

## Die GdW, der Schutzverband der Wohnungseigentümer/innen

### ● Die Aufgabe

Wohnungseigentümer/innen sehen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorerst meist eine **Servicestelle**, wo sie als Mitglieder für ihre augenblicklichen Probleme mündliche oder schriftliche Beratung und Hilfestellung erhalten können oder durch Veröffentlichung ihres Anliegen in den GdW-Informationen unterstützt werden. Das Problem des/der Einzelnen ist aber oft nur ein Symptom weit verbreiteter Missstände, ein Damoklesschwert, das die Wohnungseigentümer/innen ständig bedroht, wenngleich dies dem/der Einzelnen nicht immer bewusst sein mag. Hieraus ergibt sich die Funktion der **GdW als Schutzverband**. Denn die Probleme der einzelnen Wohnungseigentümer/innen, der einzelnen Liegenschaften, auf denen Wohnungseigentum errichtet worden ist, resultiert aus den gegensätzlichen Interessen, die die Abwicklung, die Errichtung, Verwaltung und Erhaltung der Wohnungseigentumsobjekte bestimmen. Auch auf die Gesetzgebung gilt es deshalb Einfluss zu nehmen.

### ● "König Kunde" oder Ausbeutungsobjekt?

Das Interesse der überwältigenden Mehrheit der Wohnungseigentümer/innen ist bestimmt von den Grundsätzen der **Zeckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit** <sup>1)</sup>. Ihnen stehen die Interessen der Makler, der Verwalter, der Bauträger, der Banken, der Versicherungen und der Professionisten gegenüber, die vom Marktprinzip geleitet werden, das da heißt: **Höchster Ertrag (Profit) bei geringstem (Arbeits-)Aufwand**. Dabei kommt es darauf an, die Balance zwischen diesen beiden Polen nach außen so zu halten, dass sich die Auftraggeber, hier die Wohnungseigentümer/innen, mit den gebotenen Leistungen gerade noch abfinden und die **Schmerzgrenze nicht zu weit zu überschreiten**. Im Wohnungseigentum ist das möglich, weil leider die gemeinsame Willensbildung schwierig ist, weil viele Eigentümergemeinschaften kaum entscheidungsfähig sind und sich auch auf einen Verwalterwechsel schwer einigen können. Verantwortlich hierfür ist nicht zuletzt die Rechtslage, geschaffen von Politikern, die sich verbal zum Wohnungseigentum bekennen, tatsächlich aber eine andere Klientel vertreten. So ist z.B. eine Auflösung des Verwaltungsvertrages ohne Begründung seit dem Inkrafttreten des § 21 Abs 2 WEG 2002 nur mit Jahresende möglich.

### ● Der Organisationsgrad am "anderen Ufer"

Unternehmer, klein und groß, sind selbstverständlich zur Wahrung ihrer Interessen organisiert, und wer diese Notwendigkeit nicht begreift, wird trotzdem von der Wirtschaftskammer Österreich erfasst - über Zwangsmitgliedschaft. Die Makler und Hausverwalter sind dort im **Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder** (früher Bundesinnung) mit dem Organ "Österreichische Immobilienzeitung" organisiert; deren "Elite" findet sich außerdem im **Österreichischen Verband der Immobilientreuhänder** (ÖVI), dessen Vollmachtmuster meist den Wohnungseigentümer/innen zur Unterzeichnung vorgelegt werden. Auf Bauträgerseite wirken der **Österreichische Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen**, zugleich umstrittener Revisionsverband <sup>2)</sup>, die **Vereinigung österr. <gewerblicher> Bauträger** (VÖB) und der **Verband Institutioneller Immobilieninvestoren**. Letzterer unterhält eine "Experteninitiative" <sup>3)</sup>. Ausgangspunkt für die Gründung eines Instituts für Wohnrecht an der Universität Innsbruck. Gegenüber diesen Organisationen, Institutionen und ihrem bedeutendem Einfluss können die Wohnungseigentümer/innen nicht isoliert als Einzelne oder nur als Eigentümergemeinschaft bestehen. Auch die Wohnungseigentümer/innen benötigen eine Vertretung, jedoch **im Sinne des Konsumentenschutzes**, der nicht nur lokal, sondern Österreich weit wirken kann, etwa im Hinblick auf die öffentliche Meinung und die Gesetzgebung, und das ist die **GdW**. Ihre Bedeutung wird umso größer sein, je mehr Wohnungseigentümer/innen dies erkennen und sie durch ihre Mitgliedschaft stärken, auch dann, wenn augenblicklich für sie kein Servicebedarf besteht.

