundbuchsgesetz solche Vollmachtserteilungen lediglich drei Jahre hindurch Gültigkeit haben.

Im Hinblick auf laufende organisatorische und personelle Veränderungen sowie in Blickrichtung einer Verwaltungsvereinfachung wurde in den geprüften Jahren 2009 bis 2014 von der vorherigen Praxis Abstand genommen und gemäß den Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung, der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien und der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien die Vertretungsregelungen angewandt.

2.2.2 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 Direktor von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" - erfolgte am 12. September 2013. Innerhalb der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" wurde die Bevoll-

mächtigung mittels Vertretungs- bzw. Delegationsbestätigung an einzelne Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter 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 im Prüfungszeitpunkt 127 Mitarbeitende berechtigt, die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" bei Gericht zu vertreten bzw. gerichtliche Schriftstücke zu unterfertigen, davon bezogen 109 Mitarbeitende eine Prozesszulage von monatlich 76,86 EUR. Hierbei handelt es sich um eine Zulage für prozessermächtigte Fachbedienstete des Verwaltungsdienstes zur Abgeltung des mit dem Außendienst verbundenen Mehraufwandes und der damit verbundenen zusätzlichen Leistungen.

Die Führungskräfte mit Prozessvollmacht können in komplexen Fällen die Mitarbeitenden bei Gericht unterstützen; da dies aber nicht zu den Standardaufgaben zählt, wird hierfür keine Prozesszulage ausbezahlt.

Bei den rechtskundigen Bediensteten ist eine derartige Zulage ausgeschlossen, da es sich um ein generelles Anstellungserfordernis handelt. Die Technikerinnen bzw. Techniker mit Prozessvollmacht beziehen eine Außendienstzulage, die den Bezug einer Prozesszulage ebenfalls ausschließt.

### **3. Anwaltungsverfahren**

#### **3.1 Zuständigkeiten**

3.1.1 Die Beauftragung von Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälten erfolgt ausschließlich in der Direktion Recht durch die für den jeweiligen Gebietsteil zuständige rechtskundige Bedienstete bzw. durch den für den jeweiligen Gebietsteil zuständigen rechtskundigen Bediensteten mit Vidende der Bereichsleiterin Recht.

Abgesehen von den Fällen einer gesetzlich zwingend vorgesehenen anwaltlichen Vertretung haben grundsätzlich die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in den vier Gebietsteilen selbst zu beurteilen, ob ein Verfahren mit einer Rechtsanwältin bzw. einem Rechtsanwalt geführt werden soll.

Im Fall der Beauftragung einer Rechtsanwältin bzw. eines Rechtsanwaltes sind die entsprechenden Originalakte an die Direktion Recht zu übermitteln, die nach Abschluss der Gerichtsverfahren bzw. im Fall einer Nichtbestellung einer Rechtsanwältin bzw. eines Rechtsanwaltes retourniert werden.

In einigen Fällen findet im Vorfeld zur Gewährleistung der erfolgreichen Führung des Verfahrens vor Gericht oder zur Abklärung der Voraussetzungen für eine erfolgreiche Verfahrensführung eine Beratung der Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter durch die rechtskundigen Bediensteten der Direktion Recht statt. Bei juristischen schwierigen Problemstellungen in einem bereits anhängigen Gerichtsverfahren wird im Bedarfsfall eine Rechtsanwältin bzw. ein Rechtsanwalt bestellt.

