

## 40 Jahre GdW (Teil 3)

Mit der parlamentarischen Enquete im Jahre 1991, bei der auch die GdW zu Worte kam <sup>1)</sup>, zeichnete sich bereits ein Verlangen nach weitgehenden Änderungen im Wohnungseigentumsrecht ab. Dies führte im nächsten Jahrzehnt zu einer fast hektischen Gesetzgebung, die mit dem Wohnrechtsänderungsgesetzes (1993) begann, dessen Mängel aber später korrigiert werden mussten. Sie führte aber auch zur weiteren Ausbildung der **(Wohnungs-)Eigentümergeinschaft** <sup>2)</sup>, die die Verwaltermacht auf Kosten der Wohnungseigentümer stärkte - mit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 als Höhepunkt. Andererseits war dieser Zeitraum durch Misswirtschaft bei der **Verwertung von Altmiethäusern**, durch die Errichtung von sogenannten **Mischhäusern** verschiedener Varianten, von Großanlagen <sup>3)</sup> und durch vertragliche Auflagen in den Kaufverträgen bestimmt, die das Miteigentum einschränken <sup>4)</sup>.

### Wohnungseigentümergeinschaft mit sogenannter Solidarhaftung

Bis 1993 schuldete ein/e Wohnungseigentümer/in Außenstände dem Verwalter, und er hatte sie im eigenen Namen - und mit eigenem Risiko - einzuklagen <sup>5)</sup>.

Dadurch hatte jene/r die Möglichkeit, monatliche Vorschreibungen zu kürzen, wenn sie ihm überhöht erschienen, und der Verwalter musste - wenn er konnte! - bei Gericht deren Höhe rechtfertigen.

Mit dem umstrittenen 3. WÄG <sup>6)</sup> wurde die „Wohnungseigentümergeinschaft“ (§ 13c WEG 1975) geschaffen - noch als Quasi-Rechtspersönlichkeit -, und ein/e Wohnungseigentümer/in wurde **Schuldner dieser Gemeinschaft**, hatte die vom Verwalter im Namen der Gemeinschaft vorgeschriebenen Beträge zu entrichten und konnte deren Höhe nur im Nachhinein anfechten, eine wesentliche Schwächung seinen/ihrer Position.

Beispielsweise hatte vorher ein Wohnungseigentümer Jahre hindurch die Zahlung des Verwaltungshonorars wegen der Mangelhaftigkeit der Jahresabrechnungen mit Recht verweigert und sich damit wehren können <sup>7)</sup>. Das ging nun nicht mehr. Das **Prozessrisiko der Verwalter** wurde dadurch auf Kosten der Wohnungseigentümer/innen **verringert** <sup>8)</sup>.

Mit dem Schaffen der Wohnungseigentümergeinschaft wurden die Wohnungseigentümer/innen eng in eine **Haftungsgemeinschaft** und damit in eine **Gefahrengemeinschaft** eingebunden <sup>9)</sup>, die Zahlungsausfälle einzelner Wohnungseigentümer/innen zu tragen hat, die andererseits aber von der Handlungs- und somit Klagsbereitschaft des Verwalters abhängig ist. Diese ist begrenzt, wenn der Schuldner zugleich Miteigentümer eines großen Anteils - das ist oft eine Spekulationsfirma - ist. War dieser zahlungsunfähig, sein Anteil überschuldet, was bei Lokalen insolvenzgefährdeter Firmen häufig ist, hatten die übrigen Miteigentümer dieser Liegenschaft oft beträchtlichen Kosten zu tragen. Die GdW hat dies in einer Sonderinformation <sup>10)</sup> als rechtspolitischen Unfug gegeißelt, weil hier eben **Haftungs- und Handlungskompetenz** getrennt wurden, wodurch die Wohnungseigentümergeinschaft zu einer echten Gefahrengemeinschaft wurde. Nachdem entsprechender Schaden entstanden war, sah sich der Gesetzgeber - erst - mit der Wohnrechtsnovelle 1999 (§ 13c Abs. 3, 4, 5 WEG 1975) veranlasst, die Situation mit der Einführung des von der GdW schon 1993 geforderte **Vorzugspfandrecht** <sup>11)</sup> zumindest zu entschärfen.

Die GdW prangerte auch an, dass mit dem 3. WÄG auch die **Sozialklausel** (§ 16 WEG 1975 af) entfallen war; auf einkommensschwache Wohnungseigentümer/innen sollte also nicht mehr Rücksicht genommen werden <sup>12)</sup>.

