

50 Jahre Wohnungseigentum in Österreich

- "Von der Mietwohnung zum Wohnungseigentum!"

Vor einem halben Jahrhundert beschloß der Nationalrat das Wohnungseigentumsgesetz 1948 (BGBl. 149/1948) und schuf damit die gesetzlichen Grundlagen zur Errichtung von Eigentumswohnungen. Dieser Gesetzestext blieb - abgesehen von einer kleinen Veränderung der §§ 5 und 12 WEG - rund 27 Jahre unverändert. Die Einführung dieses damals für Österreich neuen Rechtsinstituts war praktisch und ideologisch begründet: Einerseits zeigten sich private Hauseigentümer und Privatkapital am Wiederaufbau ihrer kriegszerstörten Häuser zu wenig interessiert, weil ihnen das Mietrecht zu wenig Ertrag versprach¹⁾, und andererseits sollte im Wohnungswesen **breitgestreutes Eigentum** geschaffen werden, das Mietrecht dadurch ausgeschaltet und damit ein neues politisches Bewußtsein in breiten Schichten der Bevölkerung geweckt werden. Der Abg. z. NR HANS formulierte dieses Ziel damals im Plenum des Nationalrates präzise: "Unser Parole für die Zukunft lautet: Von der Mietwohnung zum Wohnungseigentum²⁾!"

- **Miete oder Miteigentum im Mehrparteienhaus**

Zum Gegensatz zwischen den Rechtsformen Miete und (Mit-)Eigentum sei kurz bemerkt: Es gibt Politiker, die meinen, Glück und Wohlergehen der Menschen hingen ganz entscheidend davon ab, ob und wieviel Eigentum sie erwerben und besitzen können. Abgesehen von der **ethisch-religiösen Anfechtbarkeit einer solchen (materialistischen) Denkweise**, handelt es sich dabei um rechtspolitisch wenig durchdachte Ideen. Danach, ob z.B. mit der Privatisierung von Gemeindewohnungen wirklich die Wohnungsprobleme betroffener Menschen verbessert werden können, wird meist gar nicht gefragt.

Dennoch wäre nichts verfehlter, als ins Gegenteil zu verfallen und dem Eigentum im Mehrparteienhaus seine gesellschaftspolitische Bedeutung abzusprechen. Es gilt aber nach der tieferen Funktion des (Mit-)Eigentums (im Bereich des Wohnens und Bauens) zu fragen und zu ergründen, warum dieses Rechtsinstitut in den Augen so vieler Menschen begehrenswert erscheint. Der tiefere Grund des Wunsches nach Eigentum schlechthin liegt vor allem darin, daß dieses - angeblich rechtlich umfassend abgesichert - den hohen **Wert Freiheit** und dadurch gesellschaftliche Sicherheit vermittelt.

Es stellt sich aber die Frage, ob dieser gesellschaftlich und politisch fundamentale Wert durch das Rechtsinstitut Mit- und Wohnungseigentum im Hinblick auf die gegenwärtige Haftung für Fremdschulden, die starke Verwalterposition, den mangelhaften Minderheitenschutz usw. gewährleistet werden kann³⁾.

In manchen Altmiethäusern, die von Spekulanten durch Errichtung von Wohnungseigentum verwertet wurden, hat sich gezeigt, daß das Mietrechtsgesetz die Mieter wesentlich besser schützte als das Wohnungseigentumsgesetz die mit dem Haftungsrisiko schwer belasteten Wohnungskäufer⁴⁾.

All das setzt ein **funktionales Betrachten beider Rechtsinstitute** voraus und ein Abgehen von einer lang gehegten Praxis, (Mit-)Eigentum oder Miete im Mehrparteienhaus entweder strikt abzulehnen oder überzubewerten. Mehr Pragmatik erscheint angebracht. Es geht um die Entideologisierung der beiden Rechtsinstitute. Funktionstaugliche Mitbestimmung in beiden Bereichen könnte dazu beitragen.

