

40 Jahre GdW (Teil 1)

40 Jahre GdW heißt auch 4 Jahrzehnte turbulenter Zeitgeschichte, und die 40 Jahrgänge GdW-Informationen spiegeln die Probleme des Wohnungseigentums in vier Dezennien, zwar nicht vollständig, aber in vieler Hinsicht bezeichnend und so vielschichtig, dass auch Verallgemeinerungen zulässig sind.

Die offizielle Erfolgsgeschichte des Wohnungseigentums ist imposant, aber auch vernebelt von einer auf Stimmenfang ausgerichteten parteipolitischen Propaganda und einer raffinierten, auf Verkaufserfolg hin orientierten kommerziellen Werbung ¹⁾. Sie setzen vordergründig auf statistische Werte: Hunderttausende Eigentumswohnungen wurden seit 1950 gebaut, jährlich ergänzt von Tausenden.

Hinter dieser Erfolgsbilanz verblissen die **Probleme aber nur scheinbar**, beseitigt werden sie damit nicht, bestenfalls verleugnet.

Kein Kompliment für unsere politische Kultur!

„Jeder Eigentümer seiner Wohnung“

Der Gedanke ist fürs Erste faszinierend - allein schon deshalb, weil der Begriff EIGENTUM fasziniert: Er verheißt zumindest etwas Wohlstand, mehr Sicherheit und Ansehen sowie Unabhängigkeit und Verfügungsmacht über eine Sache.

Der Traum vom eigenen Haus scheint sich in der Rechtsform der Eigentumswohnung zu verwirklichen, könnte eine positive Alternative zu den „Zinskasernen“ in den Städten sein. Der Begriff Wohnungseigentum wirbt daher für sich selbst - nur: Wohnungseigentum ist gar kein Eigentum an einer Wohnung, **nur ein Nutzungsrecht, verbunden mit einem Miteigentumsanteil (§ 2 WEG)** - und aus dem Miteigentum ergeben sich die meisten Probleme. Die Werbung verschweigt dies und gibt damit falschen Käufervorstellungen freien Raum.

In den Fängen der Machtpolitik

Die Idee des Wohnungseigentums, wenngleich noch unter der Bezeichnung „Stockwerkseigentum oder eine andere Rechtsform“ wurde bereits von dem Rechtsgelehrten Heinrich **Klang** am Deutschen Juristentag 1924 vorgeschlagen und im März 1946 von dem Ministerialbeamten Hans **Mitterauer** unter dem Titel „Jeder Eigentümer seiner Wohnung“ propagiert ²⁾. **Ohne diesen Quellenbezug (!)**, jedoch auf diesem Fundus und auf ausländische Vorbilder aufbauend, brachten der Abg. **Prinke** u. Genossen am 13. Juni 1946 im Nationalrat einen Antrag, „betreffend Sondereigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen“ ein, aus dem sich das Wohnungseigentumsgesetz 1948 entwickelte. Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums (VFW) wurde zur praktischen Auswertung dieses rechtlichen Rahmens 1950 gegründet ³⁾, und dessen Obmann, der „Nationalrat“ Franz **Prinke**, fälschlich, aber propagandawirksam zum „Vater des Wohnungseigentums“ aufgebaut, ausgezeichnet durch die „so sichtbare Hilfe“ des „Schöpfers aller Dinge“ ⁴⁾. Die Wohnungseigentümer/innen sollten dieser Vaterfigur und ihren Ambitionen mit Dankespflicht verbunden werden; jede Kritik wurde damit zur Sünde, gebrochene Versprechungen waren zu tolerieren, Bausünden zu vergessen, pflichtvergessene Verwaltungen zu erdulden. Man trug dieses Los in den fünfziger Jahren noch leichter, weil man aus den bombengeschädigten Häusern in die damals modernen kam und angeblich der „Fonds“, der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (WWF), „alles zahlte“.