### Die Spekulation mit den Altmiethäusern

Ursprünglich ging man davon aus, dass die Verwertung von Altmietwohnungen durch Abverkauf im Wohnungseigentum die bessere Alternative des Miethausbesitzes gegenüber den durch das Mietrechtsgesetz geschützten Mietern sein sollte. „Anreize zur Übertragung von <privaten> Mietwohnungen in Wohnungseigentum“ wurden daher sogar parteipolitisch propagiert <sup>13)</sup>.

Übersehen wurde dabei, dass die Zahl der „Hausherren“ als Alleineigentümer beträchtlich geschmolzen war und sich die Miethäuser oft im Eigentum - meist uneiniger - Erben befanden, von denen einige ihre Anteile wieder weiterveräußert hatten. Hier ergab sich ein wichtiger Ansatzpunkt für „**Verwerter**“, Spekulationsfirmen <sup>14)</sup> meist in der Rechtsform einer GmbH, die solche Anteile aufkauften, die anderen Anteilseigentümer zum Verkauf drängten und, wenn dies nicht half, sich diese über eine **Teilungsklage** an sich zu ziehen verstanden - einem Rechtsinstrument, das geschaffen worden war, um Anteile von im Krieg verschollener Miteigentümer der Verwendung (Wiederaufbau) zuzuführen <sup>15)</sup>. Beflügelt wurden diese Spekulanten

durch den - später gescheiterten - Plan, die Weltausstellung 2003 in Wien abzuhalten, wodurch ein wesentliches Ansteigen der Preise für Immobilien zu erwarten gewesen war.

### **Dr. Itzlinger, SAGRO und „Mitbewerber“**

Der Wiener RA Dr. Rudolf **Engelich** und sein Clan, darunter eine Bezirksrichterin, hatten Ende der siebziger Jahre erstmals das „Goldbergwerk“ Altmiethaus in größerem Maße und mit vielen Problemen für die Wohnungskäufer erschlossen <sup>16)</sup>, wovon viele bei der GdW Rat und Hilfe suchten.

Mit dem niederösterreichische Rechtsanwalt Dr. Ronald **Itzlinger** erreichte der Schaden mit diesem Schmutzgeschäft das bisher höchste Ausmaß. Auf Grund fragwürdiger Finanzierungskonzepte, in denen die ertragreiche Verwertung von Mietwohnungen durch Abverkauf im Wohnungseigentum in Aussicht gestellt wurden, gewährten ihm **Banken und Sparkassen leichtfertig Kredite**, sodass er Anfang der neunziger Jahre als der größte „Hausherr“ Wiens gelten konnte. Er war dominierender Gesellschafter und Geschäftsführer mehrerer Firmen <sup>17)</sup> zum Ankauf von mit Kredit finanzierten Miethäusern und deren Verwertung im „Wohnungseigentum“. Er verdiente hierbei an der (mangelhaften) Kaufabwicklung <sup>18)</sup>, als Hausverwalter <sup>19)</sup>, aber auch als „Chef“ einer Betreuungsfirma, die u.a. den Unrat von einem Hof in den eines anderen seiner Häuser verfrachtete und jedesmal wieder den Wohnungseigentümern und Mietern verrechnete, und er **veruntreute** die ihm treuhändig anvertrauten **Kaufpreise**.

Die GdW-Informationen und **22 GdW-Itzlinger-Reports** hatten diese Missstände wiederholt aufgezeigt <sup>20)</sup>. Die GdW hatte für die Betroffenen interveniert, und sogar eine Anzeige bei der Rechtsanwaltskammer für Niederösterreich erstattet; sie wurde zurückgewiesen <sup>21)</sup>. Ein halbes Jahre später war sein Kartenhaus zusammen gebrochen <sup>22)</sup>, Itzlinger floh nach Südamerika. Der Schaden war enorm, nicht nur wegen der veruntreuten Treuhandgelder. Der Aufwand für die Korrektur mangelhafter Verträge für die Entwirrung der Eintragungen im Grundbuch war groß <sup>23)</sup>.

Im Rahmen des **„Rechtshilfemodells RA Dr. Schwarz/GdW“** konnten rund 80 betroffene Wohnungskäufer grundbücherlich abgesichert, und bei der Entschuldung konnte ihnen geholfen werden <sup>24)</sup>. Die Arbeit eines der Masseverwalter konnte erst 2004 abgeschlossen werden. Aber der einstige Kompagnon Dr. Itzlingers ist nach seiner Enthftung wieder im Wohnungswesen tätig <sup>25)</sup>.

