

40 Jahre GdW (Teil 2)

Die Wirksamkeit des Schlagwortes: „Im Wohnungseigentum ist alles in Ordnung“, mit dem die Öffentlichkeit über Missstände jahrelang hinweg getäuscht wurde, war spätestens Anfang der siebziger Jahre nicht mehr aufrechtzuerhalten ¹⁾. Dies zeigte sich in Wien deutlich, als der Verein der Freunde des Wohnungseigentums seine prekäre finanzielle Situation durch horrenden, jedoch unberechtigten Nachzahlungsforderungen, gerichtet an Wohnungseigentümer/innen, retten wollte und ihm die GdW mit einer Versammlung von 530 Betroffenen entgegtrat ²⁾.

GdW und Gesetzgebung

Die GdW wirkte als Vertreter von Wohnungseigentümerinteressen an der „Aktion Wohnen“ mit, die sich 1974 unter der Patronanz des damaligen Bautenministers Josef Moser insbesondere gegen die „Wunschpreise“ mancher Bauträger engagierte ³⁾. Sie nahm auch als parteiungebundener Schutzverband die damalige Situation des Wohnungseigentums zum Anlass, wiederholt Appelle zur Verbesserung der Situation des Wohnungseigentums an die politischen Entscheidungsträger zu richten ⁴⁾.

Schließlich sah sich der Gesetzgeber zu umfassenden gesetzlichen Neuregelungen innerhalb weniger Jahre durch Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975) ⁵⁾, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ⁶⁾ und des Konsumentenschutzgesetzes (KschG) ⁷⁾ genötigt.

GdW-Forderungen waren von der „Aktion Wohnen“ aufgegriffen worden, die auch dann im WEG 1975 ihren Niederschlag fanden: Wirtschaftsplan (= Vorausschau) ⁸⁾, Dauer der HV Vollmacht nur für fünf Jahre (bisher 20, 50, sogar 95 Jahre) ⁹⁾, rückwirkende Aufhebung des Vor- und Wiederkaufsrechts des Bauträgers ¹⁰⁾. Das WEG 1975 legte weiters fest, was bisher nur über dem Umweg des ABGB im Wohnungseigentumsrecht galt, und zwar präziser: die Abrechnungsverpflichtung des Verwalters und dessen Bindung an Mehrheitsbeschlüsse.

Umsetzung mit Problemen

Die Mehrzahl der Verwalter erfüllten ihre Pflichten noch lange nicht im Sinne des Gesetzgebers. Abrechnungen wurden zwar jetzt meist gelegt, aber fast immer nur in einem Exemplar für die Liegenschaft und dürftigen Inhalts. Nach jahrelangen Auseinandersetzungen führten deshalb entschlossene Wohnungseigentümer/innen über die Judikatur Klarstellungen herbei: jedem Wohnungseigentümer stehe ein Exemplar der Abrechnung zu ¹¹⁾ und der Inhalt müsse individualisiert und detailliert geboten werden ¹²⁾. Damit war ein Höhepunkt wohnungseigentümerfreundlicher Gesetzgebung und Rechtsprechung erreicht. Der OGH begann seine Auffassung sogar zu relativieren ¹³⁾.

Politiker, die die Wohnungseigentümer zu ihrer Klientel rechneten, waren bald enttäuscht, dass ihnen die neuen Gesetze nicht von den Wählern honoriert wurden ¹⁴⁾, eine Enttäuschung, die von Verwalterseite eifrig geschürt wurde.

Die schon lange schwelende Misswirtschaft im Bereich gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen, auf die die GdW schon wiederholt hingewiesen hatte, konnten mit Hilfe der neuen Gesetze nicht mehr saniert werden und brach deshalb auf.

Kontrolle in der Praxis wenig wirksam

Anfang der siebziger Jahre war der marode „Verein der Freunde des Wohnungseigentums“ (VFW) dem Gemeinnützigkeitsrecht untergeordnet und damit der Kontrolle des Revisionsverbandes unterworfen worden; damit sollte die künftige Seriosität des Vereins des von der zweckwidrigen Verwendung von Fondsmitteln gezeichneten Unternehmens demonstriert werden.

Dass der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband diese Garantie nicht abgeben konnte ¹⁵⁾, hatte er allerdings schon bei der gemeinnützigen Tiroler „Wohnungseigentum“ ¹⁶⁾, Gesellschafter „Bundesländer“. Trotzdem durfte die „Wohnungseigentum“ zwei Jahrzehnte später das Tiroler Landeswappen als Zeichen ihrer Solidität führen ¹⁷⁾: in den sechziger Jahren bewiesen, und bald sollten hierfür weitere Beispiele folgen.