3.1.2 Interne Regelungen, die vorsehen in welchen Fällen es zu einer Anwaltsbestellung kommt, lagen zum Prüfungszeitpunkt nicht vor; diese Entscheidungen wurden aufgrund von Erfahrungen getroffen. Zeichnete sich allerdings schon im Vorfeld ein problematisches Gerichtsverfahren, z.B. im Zusammenhang mit gewalttätigen Mieterinnen bzw. Mietern oder einer zu erwartenden medialen Berichterstattung, ab, wurde jedenfalls bereits zu Beginn des Rechtsstreites eine Rechtsanwältin bzw. ein Rechtsanwalt beauftragt. Gleiches galt bei Fällen mit besonderer juristischer Herausforderung. Darüber hinaus beauftragte die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" auch dann eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt, wenn bereits andere Verfahren anwaltlich vertreten geführt wurden und der neue Fall mit diesen Verfahren in Zusammenhang stand. Aus Präventionsgründen wurde bei Besitzstörungsklagen immer eine Rechtsanwältin bzw. ein Rechtsanwalt bestellt, da die anfallenden Anwaltskosten von der unterlegenden Partei zu begleichen sind und dies zusätzlich dazu beiträgt, künftig Besitzstörungen gegenüber der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" von anderen Mieterinnen bzw. Mietern hintanzuhalten.

Eine dokumentierte Beurteilung der übermittelten Akten im Zuge einer anwaltlichen Bestellung durch die Direktion Recht, ob und inwiefern eine Prozessführung im konkreten Fall erfolgsversprechend erscheint bzw. ob das Verfahren von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" selbst geführt werden soll, erfolgte nicht.



Obwohl dem Stadtrechnungshof Wien die Problematik einer Beurteilung von Prozesschancen bewusst ist, war dennoch zu empfehlen, bei künftigen Verfahren vorab in einer schriftlichen Beurteilung die Chancen und Risiken des zu führenden Verfahrens aus der Sicht von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zu dokumentieren. In weiterer Folge wäre nach dem Abschluss des Verfahrens eine Evaluierung der erstellten Beurteilung durchzuführen und die daraus gewonnenen Erkenntnisse in künftige Beurteilungen einfließen zu lassen. Auf diese Weise wäre es möglich, die individuellen Besonderheiten einzelner Verfahren zu erkennen und gegebenenfalls darauf zu reagieren.

### **3.2 Aktenübermittlung**

In der Regel wurde die Bestellung gemeinsam mit den Bezug habenden Akten auf postalischem Weg mit Zustellnachweis an die beauftragte Rechtsanwältin bzw. an den beauftragten Rechtsanwalt übermittelt. Ausnahmen stellten lediglich dringende Fälle dar, bei denen eine Fristversäumung drohte und eine elektronische Vorabübermittlung einzelner relevanter Aktenteile durch E-Mail erfolgte.

### **3.3 Beauftragungen**

Die Auswahl der zu bestellenden Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte erfolgte ab dem Jahr 2014 anhand einer von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" erstellten Liste mit insgesamt 22 Vertrauensanwältinnen bzw. Vertrauensanwälten. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" sieben Kanzleien beauftragt.

Bei der Auswahl wurde auf die unterschiedlichen Fachmaterien und die einzelnen Anforderungen von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" Bedacht genommen. Die in der Liste angeführten Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte wurden in der Vergangenheit auch von der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht beauftragt, die Interessen der Stadt Wien wahrzunehmen. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, bei Spezialfällen in Abstimmung mit der Bereichsleiterin Recht auch andere Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte zu beauftragen.

Die Beauftragung für die konkrete Vertretung erfolgte grundsätzlich nach dem Rotationsprinzip sowie entsprechend der einschlägigen Fachmaterie.

### **3.4 Datenbank**

3.4.1 Innerhalb der Direktion Recht wurden die Anwaltsverfahren von der jeweils zuständigen rechtskundigen Bediensteten bzw. dem jeweils zuständigen rechtskundigen Bediensteten betreut. Aus Gründen der Übersicht wurden die wichtigsten Daten in eine nur der Direktion Recht zugängigen internen Datenbank eingetragen. Jedes Gerichtsverfahren wurde mit einer seit dem Bestehen dieser Datenbank aus dem Jahr 1999 fortlaufenden, internen Zahl versehen. Diese Datenbank, die seinerzeit von einem Mitarbeiter von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in Eigenregie für die damaligen Bedürfnisse erstellt wurde, ist, abgesehen von geringfügigen Adaptierungen zum Zeitpunkt der Einschau, nach wie vor in Verwendung.