Auch in Israel war man auf die „Goldgrube“ Altmiethaus aufmerksam geworden und mit einem Wiener Pelzhändler, der sich später „rechtzeitig“ nach New York absetzen konnte, als Mittelpunkt <sup>26)</sup>, bildeten sich eine Reihe von Verwerterfirmen, getragen von israelischen Staatsbürgern <sup>27)</sup>. Mit ihren Mehrheiten setzten sie die **SAGRO**, Geschäftsführer S. **Werthaim**, als Hausverwalterin ein, eine Firma, die nur Mieten und Wohnkostenbeiträge kassierte, die Minderheit der Wohnungseigentümer/innen jedoch der Solidarhaftung auslieferte - bis zu deren Gehaltspfändung. Wie im Fall Itzlinger brachte die GdW auch den Fall SAGRO u.a. ins Fernsehen <sup>28)</sup>, wodurch es wenigstens in einem Fall gelang, einen größeren Betrag für Außenstände zu sichern <sup>29)</sup>. Neben diesen beiden Firmengeflechten musste sich die GdW mit kleineren Firmengruppen - auch gerichtlich - auseinandersetzen, die heute nicht mehr existieren oder kaum mehr Bedeutung haben, wie **Grabmüller** <sup>30)</sup>, **Kuhnert** <sup>31)</sup> und **Flandorfer-Friedmann** <sup>32)</sup>.

### **Die nächste Verwerter-“Generation“**

Mit dem Ausscheiden Dr. Itzlingers <sup>33)</sup>, der SAGRO u.a. traten neue Gruppen von Verwertern auf, mit denen die GdW konfrontiert wird: Einige kaufen nur einzelne Wohnungen in Althäusern und renovieren sie oberflächlich zum Weiterverkauf, andere erwerben Rohdachböden zum Ausbau, wobei sich oft viele Problemen für die anderen Miteigentümer ergeben, die der Unterstützung bedürfen. Aber das Geschäft mit Großanteilen an Altmiethäusern boomt weiter, auch mit Anteilen der inzwischen insolvent gewordenen „Verwerter“, wobei auch die Probleme für die Eigentümergemeinschaft dann meist weiter bestehen, etwa beim Wechsel von der Firmengruppe SAGRO zu einem Unternehmen des Firmengeflechts Renate **Überbacher** <sup>34)</sup>, der **TW Immobilienverwertung GmbH**, auf deren **Gefahrenpotential** für die übrigen Miteigentümer sogar der Oberste Gerichtshof in einem Erkenntnis verwiesen hat, einem Verfahren, in dem sich der Standpunkt der betroffenen Miteigentümer mit GdW-Vertretung durchsetzte, trotz anderslautender Sachbeschlüsse der unteren Instanzen <sup>35)</sup>.

Aus diesem Firmengeflecht gelöst und mit einer eigenen Firmengruppe umgeben, hat sich auch Mag. Dietmar **Kubicek** <sup>36)</sup>. Wo die von ihm vertretene Firma Hausanteile erwirbt, geben Hausverwaltungen auf, wenngleich sie noch den Anspruch haben, weiter zu verwalten, <sup>37)</sup> und die Verwerterfirma setzt sich mit ihren Großanteilen als Hausverwalterin ein, obwohl sie in diesem

Fall kein Stimmrecht hat; und uninformierte Wohnungseigentümer/innen fügen sich oder suchen die Hilfe der GdW.

Aber auch andere Firmen „verwerten“ das Altmiethaus<sup>38)</sup>. Otto und Helga **Rajetzky** haben ein Firmenkonglomerat aufgebaut, das sich mit der Verwertung von ehemaligen Miethäusern befasst, und neben der ALLIANZ Immobilienreuehand GmbH<sup>39)</sup> mindestens 14 Firmen unter der Bezeichnung „Systemkonzept Unternehmensberatungsgesellschaft“ mit verschiedenen Zusätzen umfasst.

Unbelehrbare Eigentumsideologen preisen aber nach wie von den „Traum vom Eigentum im sanierten Althaus“<sup>40)</sup>.

### **Skandale im Wohnungswesen und der Rechtsstaat**

In Wien versuchte man der Spekulation mit Immobilien entgegenzutreten, indem man Assanierungsgebiete - etwa im 2. Bezirk - schuf, wo der Verkauf von Immobilien besonderen Auflagen unterlag - eine wenig effiziente Maßnahme.

Eine rechtsstaatliche Einrichtung, wie die **Rechtsanwaltskammer** Niederösterreich, hatte versagt, und die Justiz konnte Dr. Itzlinger erst nach seiner freiwilligen Rückkehr habhaft werden<sup>41)</sup> und ihn verurteilen.

Die meisten der Verantwortlichen für den Skandal um die SAGRO konnten sich aber erfolgreich ins Ausland absetzen.