In einem Klima der Korruption erwiesen sich weder Aufsichtsräte mit hohen Aufwandentschädigungen noch der Revisionsverband, zugleich Interessensvertretung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, als ausreichende Barrieren ¹⁸⁾.

Ende der siebziger und besonders in den achtziger Jahren hatte sich die GdW deshalb auf Grund von Klagen ihrer Mitglieder mit gemeinnützigen Bauvereinigungen auseinander zu setzen, deren Tätigkeit in handfeste Wohnbauskandale mündete.

Marode „Gemeinnützige“

Es wurde die parteipolitische Verflechtung und Abschirmung dieser Unternehmen deutlich und damit ein Grund, warum die Misswirtschaft so lange währen und einen so großen Schaden anrichten konnte.

Im Mittelpunkt standen vorerst die Allgemeine Heimstättengenossenschaft, Graz ¹⁹⁾, die Neuen Eigenheime, Wien ²⁰⁾ und die Wohnbau Ost, Eisenstadt ²¹⁾. Diese Vorfälle veranlassten den Gesetzgeber mit dem Insolvenzrechtsänderungsgesetz wenigstens Schutzbestimmungen für Wohnungseigentumsbewerber zu schaffen ²²⁾.

Die Ursachen der Skandale lagen meist bei den mangelhaft qualifizierten, nach parteipolitischen Gesichtspunkten ausgewählten Geschäftsführern, in ungerechtfertigten Spesenverrechnungen von horrender Höhe ²³⁾, in fragwürdigen Grundstückstransaktionen ²⁴⁾, in leichtsinnig erstellten Bauprogrammen für Renommierprojekte, in Gratisleistungen für Parteisekretariate und zur Renovierung von Parteilokalen ²⁵⁾ u.a.m. Auch hier spielten Politiker eine unrühmliche Rolle: der LAbg. Dr. Ernst Rauchwarter als Wohnbau-Ost-Geschäftsführer, aber auch Landeshauptmann Siegfried LUDWIG (NÖ) ²⁶⁾.

Zur schnelleren Information und Warnung betroffener Mitglieder gab die GdW Informationsdienste heraus, so unter dem Titel MARODE BAUERVEREINIGUNGEN.

Den Höhepunkt der Skandale im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen stellten aber erst Vorgänge um die Wohnungseigentumsbau (WEBau) Salzburg und Linz (im Zusammenhang mit der Salzburger Bautreuhand und der IMMAG) dar mit den Hauptpersonen, den Landtags-(Vize-)Präsidenten Hans Zyla, den WEBau-Geschäftsführer Dr. Bernd Schiedek und dem Ex-Staatsanwalt Norman Graf. Von der AK-Angestellten Mag. Gabi Burgstaller (heute Landeshauptfrau) zur Anzeige gebracht, erwies sich dieser Fall mit seinen vielfachen Verästelungen in Politik und Wirtschaft und der Unzahl von Geschädigten als die aufwändigste Aufgabe der österreichischen Justiz ²⁷⁾, und die Folgeprozesse sind heute, 15 Jahre nach Aufdeckung, noch nicht abgeschlossen ²⁸⁾.

Gegenstrategien der Akteure

Immer wieder wurde versucht, fragwürdige Praktiken abzudecken. So sollte die Genehmigung einer strittigen Bauendabrechnung durch die Förderungsbehörde auch die Wohnungseigentümer binden. Ein Standpunkt, von dem Landesrat Zanon, Tirol, erst abrückte, als die GdW darauf aufmerksam machte, dass das Land damit auch die Haftung für die Richtigkeit übernehme ²⁹⁾. Auch der Gesetzgeber hatte die Gesetzeslage zugunsten der Verantwortlichen für die Misswirtschaft im Wohnungseigentum entschärft: Nachdem der § 25 WWF, der Korruptionsparagraf des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes gegriffen hatte, wurde ein vergleichbarer in das Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht mehr aufgenommen, er wurde also mit Auslaufen des WWF „gestrichen“ ³⁰⁾.

Manche Verwaltungen versuchten ihre rechtswidrigen Praktiken mit der Einschüchterung von Wohnungseigentümern abzudecken ³¹⁾. In einigen Fällen wurde sogar versucht vor allem ältere Wohnungseigentümer mundtot zu machen, indem Anträge auf deren Entmündigung gestellt wurden ³²⁾, oder Zeugen massiv zu beeinflussen oder einige Wohnungseigentümer auf Kosten der anderen - etwa über einen falschen Kostenschlüssel - zu begünstigen und damit als Kollaborateure zu gewinnen ³³⁾.