### ● Die Balance der Interessen

**Macht korrumpiert** nur zu schnell ohne entsprechende Kontrolle. VFW <sup>4)</sup>, AHG <sup>5)</sup>, Neue Eigenheime <sup>6)</sup>, Wohnbau Ost <sup>7)</sup>, WEBau <sup>8)</sup>, Dr. Engelich <sup>9)</sup>, RA Dr. Itzlinger <sup>10)</sup>, "Christensen" <sup>11)</sup>, SAGRO <sup>12)</sup>, Kuhnert <sup>13)</sup>, Peter Marterbauer <sup>14)</sup>, sind hierfür nur eine Auswahl. § 20 Abs 1 WEG räumt dem Fremdverwalter <sup>15)</sup> (Vollmacht-)Macht ein, sei es ein gewerblicher oder gemeinnütziger, und gibt ihm Verfügungsrechte über die allgemeinen Teile der Liegenschaft und damit über Teile des Vermögens der Wohnungseigentümer/innen - beschränkbar im Innenverhältnis und unbeschränkbar im Außenverhältnis für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung.

Hier ist **Kontrolle nötig** <sup>16)</sup>, begleitend durch Mitbestimmung, und periodisch durch Überprüfung der Abrechnungen. Dazu ist aber wegen der komplizierten Materie die Hilfestellung eines Schutzverbandes meist unerlässlich. Sie wird auch oft benötigt, um einen Verwaltungsvertrag abschließen zu können, der die Interessen der Wohnungseigentümer wahrt, um in konkreten Fällen die erforderlichen Argumente vorbringen zu können und auch richtig zu handeln, aber auch, wenn nötig, für den Verwalterwechsel.

### ● **Unter der Oberfläche**

Das Konfliktfeld Wohnungseigentum erstreckt sich jedoch über die Wohnungseigentums-Liegenschaften weit hinaus. Jahrzehnte hindurch waren beispielweise die meisten Wohnungseigentumshäuser bei der "**Bundesländer**" versichert, und Hausverwalter profitierten von deren Provisionen. Andererseits unterhielt dieses Versicherungsinstitut in ganz Österreich ein **Netz** von nebenberuflichen Versicherungsagenten - vom Arbeiter bis zum Hofrat - die auch Wohnungseigentümer/innen sind, verdeckt als **informelle Mitarbeiter**, die auch der Verwaltung Vorschub leisten - scheinbar gegen ihre eigenen Interessen. Auch parteipolitische Netze spielten und spielen eine ähnliche Rolle. Sie erleichtern es fragwürdigen Verwaltungen, auf "ihren" Liegenschaften **Herrschaftsstrukturen** zu errichten, darin sogar Vertrauensleute einzubinden, um ihre Geschäftsinteressen in der dann mehr oder minder hilflos ausgelieferten Eigentümergemeinschaft durchzusetzen.

Wenn sich eine aktive Minderheit dann gegen diese Missstände aufbäumt, bedarf sie in besonderem Maße der **Hilfe einer Schutzgemeinschaft**.