Wesentlich empfindlicher reagierte die **Justiz**, wenn die GdW-Informationen Missstände anprangerte. Im strengsten Maßstab wurde das Wort „Deal“ zur „Kreditschädigung“, ausgerechnet in derselben schlampig ausgeführten Beschlussaufbereitung, in der ein Name verwechselt wurde<sup>42)</sup>. In einem anderen Fall wurde der GdW gerichtlich verboten, in Häusern, in denen eine Spekulationsfirma dominierte, die gefährdeten Wohnungseigentümer mittels einfacher Anschlagzettel zu warnen<sup>43)</sup>. **Das Schmutzgeschäft hatte Vorrang vor dem Konsumentenschutz.**

Zu viele Eigentümergeinschaften in Altmiethäusern befinden sich jedoch weiter in einem Teufelskreis: Kaum ist ein Verwerter zugrunde gegangen, erwirbt der nächste, der ihnen Probleme bereitet, den Großanteil, eine Situation, der der **Rechtsstaat hilflos** gegenüber steht.

Eine **oberstgerichtliche Entscheidung**, wie die obzitierte, kann durch **Mehrheitsbeschlüsse** einer Eigentümergeinschaft (darin z.B. ein großer Anteil) **unterlaufen** werden - so eine weitverbreitete Rechtsmeinung -, die aber eine Selbstverhöhnung des Rechtsstaates darstellt.<sup>44)</sup>

Die gerichtliche Aufarbeitung des **Wohnungseigentumsbau/Bautreuehand/IMMAG-Skandals**, mit dem „teuersten und aufwändigsten Wirtschaftsprozess aller Zeiten“, der schon 1989 aufgebrochen war, ist andererseits noch immer nicht abgeschlossen. Der „Gründervater Hans **Zyla**, u.a. Salzburger Landtagspräsident, ist längst gestorben, sein „Erbe“ noch immer nicht bewältigt<sup>45)</sup>.

Allerdings bestätigte schon 1992 der damaligen Gen. Dir. f. öffentliche Sicherheit, Mag. Michael **Sika**, dass sich die „russische Mafia“ - das können auch Perser sein - auf den österreichischen Immobilienmarkt dränge, um unredlich erworbenes **Geld zu „waschen“**<sup>46)</sup>.

Die GdW-Informationen versuchten, dem Informationsdefizit bei Wohnungseigentümern durch Hinweise auf relevante gerichtliche Entscheidungen entgegenzutreten und zu helfen.<sup>47)</sup>

### **Die rechtliche Verrottung des Wohnungseigentums im sogenannten Mischhaus und durch vertragliche Bindungen**

**Mischhäuser** im weitesten Sinne entstehen nicht nur durch teilweisen Abverkauf der Miteigentumsanteile von **Altmiethäusern** im Wohnungseigentum, sondern auch durch **Mietkauf-Modelle**, wenn nur eine Minderheit kauft.

Seit einigen Jahren werden sogar schon **Neubauten**, auch öffentlich geförderte, als Mischhäuser errichtet, sogar nach einer Art Proporz. Das ist z.B. der Fall, wenn zwei Bauträger auf einer Liegenschaft Wohnungen errichten und bei der Förderung zum Zuge kommen sollen: der eine baut - wie auch anderswo immer - Mietwohnungen, der andere Eigentumswohnungen<sup>48)</sup>, eine fragwürdige „Mischung“, weil der Großmieteigentümer mit den Mietwohnungen von vornherein die Verwaltung beherrscht und die Mitbestimmung entwertet wird.

Diese rechtliche **Verrottung** des Wohnungseigentums durch Errichtung von Mischhäusern verschiedenen Typs wird in der Judikatur und in der Fachliteratur begrifflich gar nicht differenziert und daher **kaum beachtet**. Die notwendige Aufklärungsarbeit der GdW beginnt hier schon beim Käufer.

### **Aus dem Beratungsalltag**

Die **Mitgliederberatung** der GdW <sup>49)</sup> findet nicht nur in den Sprechstunden, über den Telefondienst, sondern auch durch Beantwortung der Anfragen, die brieflich, über den Anrufbeantworter oder per E-Mail gestellt werden, die ganze Woche hindurch statt. Sie kann dann auch zu **Hilfestellungen** verschiedenster Art führen.

Folgende Probleme werden häufig an die GdW herangetragen, die dann auch in den GdW-Informationen ihren Niederschlag finden:

das Risiko des Miteigentums <sup>50)</sup>, Kaufvertragstücken, die Rechte der Wohnungskäufer schmälern und sie mit Pflichten belasten, wie z.B. durch abweichende Kostenschlüssel und Einschaltung eines Kontraktors <sup>51)</sup>, die Reklamation von Baumängeln <sup>52)</sup>, die Fragwürdigkeit voreilig gewährter Verwaltervollmachten <sup>53)</sup>, die strittigen Versicherungsprovisionen <sup>54)</sup>, Herrschaftsstrategien zur Durchsetzung der Verwalterinteressen auf Kosten der Wohnungseigentümer/innen <sup>55)</sup>, Mobbing zur Ausschaltung kritischer Miteigentümer/innen <sup>56)</sup>, die Rolle von Vertrauensleuten <sup>57)</sup>, das Missverständnis „Eigentümerversammler“ <sup>58)</sup>, die Notwendigkeit der Kontrolle <sup>59)</sup>, das Durchhaus „Rücklage“ <sup>60)</sup>, mangelhafte Rechnungslegung des Verwalters <sup>61)</sup>, und der lange Weg zur ordentlichen Abrechnung über das Gericht <sup>62)</sup>, die unzureichende Vorausschau <sup>63)</sup>, die drückende Solidar- und Anteilshaftung für Fremdschulden, vor allem aber durch Großmitemitglieder <sup>64)</sup>, die Versuche zu vieler Verwalter, die Mitbestimmung zu umgehen, etwa durch unzulässige Passivabstimmungen <sup>65)</sup>, die verfahrenere Situation des Fensteraustausches <sup>66)</sup>, die Konflikte um die SAT-Schüsseln <sup>67)</sup>, die Fragwürdigkeit des „Entrümpelns“ <sup>68)</sup>, der Dachbodenausbau und seine Auswirkungen <sup>69)</sup>, die Ausrede Datenschutz <sup>70)</sup>, die Möglichkeit der Selbstverwaltung <sup>71)</sup>, die Sorgen mit der Vorsorgewohnung <sup>72)</sup>.

### **Ab Ende der neunziger Jahre: Gesetzesinflation**

Sektionschef Otto **Oberhammer** (BMJ) meinte einmal im Hinblick auf das Wohn- und Mietrecht: dass die Gesetzessprache „ja heute zum Saugrausen“ sei <sup>73)</sup> - wovon sich jedermann in den Gesetzblättern überzeugen kann.

Das **Bauträgervertragsgesetz** brachte etwas mehr Sicherheit in der Abwicklung bei Altbauten <sup>74)</sup>.

Die **Wohnrechtsnovelle 1997** griff zwar vor allem nur in das Mietrecht ein, hatte aber für die Vermietung von Eigentumswohnungen mit neuen Befristungsmöglichkeiten Bedeutung.

Die Problematik der Vermietung von Eigentumswohnungen für die Eigentümergemeinschaft und besonders für die **Selbstnutzer** wurde ignoriert - und das ist bis heute der Fall <sup>75)</sup>.

Mit der **Wohnrechtsnovelle 1999** wurden endlich einige schwere Mängel des 3. WÄG und damit der Rechtslage beseitigt. Der Gesetzgeber folgte dabei, wenn auch nicht ganz, **GdW-Forderungen** <sup>76)</sup>. Im Außerstreitverfahren konnte endlich in einem Antrag nicht nur dielegung einer vollständigen, sondern auch einer richtigen Abrechnung beantragt werden; bisher war die vollständige Abrechnung dem Außerstreitverfahren, die **richtige Abrechnung** dem Streitverfahren vorbehalten. Analog der abweichenden Abrechnungseinheit konnte endlich auch eine **Abstimmungseinheit** bei Gericht beantragt werden, wodurch der sinnwidrige Zustand beseitigt wurde, wonach die Wohnungseigentümer der ganzen Liegenschaft über die Notwendigkeiten in einer Abrechnungseinheit abstimmen mussten <sup>77)</sup>. Schließlich wurde mit dem **Vorzugspfandrecht** die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft wenigstens etwas entschärft u.a.m.

Das Justizministerium plante jedoch bereits weitere Änderungen und lud hiezu noch 1999 zu einem Symposium mit mehr als 150 Teilnehmern ein <sup>78)</sup>. In ihrem Diskussionsbeitrag forderte die GdW u.a. die gesetzliche Verankerung der obligaten Wohnungseigentümergeinschaft, das damals noch umstrittene Recht des/der einzelnen **Miteigentümers/rin in einen Umlaufbeschluss herbeizuführen und eine Eigentümergeinschaft einzuberufen** und das Verbot für die Verwalter, Eigentümergeinschaften zur Unzeit (Urlaubszeit) durchzuführen.

Diese Verbesserungen haben ihren Niederschlag im WEG 2002 gefunden. Auch in diesem Begutachtungsverfahren hat die GdW eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben und auch an die parlamentarischen Klubs weiter geleitet <sup>79)</sup>. Im Parlament wurde der Entwurf gemäß dieser Stellungnahme dahin geändert, dass für Abstimmungen ein **Hausanschlag nicht genügt**, sondern eine schriftliche Verständigung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist (§ 24. Abs. 5 WEG).