Hingegen sollte die GdW wegen angeblicher Winkelschreiberei ausgeschaltet werden ³⁴⁾.

Dazu gehörte auch die präpotente Ignoranz von berechtigten Einwänden ³⁵⁾ oder die verbreitete Verwendung von Vollmachtformularen, die dem Verwalter umfangreiche Rechte einräumten, sogar über den „Tod hinaus“ ³⁶⁾, und der Anspruch auf (Versicherungs-)Provisionen, die sonst den Wohnungseigentümern zustehen ³⁷⁾. Hingegen hatte die GdW zur ausgewogenen Interessenswahrung andere Formulare ausgearbeitet und interessierten Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt.

Eigentumswohnungen im Altmiethaus

Ende der siebziger Jahre zeichnete sich ein neues Feld übelster Geschäftemacherei mit dem Wohnungseigentum ab: Die teilweise „Verwertung“ renovierungsbedürftiger Altmiethäuser, indem dort Altmietwohnungen in schlichtem Miteigentum als „Eigentumswohnungen“ verkauft wurden. Deren meist minderbemittelte Eigentümer genossen weder die Rechte eines Woh-

nungseigentümers³⁸⁾ noch den Schutz des Mietrechtes, waren aber den Geschäftsinteressen des als Großmieteigentümer dominierenden Verkäufers und dem von diesem bestellten Verwalter ausgeliefert³⁹⁾. Auch diesem Treiben trat die GdW mit spezifischen Reports entgegen. Unter diesen Verwertern befanden sich sogar kriminelle Elemente, die mit ihrem Terror selbstnutzende Mieteigentümer zum Verkauf ihrer Wohnungen zwangen⁴⁰⁾. Trotzdem warben Banken und Politiker ohne Einschränkung für den Kauf solcher Wohnungen⁴¹⁾.

„Bundesländer“ - ein fragwürdiger Machtfaktor

Mit der „Versicherungsanstalt österreichischer Bundesländer“⁴²⁾ wurde die GdW erstmals über die Hausverwaltung WEV (später WEVIG) konfrontiert, einer Gründung im Machtbereich des „Vereins der Freunde des Wohnungseigentums“ (VFW), aber bereits mit einem „Bundesländer“-Direktor als geschäftsführenden Mitgesellschafter⁴³⁾. Sie ging im Rahmen des VFW-Debakels in das Alleineigentum der Versicherung über. Diese übernahm damit direkt die Mitverantwortung über die von der GdW bemängelten Missstände in dieser Firma, duldete sie und wusste sich parteipolitisch gedeckt, so beispielsweise von Dr. Alois Mock, später Vizekanzler; er ging mit seinem Freund (!), dem „Bundesländer“-Generaldirektor Dr. Kurt Ruso, bei der Zurückweisung einer begründeten Beschwerde der GdW über die WEVIG „konform“⁴⁴⁾ und schickte das ihm vorgelegte Material zu seiner „Entlastung“ ganz einfach zurück. Der reichliche Beitrag der „Bundesländer“ zur Parteifinanzierung forderte eben seinen Tribut - und sei es auf Kosten der politischen Moral. Es ist derselbe Dr. Ruso, der dafür die Hauptverantwortung trug, dass sein Institut in einen Betrugsmorast glitt, wofür er auch die Konsequenzen tragen musste⁴⁵⁾. Auch die Landshauptleute Friedrich Niederl (Stmk.) und Andreas Maurer (NÖ) spielten in der „Bundesländer“ keine rühmliche Rolle⁴⁶⁾.

Der Einfluss dieses Instituts im Wohnungseigentum ist auch deshalb nicht zu unterschätzen, weil die meisten öffentlich geförderten Wohnungseigentumshäuser dort zumindest mit einer Pflichtsparte (Haftpflicht oder Feuer) versichert waren; Hausverwalter erhielten dafür Provisionen und waren deshalb wieder an möglichst hohen Prämien interessiert. Die „Bundesländer“ hatte auch über Österreich ein Netz von „informellen Mitarbeitern“ gespannt, von Personen, die für sie nebenberuflich Versicherungsabschlüsse anbahnten und in den einzelnen Eigentümergemeinschaften „anonym“ als Kollaborateure der Verwaltung aktiviert werden konnten.