- **Parteilpolitische Betreuungskompetenz**

Diese wohnungspolitische Kampfpparole hat lange Zeit zur Ablehnung dieses Instituts durch die Sozialdemokratie geführt. Erst in den siebziger Jahren wich die Konfrontation allmählich einem größeren Verständnis, zumal die Praxis des Wohnungseigentums zahlreiche **Parallelen zum Mietrecht** zutage gefördert hatte: finanzielle Übervorteilung durch Bauträger oder Handwerker, willkürliche Vertragsgestaltung, Verwalterherrschaft nach dem Muster Hausherr-Mieter usw. Nur sehr

langsam wich das Vorurteil der Einsicht, daß zahlreiche gemeinsame konsumentenschutz- und wohnrechtlich parallel gelagerte Probleme vorliegen.

Parlamentarisch hatte diese historische Ausgangslage dazu geführt, daß sehr lange eine geteilte parteipolitische Betreuungskompetenz bestand: Danach war die SPÖ primär für das Mietrecht, die ÖVP für das Wohnungseigentum zuständig. Es ist zu hoffen, daß sich künftig alle politischen Parteien für die Probleme des Wohnungseigentums interessieren werden, die für die Menschen, die in den etwa **420.000 Eigentumswohnungen** leben, von existentieller Bedeutung sind; man denke dabei nicht nur an die Frage der **Haftung**⁵⁾. Das würde es uns ersparen, legisistische Tiefschläge, wie den durch das 3. WÄG 1993 erlittenen, hinnehmen zu müssen. Jeder macht sich rechtspolitisch an der Demontage funktionierender Wohnungsgesetze mitschuldig, der eine Novelle solcher Qualität mitbeschließt⁶⁾.

Der Verein der **Freunde des Wohnungseigentums** (VFW) wurde 1950 gegründet und konnte sich bald zweitgrößter Bauträger Österreichs nach der Gemeinde Wien nennen, und in seinem Umkreis entstanden auch gemeinnützige Bauvereinigungen, die sich der Errichtung von Wohnungseigentum widmeten⁷⁾.

Eigentumswohnungen wurden allerdings in den folgenden Jahrzehnten vor allem mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (WWF) und teilweise auch mit Hilfe des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 geschaffen und nur in geringem Ausmaß mit Privatkapital. Wer eine solche Wohnung ergattern konnte, war glücklich, denn die Rückzahlungsraten waren wegen der langen Rückzahlungsfristen gering; z.B. 100 Jahre für die ersten gewährten WWF-Darlehen. Da dieses Glück in der Regel nur mit **parteipolitischen Beziehungen** zu erlangen war, fühlten sich viele dem Bauträger und dem Verwalter gegenüber verpflichtet, z.B. fehlende Abrechnungen nicht zu begehren oder nur mangelhaft gelegte nicht zu beanstanden. Dazu kam, daß die Gefahr, die das "gemischte" Haus mit einem Groß- oder gar Mehrheitseigentümer der Mietwohnungen bei teilweisem Wiederaufbau in sich barg, nicht erkannt wurde, und hätte man sie erkannt, wäre dies mangels bestehender Auswahl an Wohnungen in der Mehrzahl der Fälle bedeutungslos gewesen. Die Rechtslage nahm und nimmt bis heute darauf keine Rücksicht.

- **Mißstände mangels effizienter Kontrolle**

Diese Mißstände führten im Jahre 1964 einerseits zur Gründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der **ersten parteiungebundenen Bürgerinitiative** in der Zweiten Republik. Besagte Zustände provozierten aber auch ein längst fälliges Eingreifen der Justiz im Jahre 1966 sowie zur Verhaftungen im Dunstkreis des VFW wegen des Verdachtes der zweckwidrigen Verwendung von Fondsmitteln⁸⁾ und schließlich 1980⁹⁾ zur erzwungenen Auflösung des VFW. Gegen die Geschäftsführer einer anderen Bauvereinigung aus diesem Kreis, der "Wohnungseigentumsbau", vormals "Eigentum", läuft seit 1989 ein Strafverfahren¹⁰⁾. Bezeichnend für die damalige Situation im Verwaltungsbereich war, daß sich der erste Bautenminister, Dr. V. **Kotzina**, in einem Brief an die GdW veranlaßt sah, die Wohnungseigentümer/innen aufzurufen, ihre **"Hausverwaltungen sachgemäß zu kontrollieren"** und ihnen notwendige Weisungen zu erteilen¹¹⁾! Erst 1975 floß dieser Gedanke in die Neufassung des WEG ein.