Inzwischen ist aber schon wieder eine Gesetzesänderung, eine Novellierung des WEG 2002, im Justizministerium in Ausarbeitung; in der dazu einberufenen Arbeitsgruppe war auch die GdW<sup>80)</sup> vertreten. Es geht zum Teil auf Betreiben der Verwalterlobby darum, durch Vereinfachungen bei der Beschlussfassung die **Rechtssicherheit abzubauen**, wogegen sich die GdW ausspricht<sup>81)</sup>.

Die GdW arbeitet auch in den **ÖNORM-Arbeitsgruppen** zur Erstellung einer ÖNORM für die Heizkostenabrechnung<sup>82)</sup> und der Abrechnung von Bewirtschaftungskosten in Gebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen<sup>83)</sup> mit.

### Von der Gegenwart zur Zukunft

Gegenwärtig ist der gesetzliche Abbau von Wohnungseigentümerrechten zugunsten der Verwalter zu befürchten - wogegen sich die GdW wendet.

Der Rückblick auf die letzten vier Jahrzehnte GdW-Zeitgeschichte zeigt, dass die GdW als Schutzgemeinschaft der Wohnungseigentümer/innen nicht nur Serviceaufgaben zu erfüllen hat, sondern auch wichtige wohnpolitische, und zwar jenseits jeder Parteipolitik. Und sie wird dies weiter tun, auch in Auseinandersetzung mit allen Gegenkräften!

Das meinen

Ihre

Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta Dr. Josef Mentschl

1) Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta, Dr. Josef Mentschl, Hubert Scheriau, siehe GdW-Sonderinformation „Parlamentarische Enquete 'Bundeswohngesetz'“, Juni 1991 ●

2) GdW-Inf. 1995-2-1 ●

3) GdW-Inf. 1992-1-2E, 1998-3-12, 2003-2-9, 2004-1-1 ●

4) GdW-Inf. 2003-5-3, 2003-2-10 ●

5) GdW-Inf. 1991-5-9 ●

6) M. Havel/K. Fink/H. Barta, Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999, S. 267 ff.; Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz - Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, ÖJZ 1994/1A, S. 11 ff., GdW-Inf. 1995-1-1,2, 1995-2-1, 1995-3-1 ●

7) dagegen konnte sich z.B. die HV WEVIG, Wien, in einem elf Jahre dauernden Prozess nicht durchsetzen, GdW-Inf. 1985-3-2 ●

8) GdW-Inf. 1995-5-1 ●

9) GdW-Inf. 1995-1-2 ●

10) H. Barta: „Keimel & Co als Totengräber der Idee des Wohnungseigentums“ - Zur sogenannten „Solidarhaftung“ von Wohnungseigentümern nach dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (§ 13c WEG 1975), GdW-Sonderinformation „Haftung gemäß § 13c WEG“, Dez. 1993; H. Barta, in: GdW-Sonderinformation „Reparatur' des § 13c WEG etc“, Februar 1994) ●

11) GdW-Sonderinformation „Haftung gemäß § 13c WEG“, Dez. 1993 ●

12) GdW-Inf. 1995-4-2 ●

13) Hrsg. Alois Mock, Durchbruch in die Moderne, Graz 1981, S. 267 ●

14) GdW-Inf. 1999-1-4, 1999-5-2 ●

15) GdW-Inf. 1993-2-3, 1997-1-1 ●

16) GdW-Inf. 1992-2-5B, 1992-3-5, 1992-5-9b, 1993-1-10, 1994-4-9A, 1995-1-10, 1996-5-10 ●

17) WLV Liegenschaft Verwertung GmbH, RBV Realitäten Beteiligungs- u. Verwertung GmbH, HB Reinigungs-GmbH, DWE Dachboden-Wohnungs-Errichtungs-GmbH, „Tichtelgasse 24“, BIT ●

18) GdW-Inf. 1992-3-9 ●

19) GdW-Inf. 1996-3-4A, B, C, D ●

20) GdW-Inf. 1995-1-9 ●

21) GdW-Inf. 1998-1-4 ●

22) GdW-Inf. 1995-2-2 ●

23) GdW-Inf. 1995-3-9 ●

24) GdW-Inf. 1997-1-2, 3, 1998-3-7, 1999-3-16a, b, c, 2000-3-2 ●

25) GdW-Inf. 2003-2-13c ●

26) NEWS 28/1998, S. 96, Kurier, 8. 8. 1998 ●

27) GdW-Inf. 1997-3-9, 1998-1-7, 1998-2-3, 4 1998-4-2A, 1998-5-11, 1999-5-2D, 2000-4-5, 2001-3-13a ●

28) ORF „Argumente“ und „Konflikte“ mit Walter Schiejok und Dr. Klaus Unterberger, GdW-Inf. 2001-3-13a, 1999-5-10a, 1999-4-11a, 1998-5-3B ●