Die Wohnungseigentumsidee war damit **„aufs falsche Gleis“** gestellt worden, die Wohnungseigentümer hatten eine folgsame Klientel zu sein. Nicht mehr! Das Wohnungseigentum war allerdings in Österreich einerseits geschaffen worden, um Wohnhäuser auf Grundstücken mit Kriegsrüinen zu errichten, deren Eigentümer an einem Wiederaufbau uninteressiert waren. Zugleich war es aber ein gegen den Wiener Gemeindebau und gegen den Mieterschutz gerichtetes Kampfkonzept, mit dem der Wohnungsnutzer den Regeln des freien Marktes ausgeliefert werden sollte - ein Unterfangen, das bis jetzt - nicht zuletzt auf Grund des von der GdW ausgehenden Widerstandes - nur teilweise geglückt ist, sich aber in sogenannten Altmischhäusern deutlich auswirkt ⁵⁾, wo sich auch zeigt, dass die Mieter/innen vor Spekulanten rechtlich besser geschützt sind, als die in die Haftungsgemeinschaft des Miteigentums eingebundenen Wohnungseigentümer/innen.

„Die Wohnungseigentümer sind freie Bürger,

die um ihre Wohnung keine Sorgen zu haben brauchen. Jede Art von Willkür, von politischem oder persönlichem Druck irgend eines Hausbesitzes muss vor den Eingangstüren der Wohnungseigentümer Halt machen,“ verkündete der Abg. Prinke ⁶⁾.

Tatsächlich wurden im Hintergrund dieser Propagandafassade vielfach Herrschaftsstrukturen ⁷⁾ in den einzelnen Häusern und insbesondere in größeren Wohnanlagen aufgebaut mit den Eckpunkten Verwalter - Hausbesorger (darunter auch ehemalige Gestapobeamte) - Kollaborateure (aus dem Kreis parteipolitisch oder wirtschaftlich gebundener Wohnungseigentümer). Baumängel wurden im Rahmen der Gewährleistung nicht oder nur unzureichend behoben, Jahresabrechnungen waren oft nur Ausnahmen ⁸⁾. Wer sich mit Missständen nicht abfinden wollte, wurde diffamiert, als „Parteifeind“, „Querulant“ oder als „Kommunist“ gebrandmarkt - was in der Zeit des Kalten Krieges besonders schwer wog. Der Abg. Prinke erklärte öffentlich, dass er mit „Freunden“, d.h. mit Wohnungseigentümer/innen, die sich der Korruption nicht beugen wollten, „fertig werden“ wollte ⁹⁾, und der Sachbearbeiter der mit dem VFW verbundenen Wohnungseigentums-Verwaltungsgesellschaft (WEV) und spätere Bezirksvorsteher von Wien-Wieden, Herbert Walkerstorfer, diffamierte die Institution „Hausvertrauensleute“ in der „Ing. Julius-Raab-Wohnhausanlage“ als „kommunistische Einrichtung aus dem Jahre 1945“ ¹⁰⁾.

Nach dem altrömischen Grundsatz: „Teile und herrsche!“, wurden Wohnungseigentümer/innen gegeneinander aufgewiegelt, statt ihnen die gemeinsame Verantwortung vor Augen zu führen, die eine **Haftungsgemeinschaft** mit sich bringt - ein schwer wiegendes Versäumnis, das bis heute nachwirkt.

Eine Schutzgemeinschaft für Wohnungseigentümer

Es war nur eine Frage der Zeit, dass sich Wohnungseigentümer/innen organisierten, um sich erfolgreicher gegen diese Missstände und Strukturen wehren zu können. Die Gründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW) als Schutzverband im August 1964 war nur eine logische Folge, und zwar in einer vom VFW errichteten Großanlage, wo die Missstände und der Terror zu ihrer Abdeckung besonders groß waren ¹¹⁾. Die Besonderheit gegenüber schon längst bestehenden Mieter- und Hausverwalterorganisationen war aber, dass die **GdW nicht aus den bestehenden politischen Strukturen** hervorging und deshalb von diesen schon aus diesem Grund teils misstrauisch beäugt oder heftig bekämpft wurde. Bürgerinitiativen, und die GdW war aus einer solchen hervorgegangen, waren noch nicht Gang und Gäbe. Erfolgreiche Korruptionsbekämpfung wurde andererseits nur für möglich gehalten, wenn nicht „negative Folgen für Aufrechte und Anständige offensichtlich sind“ ¹²⁾.