- **Das WEG 1975: Verbesserungen für Wohnungseigentümer/innen**

Inzwischen hatte das Bundesministerium für Justiz erkannt, daß die damalige Gesetzeslage unzureichend war. Ein Ministerialentwurf für ein WEG 1972 wurde ausgearbeitet und als Regierungsvorlage eingebracht. Anlaß dafür boten vor allem folgende "Umstände": - an Wohnungseigentumsbauten wurden bereits erste größere Erhaltungsarbeiten notwendig; - über die Kaufverträge wurden Wohnungseigentümergeinschaften mit unkündbaren Vollmachten für zwanzig, manchmal sogar für fünfundneunzig Jahre an eine (schlechte) Hausverwaltung gebunden; - schließlich bestand ein Bedürfnis dafür, daß auch Ehegatten - insbesondere bei gemeinsamer Kauffinanzierung - gemeinsames Wohnungseigentum begründen können; - das bewußte Hinauszögern, ja jahrelange Verschleppen der Verbücherung vieler Wohnungseigentümer/innen war ein weiterer wichtiger Grund, der zur Reform mahnte.

Dieser Entwurf wurde zwar jahrelang im Justizausschuß des Nationalrates verhandelt, aber **ohne gründliche empirische Untersuchungen und Erörterungen auf breiter Grundlage** (!) zur

Beschlußfassung des Nationalrates über das WEG 1975 - noch schnell vor den nächsten Nationalratswahlen 1975 - gebracht. Allerdings ist dieses Gesetz "für Nichtjuristen weithin unverständlich" ¹²⁾, wodurch das Recht dem Bürger entfremdet wird. Aber das gilt noch mehr für die folgenden Novellierungen. Dennoch brachte das WEG 1975 über die schon im Entwurf angeführten hinaus noch wichtige Verbesserungen der Rechtslage für Wohnungseigentümer/innen: Die **Rechte Dritter an Immobilien** wurden entschädigungslos aufgehoben, und zwar in einem Maße, wie es dies **seit der Grundentlastung ("Bauernbefreiung") des Jahres 1848** nicht gegeben hat. Denn die Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte gemeinnütziger Bauvereinigungen an Wohnungseigentumsliegenschaften - die wie ein Damoklesschwert über den Köpfen der ahnungslosen Wohnungseigentümer/innen geschwebt hatten - fielen endlich. Es waren dies sorgsam gehütete Relikte der NS-Gesetzgebung ¹³⁾. Wohnungseigentumsorganisatoren sollten nicht mehr umstrittene Nachzahlungsforderungen erzwingen können, indem sie die Schlüsselübergabe oder die Verbücherung verweigerten. Die **Rücklage** war nunmehr von Anfang an zinsbringend anzulegen und zweckgebunden, also **nicht - wie heute - als Zahlungsausfallfonds** zu verwenden. Administrative Selbstverständlichkeiten im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung sollten mit Hilfe des zeit- und kostensparenden Verfahrens außer Streitsachen erreicht werden können.

Auch die **Judikatur wurde wohnungseigentümerfreundlicher**: Der OGH entschied auf Grund der neuen Rechtslage, daß der Verwalter jedem Wohnungseigentümer/jeder Wohnungseigentümerin ein Exemplar einer Jahresabrechnung zu übergeben habe ¹⁴⁾ und daß diese Abrechnung detailliert erfolgen müsse ¹⁵⁾. Erhöhte Rechtssicherheit in manchen Details brachten 1979 das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz und das Konsumentenschutzgesetz ¹⁶⁾ sowie 1982 das Insolvenzrechtsänderungsgesetz ¹⁷⁾.