Auf der Ebene von Akademikern spielten Mitglieder des CV in den Wohnbauaffären eine maßgebliche Rolle⁴⁷⁾; ihr Bogen spannte sich in den achtziger Jahren von Dr. Ruso bis zum WE-Bau-Spitzenmanager Dr. Bernd Schiedek, ergänzt von einer großen Anzahl von Leuten in der Politik, in den Behörden und in der Wirtschaft, die ihre Stellung dadurch missbrauchten, dass sie auf GdW-Mitglieder im Interesse der Korruption Druck auszuüben versuchten, darunter auch Vertreter von Schulbehörden. Über Kinder lassen sich Eltern leicht erpressen.

Der „Bundesländer“-Prozess im Jahre 1988 legte dann eine sonderbare Geschäftspolitik bloß: mit fingierten Schadensmeldungen wurden Millionen von Schilling veruntreut, und zwar von der Generaldirektion, während berechnete Ansprüche kleiner Versicherungsnehmer nicht berücksichtigt wurden⁴⁸⁾.

Versammlungen und Wirken über die Massenmedien

Der GdW gelang es erstmals, die Probleme des Wohnungseigentums an eine breitere Öffentlichkeit heranzutragen. Hatte der Abg. Prinke einst versucht⁴⁹⁾, die GdW-Informationen noch als „Schmähschriften“ zu diffamieren⁵⁰⁾, so veröffentlichte im Jänner /Februar 1974 Dr. Wailand in der Neuen Kronen-Zeitung die Artikelserie „Was mit den Wohnungen wirklich los ist“ und nützte dabei reichlich von der GdW bereit gestelltes Material. Auch im Kurier wurde dieses Thema im Einvernehmen mit der GdW aufgegriffen, ebenso in der Spalte Ombudsmann der Kleinen Zeitung. Faistenberger/Barta/Call zitierten die GdW-Informationen wiederholt in ihrem richtungweisenden Kommentar zum WEG Wohnungseigentumsgesetz 1975⁵¹⁾, und RA Dr. Pfersmann verwies in der Österreichischen Juristen-Zeitung⁵²⁾, wie notwendig die GdW-Informationen zum Aufzeigen gesetzwidriger Praktiken im Wohnungseigentum seien⁵³⁾.

In etlichen GdW-Versammlungen konnten betroffene Wohnungseigentümer motiviert werden, sich gegen Missstände zu wehren, so in Wien, Graz, Salzburg, Linz, Wels und Baden. Deren bedeutendste konnte mit Hilfe der Kronen-Zeitung 530 Teilnehmer auf den Plan rufen, die von VFW-Nachzahlungsorgien betroffen waren⁵⁴⁾.

In verschiedenen Volkshochschulen besuchten im Laufe der Jahre Tausende Wohnungseigentümer/innen die Vortrags- und Diskussionsveranstaltungen unter dem Titel „Wissen für Wohnungseigentümer“, geleitet von Dr. Mentschl.

Dazu kam die individuelle Betreuung der Mitglieder in den Sprechstunden und über eine umfangreiche Korrespondenz.

Da die GdW nur über ihrem mäßigen Mitgliedsbeitrag finanziert wurde, was aber Unabhängigkeit bedeutet, war diese umfangreiche Arbeitsleistung allein auf ehrenamtliche Mitarbeiter angewiesen.

Das Aufbrechen der Wohnbauskandale in den siebziger und achtziger Jahren brachte zwar insbesondere im Bereich der gemeinnützigen Bauvereinigungen einen Läuterungsprozess, mit dem 3. Wohnrechtänderungsgesetz (1993), das vor allem auf Betreiben der Verwalterlobby zustande kam - wurde aber „der bisherige Tiefstand österreichischer Gesetzgebung im WEG-Bereich erreicht“⁵⁵⁾. Mit dessen Auswirkungen und der Auseinandersetzung der GdW mit der weiteren Entwicklung im Wohnungseigentum wird sich Teil 3 dieser Serie beschäftigen.