Als wichtige Parameter für die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" wurden in dieser Datenbank der Name der Mieterin bzw. des Mieters, die betroffene Wohnhausanlage, eine Protokollzahl, der Grund des Gerichtsverfahrens, das zuständige Gericht und die zuständige RichterIn bzw. der zuständige Richter, die beauftragte Rechtsanwältin bzw. der beauftragte Rechtsanwalt sowie die zuständige Referentin bzw. der zuständige Referent von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" angeführt. In weiteren Datenbankfeldern sind z.T. in Stichworten zusammengefasst die Korrespondenz der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwaltes sowie ein sogenannter Zahlungskalender mit allen Zahlungen anlässlich des anhängigen Gerichtsverfahrens von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" erfasst.

An dieser Stelle war bei der stichprobenweisen Einschau zu bemerken, dass das Feld für die Protokollzahl nicht durchgehend befüllt wurde bzw. in einigen Fällen anstelle der Protokollzahl lediglich die Jahreszahl eingesetzt war.

3.4.2 Darüber hinaus war ebenfalls festzustellen, dass keine durchgehende Protokollierung der Anwaltskorrespondenz im allgemeinen Protokollsystem von der Unternehmung

"Stadt Wien - Wiener Wohnen" erfolgte, sondern diese nur von den rechtskundigen Bediensteten der Direktion Recht im dezernatseigenen System vermerkt wurden.

Die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" teilte hiezu mit, dass eine Protokollierung der Anwaltskorrespondenz, abgesehen von jenen Fällen, die von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" selbst bei Gericht eingebracht wurden und in deren weiteren Verlauf eine Anwaltsbestellung notwendig wurde, nicht stattfindet.

Die Bestimmungen der Büroordnung gelten für die Unternehmungen der Stadt Wien mit der Maßgabe, dass die Generaldirektorin bzw. der Generaldirektor oder die Direktorin bzw. der Direktor berechtigt ist, für die Unternehmung unter Berücksichtigung der Grundsätze der Büroordnung und der Eigenart der Unternehmung Sonderbestimmungen zu erlassen. Mit Dienstweisung 6/2013 wurde vom Direktor von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und mit Wirksamkeit 1. Jänner 2014 ein Organisationshandbuch zur Büroordnung in Kraft gesetzt. Darin wurde festgehalten, dass für die Protokollierung von Geschäftsstücken grundsätzlich die Regelungen der Büroordnung für den Magistrat der Stadt Wien gelten. Somit sind auch für die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" Geschäftsstücke zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu registrieren.

Dementsprechend wurden alle Gerichtsverfahren, in denen die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" nicht durch eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt vertreten ist, in WinCaus erfasst und in Fabasoft Folio protokolliert.

Bei dem Programm WinCaus handelt es sich um eine gängige juristische Software, die dazu dient, eine strukturierte elektronische Aktenführung zu installieren und den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten über das Internet abzuwickeln.

Für die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" bedeutet dies insofern eine Arbeitserleichterung, da bei Erreichen von gewissen vordefinierten Parametern automatisch ein Akt angelegt wird und das jeweilige Schriftstück nach entsprechender Freigabe von den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern an das Gericht übermittelt wird. Das händi-

sche Anlagen von Akten ist nur mehr in einigen wenigen Fällen notwendig. Die Übermittlung der freigegebenen Schriftstücke an das zuständige Gericht erfolgt automatisch in der der Eingabe folgenden Nacht.

Nach Vorliegen entsprechender Standardauswertungen und Abfragemöglichkeiten in WinCaus war eine eigene Protokollierung ab Jänner 2014 nicht mehr erforderlich. Die Registrierung und Archivierung erfolgte somit ausschließlich in WinCaus. Für nicht in WinCaus enthaltene Alt-Akten ist weiterhin eine Protokollierung in Fabasoft Folio vorgesehen.

Laut dem Organisationshandbuch hat die Protokollierung auch von jenen Gerichtsakten, in denen die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" anwaltlich vertreten ist, in Fabasoft Folio zu erfolgen, wofür auch ein entsprechender Protokollbetreff vorgesehen ist, was jedoch - wie zuvor festgestellt - nicht erfolgte.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, entsprechend der geltenden Regelungen für künftige Anwaltsschreiben eine lückenlose Protokollierung durchzuführen.