- **Die "Wende": Nicht das Wohnbedürfnis, Geschäftsinteressen haben Vorrang**

Dann wendete sich das "Blatt" allmählich. Insbesondere die ÖVP war enttäuscht, daß ihr die Festigung der Situation der Wohnungseigentümer/innen nicht bessere Wahlergebnisse beschert hatte: Mit dem 2. Wohnrechtsänderungsgesetz ¹⁸⁾ wurde begonnen, das Vermieten von Eigentumswohnungen zu fördern, wodurch die Parole von einst umgekehrt wurde: Die Eigentumswohnung als Mietwohnung; sie mündete in die leichtfertig angepriesene **Spekulation mit den Vorsorgewohnungen** ¹⁹⁾. Da aber keine entsprechenden organisatorischen Begleitmaßnahmen für die Verwaltung vorgesehen waren, wurde die Entscheidungsfähigkeit der Miteigentümergeinschaft geschwächt, wenn sich die Vermieter nur um die Mieterträge, jedoch nicht um ihr Miteigentum kümmerten; dadurch wurde de facto die Verwalterposition gestärkt. Der Stimmungsumschwung erfaßte bei gleichbleibender Rechtslage auch die Judikatur; das ist nicht verwunderlich, wenn Mitglieder der Experteninitiative des Verbandes der institutionellen Immobilieninvestoren ²⁰⁾ den Richtern in Seminaren die "Rechtsprechung und Lehre" sowie den Standpunkt der "Praxis" vermitteln ²¹⁾. Der **OGH relativierte** seine Entscheidung über den Inhalt der Jahresabrechnungen ²²⁾, und es sollte sich zeigen, daß sich insbesondere die Nichteinhaltung gesetzlicher Bestimmungen durch Verwalter als **"normative Kraft des Faktischen"** durchsetzte und schließlich im 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (1993) ²³⁾ verbindlich festgelegt wurde: - Die Vergabe von **Erhaltungsarbeiten ohne Zustimmung** der Anteilsmehrheit einer Liegenschaft wurde dem Verwalter zur "Pflicht" (§ 13b Abs. 4 WEG) gemacht. - Das professionelle **Einbringungsrisiko von Außenständen** einzelner Mitglieder der Liegenschaft wurde von den Hausverwaltungen, Banken, Versicherungen und Professionisten usw. auf die neu geschaffene quasijuristische Person "Wohnungseigentümergeinschaft" (§ 13c WEG) ²⁴⁾ überwältigt. - Als ihr gesetzlicher Vertreter darf der Verwalter nunmehr fast **risikolos Prozesse** gegen einzelne Mitglieder führen und verlieren, denn die Gemeinschaft haftet für die anfallenden Kosten. - Zu deren Abdeckung, aber auch für Honoraransprüche des Verwalters, für **Haftungsausfälle** usw. wurde die **Rücklage** - zuvor nur für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bestimmt - für alle "Aufwendungen" geöffnet, und damit dort das Geld auch für diese Zwecke nicht ausgeht, wurde die "Angemessenheit" dieser Rücklage zur Pflicht gemacht ²⁵⁾. - Mit der gesetzlichen Einführung des **Fixpreises** im geförderten Wohnungsbau konnten sich die gemeinnützigen Bauvereinigungen der Kontrolle der Bauendabrechnungen durch die Wohnungskäufer/innen entziehen.