### ● **"Wild umstritten"**

In der fünfziger und teilweise in den sechziger Jahren - das erste WEG stammt aus dem Jahre 1948 - galt die Devise: "Im Wohnungseigentum ist alles in Ordnung!" Wer sich mit den Missständen nicht abfinden wollte, wurde zum Querulanten gestempelt, und das ist bis heute so geblieben. Die **Gründung der GdW im Jahre 1964** und das Erscheinen der GdW-Informationen wurde mit Anzeigen bekämpft: bei der Vereinspolizei, bei der Pressepolizei und für Klagen gegen die GdW wurde der teuerste Anwalt engagiert: Dr. Michael Stern. Vergeblich <sup>17)</sup>! Die Korruption sah und sieht sich bedroht!

Nicht zuletzt auf Grund der Aufklärungsarbeit der GdW-Informationen konnten die Missstände nicht mehr weggeleugnet werden, und der erste Bautenminister, Dr. Vinzenz **Kotzina**, forderte in einem Schreiben an die GdW <sup>18)</sup> die Wohnungseigentümer auf, die Verwaltung "sachgemäß zu kontrollieren" - so wenig selbstverständlich war dies damals.

### ● **Einfluss auf die Rechtslage**

Etliche der **GdW-Forderungen**, wie die Festsetzung einer Frist für die Rechnungslegung im § 17 Abs 1 Z 1, das Auflegen einer Vorausschau (Wirtschaftsplan) in § 17 Abs 1 Z 2, die Befristung der Verwaltervollmacht auf fünf Jahre in § 18 Abs 1 Z 2 (vorher teilweise 20 oder gar 95 Jahre), die Verfügung über die Rücklage auch durch Mehrheitsentscheidung in § 14 Abs 1, die Mehrheitsbeschlüsse als Voraussetzung von Ausschlussklagen gegen Wohnungseigentümer in § 22 Abs 1, die Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechtes der Wohnungseigentumsorganisatoren in § 24 Abs 1 Z 3 <sup>19)</sup> erfüllten sich teilweise oder ganz im **WEG 1975**. Ein wesentlicher Erfolg und ein deutlicher Beweis für die **Notwendigkeit unserer Schutzgemeinschaft**, damals des einzigen Vereins, der sich mit Wohnungseigentümerfragen befasste.

In der Folge ergaben sich große Probleme mit der Spekulation beim Abverkauf von Altmietwohnungen als Eigentumswohnungen <sup>20)</sup>, und die **GdW-Informationen** mussten immer auf den Schaden verweisen, der insbesondere ärmere Wohnungssuchende traf.

Das **Bausträgervertragsgesetz** (1997) legte daher einen Mindeststandard für Kaufverträge und Sicherungen, wie die Bestellung eines Treuhänders fest. Mit der **Wohnrechtsnovelle 1999** folgte der Gesetzgeber wieder GdW-Forderungen <sup>21)</sup>: Die Abrechnungseinheit, im 3. WÄG festgelegt und allein ein Nonsens, konnte ab jetzt mit einer Abstimmungseinheit ergänzt werden. Neben der Vorlage der vollständigen Abrechnung konnte nun auch die der richtigen Abrechnung im Außerstreitverfahren beantragt werden, und mit dem Vorzugspfandrecht <sup>22)</sup> wurde die Haftung des/der einzelnen Wohnungseigentümer(s) für Fremdschulden zumindest entschärft, wenn auch nicht aufgehoben.

Die Art, wie manche Hausverwalter die Eigentümerversammlungen "auswerteten", <sup>23)</sup>, ließ die GdW deren Ergänzung durch einen Umlaufbeschluss fordern <sup>24)</sup>. Dies wurde erstmals in § 25 **WEG 2002** festgelegt, wo auch die Beschlussfassung in § 24 genauer normiert wurde, ein Fortschritt.