## **4. Kosten der Gerichtsverfahren**

### **4.1 Überprüfung der Kosten**

4.1.1 Die rechtskundigen Bediensteten der Direktion Recht sind dafür verantwortlich, dass sämtliche Kosten der laufenden und abgeschlossenen Gerichtsverfahren termingerecht beglichen werden. Darunter sind die eigenen Anwaltsgebühren, Gebühren für eventuell notwendige Sachverständige aber auch im Fall eines Prozessverlustes die Kosten der gegnerischen Rechtsanwältin bzw. des gegnerischen Rechtsanwaltes zu verstehen.

4.1.2 Nach Übermittlung der Honorarnote wird diese in der internen Datenbank eingegeben und die Höhe der verrechneten Leistungen überprüft. Eine Überprüfung entfällt bei gerichtlich festgesetzten Kosten, wenn die Entscheidung in Rechtskraft erwachsen ist. Die Honorarnote wird von der zuständigen Juristin bzw. vom zuständigen Juristen sowohl inhaltlich als auch hinsichtlich der rechnerischen Richtigkeit überprüft und im

Rechnungsprüfungssystem von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" getragen.

4.1.3 Dabei hat die bzw. der rechtskundige Bedienstete durch Setzung ihrer bzw. seiner Unterschrift anzugeben, wie viel bzw. ob die gesamte Honorarnote anzuweisen ist. Für die Freigabe der Honorarnote ist eine zweite Person erforderlich, die durch Setzen der Unterschrift die Honorarnote bzw. die Anweisung im SAP freigibt. Somit ist in diesem Bereich ein Kontrollsystem durch ein Vieraugenprinzip gegeben.

Die Abrechnung der von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" beauftragten Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte erfolgt gemäß dem Rechtsanwaltstarifgesetz. Eine pauschalierte Verrechnung der einzelnen Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälten ist lt. Aussage von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" nicht angedacht.

## **4.2 Auswertbarkeit der Kosten**

4.2.1 Eine Auswertung der Kosten von Anwaltsverfahren in den Jahren 2009 bis 2014 war erst ab dem Rechnungsjahr 2012 möglich, weil ab diesem Zeitpunkt im Bereich von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" pro Organisationseinheit hierfür nur mehr eine Kostenstelle vorgesehen war. Vor diesem Zeitpunkt wurden anfallende Anwaltskosten entweder auf der Kostenstelle der jeweiligen Wohnhausanlage verrechnet (Anmerkung: Es erfolgte aber keine Weiterverrechnung dieser Kosten auf die Mieterinnen bzw. Mieter) oder aber im Bereich der Kostenstelle der Direktion, wodurch keine vergleichbare Erfassung gegeben war. Die in der internen Datenbank eingetragenen Beträge sind insofern nicht ohne erheblichen Zeitaufwand auswertbar, da zum einen die Eintragungen nicht einheitlich und zum anderen in unterschiedlichen Datenfeldern erfolgten. Somit wäre es erforderlich gewesen, jeden einzelnen Akt händisch kostenmäßig zu erfassen, wovon der Stadtrechnungshof Wien aus ressourcenschonenden Gründen bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" Abstand nahm.

4.2.2 In der nachfolgenden Tabelle wurden somit die Kosten der Anwaltsverfahren ab dem Rechnungsjahr 2012 dargestellt. Die Kosten für das Jahr 2014 wurden bis zum dritten Quartal berücksichtigt (in EUR):

Tabelle 1: Anwaltskosten ab dem Jahr 2012

Rechtsanwältin bzw. Rechtsanwalt/Kalenderjahr	2012	2013	2014
A	39.034,43	32.687,12	26.472,84
B	95.221,80	96.601,75	93.301,06
C	15.406,06	12.778,75	7.182,20
D	25.482,77	1.068,05	
E			1.160,12
F			103,62
G		5.524,03	
Gesamt	175.145,06	148.659,70	128.219,84

Quelle: Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

Bei den in obiger Tabelle enthaltenen Beträgen handelt es sich um jene Kosten, die im angegebenen Rechnungsjahr den jeweiligen Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälten bezahlt wurden. In diesen Zahlen sind auch jene Beträge enthalten, die sich auf Verfahren beziehen, deren Anwaltsbestellungen in den Vorjahren erfolgten und deren Abschlüsse und Honorarlegungen im entsprechenden Rechnungsjahr stattfanden.