29) öS 50.000,- für 1110, Grillgasse 36 ●

30) GdW-Inf. 1996-4-7, 1997-4-4B, 1998-2-9, 1998-4-4, 1998-4-2B, 1999-2-11 ●

- <sup>31)</sup> GdW-Inf. 1998-4-8, 1998-5-3A, 1999-2-10, 1999-2-8, 1999-4-5A, 1999-5- 2A, B, C ●
- <sup>32)</sup> GdW-Inf. 1998-1-5-, 1998-2-12, 1998-4-2C, D, 1998-5-3B, 1999-4-11a, 2000-5-2 ●
- <sup>33)</sup> Die Presse, 1. 4. 1995, S. 30, GdW-Inf. 1999-5-10a, b ●
- <sup>34)</sup> GdW-Inf. 1997-3-5, 1997-4-4D, 1999-3-12, 2000-1-6B, 2001-2-8, 2002-2-5, 7, 2002-3-7, 2003-1-8, 2004-1-2, 3, 2004-2-3, 2004-3-7B, 2004-4-10f, 2004-4-4 ●
- <sup>35)</sup> GdW-Inf. 2004-1-2 ●
- <sup>36)</sup> GdW-Inf. 2002-3-5 ●
- <sup>37)</sup> GdW-Inf. 2004-3-7B ●
- <sup>38)</sup> GdW-Inf. 1997-2-9, 1998-5-11, 1998-5-13B, 1999-1-2 ●
- <sup>39)</sup> GdW-Inf. 2002-3-4b ●
- <sup>40)</sup> GdW-Inf. 2000-2-11i ●
- <sup>41)</sup> GdW-Inf. 1995-5-5A, 1996-5-9, 1999-1-3 ●
- <sup>42)</sup> GdW-Inf. 1999-2-4, 5 ●
- <sup>43)</sup> GdW-Inf. 1999-5-3A ●
- <sup>44)</sup> GdW-Inf. 2004-4-4 ●
- <sup>45)</sup> GdW-Inf. 1992-5-9a, 1993-1-3, 1993-2-10, 1993-2-8, 1983-3-11, 1993-5-4, 1994-3-9, 1994-4-8, 1994-5-5, 1995-2-7, 1995-3-4, 1996-4-10, 1996-5-6, 7, 1997-1-16, 1997-2-7, 1997-3-3, 1997-4-6, 1998-1-11, 1998-2-10, 1998-4-5, 1999-3-2, 2000-5-8, 2002-2-10, 2002-5-9, 2004-1-10,11, 2004-4-1, 9, profil, 48/2004, S. 58 ●
- <sup>46)</sup> GdW-Inf. 1992-3-1, 2000-1-8b ●
- <sup>47)</sup> GdW-Inf. 1994-1-7, 1994-2-6, 1994-3-6, 1994-4-9, 1994-5-8, 1995-2-3, 1995-4-4, 1995-5-8, 1996-4-12, 1996-5-3, 1997-1-8, 1997-4-5, 1998-2-7, 1998-3-6, 1998-5-4, 1999-1-6, 1999-2-7, 1999-3-11, 1999-4-6, 1999-5-7, 2000-2-6, 2000-3-9, 2000-4-6, 2000-5-6, 2001-2-3, 2001-3-3, 2001-4-7, 2001-5-2, 2002-3-4, 2002-4-3, 2002-5-3, 2003-3-5, 2003-4-6, 2004-1-2, 2004-3-3 ●
- <sup>48)</sup> GdW-Inf. 1996-3-9; 2003-2-9, Kurier/Sonderbeilage vom 31. 10. 2004 (Wienerberg-City, Bauplatz C) ●
- <sup>49)</sup> Sie wird durchgeführt in Wien von Dr. Josef Mentschl, Hubert Scheriau, Mag. Sigrid Rsth, Dr. Werner Steiner, in Innsbruck von Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta, in Graz von Mag. Sigrid Rsth und in Salzburg von Dr. Josef Mentschl; RA Mag. Sigrid Rsth berät als Expertin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch am Kurier-Wohntelefon, siehe z.B. Kurier, 27. 11. 2004, S. 38 ●
- <sup>50)</sup> GdW-Inf. 1995-2-6, 1995-3-11 ●
- <sup>51)</sup> GdW-Inf. 1992-4-7, 1994-2-8, 1995-3-12, 1996-2-8, 1999-3-6, 2003-2-10, 2003-3-7, 2003-5-3 ●
- <sup>52)</sup> GdW-Inf. 1997-4-8 ●
- <sup>53)</sup> GdW-Inf. 1992-4-10, 1995-2-9, 1997-3-8, 1997-5-8, 1998-3-1, 2000-1-7, 2000-4-1, 2000-5-5, 2003-1-7, 2003-2-2, 2003-5-7, 2004-2-6, 2004-4-2 ●