Hierher gehört auch die Mitarbeit der GdW in den ÖNORM-**Arbeitsgruppen** zur Erstellung einer ÖNORM für die Heizkostenabrechnung und für Bewirtschaftungskosten in Gebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen <sup>25)</sup> und der Arbeitsgruppe Wohnrecht im Bundesministerium für Justiz zur Interessenswahrung der Wohnungseigentümer/innen.

### ● Auftrag für die Zukunft

Die GdW, das können wir in aller Bescheidenheit sagen, war in vieler Hinsicht richtungsweisend für die Entwicklung des Wohnungseigentums in Österreich. Das konnte sie nur sein - ohne parteipolitische Bindung und damit Abhängigkeit und nur auf die **Unterstützung ihrer Mitglieder** angewiesen -, weil sie sich von Ideologien fern hält und sich an den Nöten der Wohnungseigentümer/innen und an den Notwendigkeiten orientiert, auch gegen den bisweilen massiven Widerstand der Bauträger, Makler und Hausverwalter.

Je größer die Zahl ihrer Mitglieder ist, desto besser sind ihre Erfolgchancen. Diese sind auch notwendig, denn das Wohnungseigentum befindet sich in einem wirtschaftlichen und politischen Spannungsfeld, bedroht von Haftungen verschiedenster Art und von Interessen Dritter, das stete Aufmerksamkeit erfordert und worin sich immer Probleme ergeben werden und Lösungen hierfür gesucht oder sogar erstritten werden müssen. Die **Machtbalance** zwischen dem >Recht< und der >Macht< (Politik, Wirtschaft etc.) war schon immer eine heikle Sache. - Schon vor 2500 Jahren hat das griechische Dichter Aischylos erkannt und treffend ausgedrückt, wenn er schrieb: >Wenn Macht und Recht unter einem Joche geh'n, welch' Zweigespann kann stärker sein als dieses.< Damit sollte klargestellt werden: Das >Recht< braucht die (staatliche) Macht, um durchgesetzt zu werden, aber die >Macht< bedarf zu ihrer Kontrolle des Rechts, weil sie sonst allzu leicht zur Willkür wird. - Die GdW hat es sich zur Aufgabe gemacht, das >Recht< in seiner Kontrollfunktion zu stärken, und je stärker solche Selbsthilfeeinrichtungen sind, umso besser vermögen sie diese **Kontrollfunktion** auszuüben.

Das meinen

Ihre

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

- 
- 1) Regierungsvorlage zu § 20 Abs 1 WEG 2002 ●
  - 2) GdW-Inf. 1991-4-5 ●
  - 3) GdW-Inf. 2001-2-1 ●
  - 4) GdW-Inf. 1966-5-3 ●
  - 5) GdW-Inf. 1983-1-5 ●
  - 6) GdW-Inf. 1983-2-7 ●
  - 7) GdW-Inf. 1983-3-1 ●
  - 8) GdW-Inf. 1989-4-1, 5 ●
  - 9) GdW-Inf. 1989-5-3 ●
  - 10) GdW-Inf. 2004-5-1 ●
  - 11) GdW-Inf. 1989-3-8 ●
  - 12) GdW-Inf. 1998-4-7 ●
  - 13) GdW-Inf. 1999-5-2A ●
  - 14) GdW-Inf. 2005-4-3 ●
  - 15) GdW-Inf. 2000-4-1 ●
  - 16) H. Barta/J.Mentschl, JRP 1995, 24, GdW-Inf. 1988-1-1 ●
  - 17) GdW-Inf. 1974-2-2 ●
  - 18) GdW-Inf. 1967-4-7 ●
  - 19) GdW-Inf. 1974-3-1 ●
  - 20) GdW-Inf. 1999-5-2 ●
  - 21) GdW-SoInf. Jan. 2000 ●
  - 22) Havel/Fink/Barta, Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit, 1999, S. 297 ff. ●
  - 23) GdW-Inf. 1999-4-2A ●
  - 24) GdW-Inf. 1999-5-3 ●
  - 25) GdW-Inf. 1996-4-1