Aber auch der bisherige Rückblick ist zum Verständnis der Gegenwart wichtig, das meinen

Ihre

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

1) GdW-Inf. 1975-3-1 ●

2) GdW-Inf. 1973-5-3, 1974-1-3 ●

3) GdW-Inf. 1974-2-1 ●

4) GdW-Inf. 1971-4-1, 1972-1-1, 1973-5a, 1974-1-1, 1977-1-1 ●

5) GdW-Inf. 1975-4-1, 1975-5-1 ●

6) GdW-Inf. 1969-3-4, 1975-1-1, 1976-5-2, 1978-2-3 ●

7) GdW-Inf. 1979-4-6 ●

8) GdW-Inf. 1978-5-3 ●

9) GdW-Inf. 1974-2-13, 1975-3-7 ●

10) GdW-Inf. 1974-5-1h ●

11) OGH 5 Ob 17/79, GdW-Inf. 1979-5-5, 1981-2-2 ●

12) OGH 5 Ob 19/81, GdW-Inf. 1981-3-2 ●

13) GdW-Inf. 1986-4-4 ●

14) Abg. z. NR Hauser zu Dr. Mentschl ●

15) Ch. Brünner/G. Ortner, Kontrolle im sozialen Wohnbau, o. J, S. 60 ff. ●

16) GdW-Inf. 1969-3-7 ●

17) GdW-Inf. 1988-4-8 ●

18) F. Köppl/H. Leitmüller/ A. Wimmer, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, AK Wien 1990, S. 145f. ●

19) GdW-Inf. 1983-1-5, 1984-1-4 ●

20) GdW-Inf. 1976-2-5d, 1978-3-10, 1983-2-7, 1983-3-8, 1983-4-8b, 1983-5-6, 1984-2-9d ●

21) GdW-Inf. 1983-2-1, 1983-3-1, 1984-1-8b, 1984-5-6a ●

22) GdW-Inf. 1982-4-5 ●

23) GdW-Inf. 1983-1-5 ●

24) GdW-Inf. 1983-3-8 ●

25) GdW-Inf. 1984-1-4 ●

26) H. Weiss/K. Federspiel, WER?, 1988, S. 110 ff. ●

27) GdW-Inf. 1974-3-9, 1978-4-1, 1979-1-7d, 1979-1-3, 1979-4-12, 1982-4-15, 1984-2-9b, 1984-2-5,7, 1984-3-10e, 1984-5-5, 1985-1-4, 1985-4-4, 1985-5-4, 1986-1-1, 1986-2-4, 1986-3-3, 1986-4-8, 1988-5-6b,13, 1988-3-9, 1988-5-13, 1989-3-3, 1989-4-1,5, 1989-5-1, 1990-1-8, 1990-1-4, 1990-2-4, 1990-4-2, 8, 1990-3-6, 1990-5-5, 1997-4-6 ●

28) GdW-Inf. 2004-1-10 ●

29) GdW-Inf. 1979-4-8 ●

30) GdW-Inf. 1990-1-S. 1 ●

31) GdW-Inf. 1984-5-2: ●

32) GdW-Inf. 1982-4-2, 1983-1-2, 1983-2-8, 1985-2-3 ●

33) GdW-Inf. 1985-3-1 ●

34) GdW-Inf. 1980-5-1 ●

35) GdW-Inf. 1985-2-2 ●

36) GdW-Inf. 1986-5-2 ●

37) GdW-Inf. 1984-1-8d ●

38) GdW-Inf. 1980-5-6 ●

39) GdW-Inf. 1984-4-2, 1987-2-10, 1989-1-6, 1989-3-16, 1989-4-6, 1989-5-3, 1990-1-8, 1990-3-11c, 1990-4-4 ●

40) GdW-Inf. 1989-3-8, 1990-1-5, 1990-3-4 ●

41) GdW-Inf. 1985-1-5 ●

- ⁴²⁾ GdW-Inf. 1986-3-1, 1986-2-1, 9 ●
- ⁴³⁾ GdW-Inf. 1966-4-1 ●
- ⁴⁴⁾ GdW-Inf. 1983-2-1 ●
- ⁴⁵⁾ GdW-Inf. 1986-2-1 ●
- ⁴⁶⁾ GdW-Inf. 1988-3-1 ●
- ⁴⁷⁾ GdW-Inf. 1986-2-1 ●
- ⁴⁸⁾ GdW-Inf. 1988-3-1 ●
- ⁴⁹⁾ H. Weiss/K. Federspiel, WER?, 1988, S. 150 f. ●
- ⁵⁰⁾ GdW-Inf. 1966-3-1 ●
- ⁵¹⁾ Ch. Faistenberger/H. Barta/G. Call Wohnungseigentumsgesetz 1975, Wien 1976 ●
- ⁵²⁾ 21/1979, S. 563 ●
- ⁵³⁾ GdW-Inf. 1980-1-3 ●
- ⁵⁴⁾ GdW-Inf. 1973-5-3, 1974-1-3 ●
- ⁵⁵⁾ H. Barta in: M. Havel/K. Fink/H. Barta, Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999, S. 267 ff.

Erscheinungsdatum 2004