Festzustellen war, dass der Kanzlei B die mit Abstand höchsten Beträge von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" überwiesen wurden. Laut Aussage von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" wurde die Kanzlei B auch in den der Auswertung vorangegangenen Vorjahren am häufigsten beauftragt. Trotz der Erhöhung der zur Verfügung stehenden Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte von sieben auf 22 hielt die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" auch im Jahr 2014 an der häufigen Beauftragung der Kanzlei B fest.

Es war daher zu empfehlen, bei künftigen Anwaltsbestellungen auf eine gleichmäßigere Verteilung Bedacht zu nehmen.

## 5. Anzahl der Gerichtsverfahren

Die Gesamtanzahl der Gerichtsverfahren in den Jahren 2009 bis 2014 ist nachstehender Tabelle zu entnehmen. Dabei handelte es sich um Gerichtsverfahren, die die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" einerseits mit Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälten führte und andererseits ohne anwaltliche Vertretung selbst führte.

Seitens von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" erfolgte in ihren Auswertungen eine Aufteilung der selbst geführten Verfahren in Räumungsklagen und gerichtliche Aufkündigungen, die vom Stadtrechnungshof Wien in nachstehender Tabelle übernommen wurde. Die Gerichtsverfahren im Jahr 2014 sind bis zum dritten Quartal berücksichtigt. Im Unterschied zu den Kosten der vorherigen Tabelle handelt es sich hierbei um jene Fälle, die im angegebenen Jahr bei Gericht anhängig gemacht wurden bzw. in denen eine Rechtsanwältin bzw. ein Rechtsanwalt beauftragt wurde.

Tabelle 2: Anzahl der Gerichtsverfahren in den Jahren 2009 bis 2014

Jahr	Verfahren mit anwaltlicher Vertretung	Räumungsklage ohne anwaltliche Vertretung	Gerichtliche Aufkündigung ohne anwaltliche Vertretung
2009	150	11.233	475
2010	202	9.843	389
2011	162	10.423	335
2012	164	11.284	346
2013	141	9.556	321
2014	108	8.677	225
Gesamt	927	61.016	2.091

Quelle: Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

Dieser Tabelle ist zu entnehmen, dass rd. 98,5 % der gerichtlichen Verfahren von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" selbst geführt wurden. Anzumerken war, dass die von Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälten geführten Verfahren in die Kategorie "gerichtliche Aufkündigung" einzuordnen gewesen wären, wenn die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" auch diese Verfahren geführt hätte.

## 6. Auswertbarkeit der Gerichtsverfahren

### 6.1 Auswertungsmöglichkeiten

Für die nicht im WinCause System geführten Akten war es für die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" nicht ohne erheblichen Zeitaufwand möglich, Auswertungen über den Ausgang der anwaltlich geführten Verfahren vorzurechnen. Dementsprechend waren auch keine Aussagen über die Anzahl der gewonnenen und verlorenen Verfahren möglich. Für im WinCause System erfasste Akten wären solche Auswertungen zwar möglich, diese wurden aber nicht durchgeführt. Dementsprechend war die Direktion

Recht auch nicht über den Ausgang der Verfahren informiert, die von den zuständigen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der vier Gebietsteile selbstständig geführt wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", ein regelmäßiges Reporting aller von den vier Gebietsteilen geführten Gerichtsverfahren an die Direktion Recht einzurichten und Auswertungsmöglichkeiten vorzusehen, beispielsweise die Anzahl der gewonnenen bzw. verlorenen Verfahren.