Das Bauträgervertragsgesetz und die damit verbundene Novellierung des WEG im Jahre 1997 brachten zwar mehr Sicherheit für künftige Wohnungskäufer; die **besonderen Risiken der sogenannten Mischhäuser**, ²⁶⁾ die nunmehr auch als Neubauten entstehen, wurden jedoch keineswegs entschärft, die für die Wohnungseigentümer/innen brennenden Probleme im Bereich der Verwaltung blieben unberücksichtigt; z.B. die Aufteilung von Großliegenschaften in

Abstimmungseinheiten²⁷⁾). In der **Fachliteratur**, die den Gerichten oft als Entscheidungshilfe dient²⁸⁾, werden die Rechte der Wohnungseigentümer/innen oft **eingeeengt**. So soll nach Meinung der Verfasser eines "Standardwerks" die Wohnungseigentümerversammlung nur dann rechtsverbindliche Beschlüsse fassen können, wenn sie vom Hausverwalter einberufen worden ist²⁹⁾. **Ein Dokument des "Verfalls" der Interessenwahrung im Wohnungseigentums Haus!**

- **Heute: Weniger Rechte, mehr Risiko**

Fünfzig Jahre nachdem das erste Wohnungseigentumsgesetz in Österreich beschlossen wurde, müssen wir daher leider feststellen: Der **Eigentumsbegriff** wurde weitgehend **ausgehöhlt**, die Mitbestimmung der Wohnungseigentümer/innen eingeeengt, das Miteigentümmerrisiko dafür beträchtlich gesteigert; dies bei gleichzeitiger Glorifizierung des Wohnungseigentums durch die kommerzielle Werbung und die politische Propaganda. Fazit eines halben Jahrhunderts: Das Wohnungseigentum wird in steigendem Maße **autoritären Tendenzen** unterworfen und den Geschäftsinteressen Dritter ausgeliefert. Das bedauern

Ihre

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

¹⁾ Bericht und Antrag des Justizausschusses (WEG 1948) <zitiert nach Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, S. 889> k²⁾ Sten. Prot. der Sitzung des Nationalrates vom 8. 7. 1948, S. 2487 k³⁾ GdW-Inf. 1997-4-1, 1997-5-1 k⁴⁾ GdW-Inf. 1998-2-3 k⁵⁾ GdW-Inf. 1998-3-3, 1998-2-3, 5 k⁶⁾ In den GdW-Inf. 1998-4-1 wurde auf die gegenwärtig laufende empirische Erhebung im Bereich des Wohnungseigentums verwiesen. Über die Ergebnisse der Studie werden wir nach deren Erscheinen berichten k⁷⁾ GdW-Inf. 1967-1-2 k⁸⁾ GdW-Inf. 1966-5-4 k⁹⁾ GdW-Inf. 1984-4-6 k¹⁰⁾ GdW-Inf. 1989-4-1, 5 k¹¹⁾ GdW-Inf. 1967-4a-1 k¹²⁾ Faistenberger/Barta/Call a.a.O., S. XIII k¹³⁾ GdW-Inf. 1975-4-1 k¹⁴⁾ GdW-Inf. 1981-2-2; OGH vom 28. 5. 1979, 5 Ob 177/79 k¹⁵⁾ GdW-Inf. 1982-3-1,2; OGH vom 2. 3. 1982, 5 Ob 19/81 k¹⁶⁾ GdW-Inf. 1979-4-6 k¹⁷⁾ GdW-Inf. 1982-4-5 k¹⁸⁾ GdW-Inf. 1991-2-1, 10 k¹⁹⁾ GdW-Inf. 1997-2-2 k²⁰⁾ GdW-Inf. 1995-4-1 k²¹⁾ Dietrich Derbolav, 25 Jahre Fachgruppe Wohn- und Mietrecht, in: WoBl 12/1998, S. 253ff k²²⁾ OGH 5 Ob 1027, 1028/1991 k²³⁾ GdW-Inf. 1993-4-1, 1993-5-2 k²⁴⁾ GdW-Sonderinf. "Haftung gemäß § 13c WEG", Dez. 1993 k²⁵⁾ GdW-Inf. 1997-4-1, 1997-5-1 k²⁶⁾ GdW-Inf. 1998-3-12 k²⁷⁾ GdW-Inf. 1997-2-1 k²⁸⁾ GdW-Inf. 1998-1-6 k²⁹⁾ GdW-Inf. 1998-2-2A