- <sup>54)</sup> GdW-Inf. 1992-3-7, 1994-1-9, 1995-5-9, 1996-3-7, 1996-4-5 ●
- <sup>55)</sup> GdW-Inf. 1992-2-1, 1993-2-4, 1995-3-13, 1995-5-11, 1996-3-13, 1997-5-11, 2001-2-4 ●
- <sup>56)</sup> GdW-Inf. 2001-5-1, 2002-1-7 ●
- <sup>57)</sup> GdW-Inf. 1995-1-7, 2001-1-6, 2001-3-5, 2001-5-6, 2002-5-8 ●
- <sup>58)</sup> GdW-Inf. 2003-4-13 ●
- <sup>59)</sup> GdW-Inf. 1998-1-1 ●
- <sup>60)</sup> GdW-Inf. 1997-4-2 ●
- <sup>61)</sup> GdW-Inf. 1993-3-12B, 1993-3-9 ●
- <sup>62)</sup> GdW-Inf. 1997-5-14, 1998-1-12 ●
- <sup>63)</sup> GdW-Inf. 1993-1-4, 1993-3-12A, 1994-1-3, 1995-1-4, 1995-2-3, 1996-5-1, 1997-1-6, 1998-2-8, 2000-1-4 ●
- <sup>64)</sup> GdW-Inf. 1993-3-5, 1993-5-8, 1994-4-11, 1996-2-10, 1996-4-14, 1997-1-5, 1997-4-4, 1997-5-5, 1998-4-5, 1999-1-10, 2000-2-2, 2003-4-12, 1993-5-2, 1994-2-3, 1998-2-5, 2000-3-1, 2001-2-6 ●
- <sup>65)</sup> GdW-Inf. 1995-3-5, 1997-3-4, 1999-4-2, 1999-5-8, 2002-1-6, 2003-3-3, 2003-4-10 ●
- <sup>66)</sup> GdW-Inf. 1996-3-15, 1999-2-2, 2004-4-8 ●
- <sup>67)</sup> GdW-Inf. 2003-3-8, 2004-2-9 ●
- <sup>68)</sup> GdW-Inf. 1996-3-6, 2004-4-11A ●
- <sup>69)</sup> GdW-Inf. 2001-4-6, 2004-3-5 ●
- <sup>70)</sup> GdW-Inf. 2003-1-9, 2004-3-8 ●
- <sup>71)</sup> GdW-Inf. 1998-2-1 ●
- <sup>72)</sup> GdW-Inf. 1997-2-2, 2000-3-11, 2004-4-10h ●
- <sup>73)</sup> GdW-Inf. 2000-1-8a ●
- <sup>74)</sup> GdW-Inf. 1997-2-6, 7, 1999-2-12 ●
- <sup>75)</sup> GdW-Inf. 1999-5-1 ●
- <sup>76)</sup> vgl. H. Barta/J. Mentschl, in: GdW-Sonderinformation Juli 1994 und in: Journal für Rechtspolitik, 1/1995, S. 22-24 (Initiative zur erneuten Änderung des Wohnungseigentumsrechtes), GdW-Inf. 1996-1-1 (Rechtspolitische Forderungen an die Parlamentsmehrheit) und in: immolex 9/97, S. 249-252 (Zur umstrittenen Haftung der Wohnungseigentümergemeinschaft und der Ausfallhaftung der einzelnen Wohnungseigentümer für „Hausschulden“ nach § 13c WEG ●

<sup>77)</sup> GdW-Inf. 1999-4-1 ●

<sup>78)</sup> Symposium „Erneuerung des Wohnrechts“, Conference Center Laxenburg, 11., 12. Nov. 1999, GdW, vertreten von Dr. Mentschl, GdW-Inf. 1999-5-9A ●

<sup>79)</sup> Stellungnahme zum Entwurf des WEG 2002 vom 11. 3. 2002; Dr. Josef Mentschl in Zusammenarbeit mit RA Mag. Sigrid R ath u. Mag. Werner Steiner ●

<sup>80)</sup> von Dr. Josef Mentschl ●

<sup>81)</sup> Es soll keine schriftliche Verständigung aller Wohnungseigentümer erforderlich sein, nur ein Anschlag im Hause, der abgerissen werden kann, und der Verwalter soll die Zustimmung bei Umlaufbeschl ssen auch telefonisch einholen können. ●

<sup>82)</sup> vertreten durch Hubert Scheriau ●

<sup>83)</sup> vertreten durch Dr. Josef Mentschl; GdW-Inf. 1996-4-1

Erscheinungsdatum 2004