## **6.2 Weiterentwicklung der Datenbank**

Wie bereits mehrfach erwähnt, wird in der Direktion Recht eine eigene Datenbank für die anwaltlich vertretenen Gerichtsverfahren geführt. Wie die Einschau ergab, diente diese Datenbank primär zu Auskunftszwecken bzgl. einzelner Verfahren und war nur bedingt für Auswertungen heranzuziehen. Dies war einerseits darauf zurückzuführen, dass bei der Erstellung im Jahr 1999 die Notwendigkeit von Auswertungen nicht gesehen wurde, andererseits wurden die vorhandenen Datenfelder uneinheitlich befüllt. Diese Umstände verhinderte ohne weitere Zwischenschritte sogar die Ermittlung der Kosten eines einzelnen Verfahrens. Gleiches gilt für die Beendigung des Verfahrens. Es wurde zwar vermerkt, ob das Gerichtsverfahren gewonnen, verloren oder mit einem Vergleich beendet wurde, jedoch war auch hierüber keine Auswertung möglich.

Auffällig war auch, dass gleichartige Verfahren mit unterschiedlichen Bezeichnungen erfasst wurden. So kam es vor, dass beispielsweise für einen bestimmten Kündigungsgrund bis zu zehn unterschiedliche Bezeichnungen verwendet wurden.

Es war daher zu empfehlen, als ersten Schritt die bestehende Datenbank einer umfassenden Evaluierung zu unterziehen und unter Beseitigung der vorhandenen Mängel die Bedürfnisse der Direktion Recht zu erheben. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend wäre als nächster Schritt eine zeitnahe Umsetzung des erhobenen Verbesserungspotenzials in kostenschonender Form durchzuführen.



## 7. Zusammenfassung der Empfehlungen

### Empfehlung Nr. 1:

Um im Vorfeld von Anwaltsbestellungen eine möglichst realitätsnahe Risikobewertung bzgl. der Prozesschancen abzugeben, war vom Stadtrechnungshof Wien zu empfehlen, diese künftig in schriftlicher Form nach einem standardisierten Verfahren zu erstellen (s. Pkt. 3.1.2).

#### Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Eine Umsetzung erfolgte bereits im Oktober 2014. Es wird in jedem einzelnen Fall geprüft, ob eine Rechtsanwaltsbestellung notwendig und zielführend ist. Die Dokumentation der Prüfung wird im Akt abgelegt.

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird somit nachgekommen.

### Empfehlung Nr. 2:

Im Zuge der Einschau war eine mangelnde Protokollierung im Bereich der Anwaltskorrespondenz festzustellen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, entsprechend der im Unternehmen geltenden Büroordnung geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine lückenlose Protokollierung aller Schriftstücke gewährleisten (s. Pkt. 3.4.2).

#### Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Seit 1. Jänner 2015 werden sämtliche Rechtsanwaltsbestellungen und jedes nachfolgende Schriftstück im EDV-System "Fabasoft Folio" entsprechend der Büroordnung protokolliert.

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird somit nachgekommen.

#### Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei künftigen Anwaltsbeauftragungen auf eine ausgeglichene Bestellung der zur Auswahl stehenden Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte innerhalb der einzelnen Fachgebiete zu achten (s. Pkt. 4.2.2).

#### Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Zahl der zur Auswahl stehenden Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte wurde bereits im Laufe des Jahres 2014 erhöht. Künftig wird die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" noch mehr auf eine ausgeglichene Beauftragung achten.

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde somit nachgekommen.

#### Empfehlung Nr. 4:

Um künftig einheitliche Auswertungen zentral durchführen zu können, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", ein Reporting der selbst geführten Gerichtsverfahren der einzelnen Gebietsteile an die Direktion Recht einzurichten (s. Pkt. 6.1).

#### Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde bereits im Jänner 2015 umgesetzt.

#### Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die bestehende Datensammlung der anwaltlichen Gerichtsverfahren zu evaluieren und auf die noch festzulegenden Bedürfnisse der Direktion Recht anzupassen (s. Pkt. 6.2).

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Seit 1. Jänner werden alle Rechtsanwaltsbestellungen ausschließlich im EDV-System "Fabasoft Folio" protokolliert.

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird somit nachgekommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2015