Die Akteure der Wohnbaukorruption fühlten sich - mit Recht - gefährdet, und es zeigte sich, dass es besonderer Zivilcourage bedurfte, ihr entgegenzutreten. Die GdW sollte deswegen gleich nach ihrer Entstehung ausgemerzt werden: Sie wurde angezeigt bei der Vereinspolizei, bei der damaligen gerichtlichen Pressepolizei; und der VFW mit der ihm angeschlossenen Verwaltungsfirma WEV (heute: WEVIG), beauftragte den Staranwalt Dr. Michael Stern, die GdW nach dem damaligen Pressegesetz zu verklagen ¹³⁾. Hausdurchsuchungen und die Beschlagnahme von GdW-Informationen - ohne Urteil - waren die Folge ¹⁴⁾. Der Zweck, die betroffenen Wohnungseigentümer so einzuschüchtern, dass sie aufgaben, wurde jedoch nicht erreicht.

Missbrauch von Treuhandgeldern

Dieser Missbrauch im Großen, auch von der GdW zum Teil aufgedeckt ¹⁵⁾, sowie die Koppelung von Parteispenden mit Aufträgen im geförderten Wohnungsbau ¹⁶⁾ konnte nun nicht mehr so leicht vertuscht werden, und es kam zur Verurteilung des Geschäftsführers der „Wohnungseigentum“, früher Verein der Freunde des Wohnungseigentums Tirol, des Bauunternehmers Dr. Buchwieser und der Geschäftsführerin der HV M. Müller, Wien ¹⁷⁾, und letzten Endes zerbrachen der Verein der Freunde des Wohnungseigentums (VFW), der sich noch Anfang der sechziger Jahre rühmte, nach der Gemeinde Wien der zweitgrößte Wohnbauträger Österreichs zu sein, am Missbrauch von Wohnbauförderungsgeldern und damit der Mythos, mit dem sich der Abg. Prinke umgeben hatte ¹⁸⁾.

Trotz des Wahlsieges der ÖVP im Jahre 1966 erhielt er, der VFW-Obmann, das von ihm angestrebte Ministerium für Bauwesen nicht, und die Wirtschaftspolizei bekam bald grünes Licht für ihn betreffende Erhebungen. Die Causa sollte möglichst lange vor den nächsten Wahlen aus den Schlagzeilen der Presse genommen werden. Man war vor allem um die Stimmen der Wohnungseigentümer/innen, weniger um die Lösung ihrer Probleme besorgt ¹⁹⁾. Allerdingsrief der erste Bautenminister, Dr. V. **Kotzina**, die Wohnungseigentümer/innen auf, von ihren Rechten Gebrauch zu machen und ihre **Hausverwaltungen sachgemäß zu kontrollieren** ²⁰⁾, damals

etwas Ungewöhnliches. Die inzwischen errichteten Herrschaftsstrukturen wurden damit aber nicht erschüttert.

Persönlicher Exkurs (H. Barta)

Was ich in Tirol im Rahmen meines Kampfes gegen die parteipolitisch gedeckte „Baumaffia“ erlebt habe, ist romanreif. Anonyme Anrufe, verbunden mit Drohungen mitten in der Nacht, zivilrechtliche Klagen, Verleumdungen und andere Aktionen an der Universität, Kündigungsdrohungen, finanzielle Abfindungsangebote, wenn ich endlich „Ruhe gebe“ u.a.m. Und das u.a. nur deshalb, weil wir uns dagegen gewehrt haben, dass unsere Wohnbaugenossenschaft Grundstücksanteile, die bereits an uns verkauft worden waren (man hatte uns aber noch nicht ins Grundbuch eingetragen), an den Verein der Freunde des Wohnungseigentums verkaufen wollte, um Garagen zu errichten. Da mit den ehrenwerten Gesellschaften des Tiroler Wohnbaus höchste Tiroler Politiker verbunden waren, konnte der Kampf gegen aufmüpfige Wohnungseigentümer/innen gnadenlos geführt werden und ging - zu unsrem Glück - für sie verloren. Aber auch die Erlebnisse bei Gericht waren zum Teil kabarettreif: Ein Richter ließ sich das Protokoll in der Verhandlung von einem Parteienvertreter, seinem Verbindungsbruder, diktieren, einseitig, versteht sich.

Neue Gesetze, aber keine bessere Moral

Mit dem Niedergang des Vereins der Freunde des Wohnungseigentums waren auch die bestehenden Förderungssysteme in Verruf gekommen, insbesondere der vom Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau verwaltete Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (WWF); sie wurden mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 vereinheitlicht, und dessen Vollziehung wurde den Bundesländern übertragen.

Hatten gemeinnützige Bauvereinigungen bisher die Wohnungseigentümer/innen mit Hilfe des aus der NS-Zeit stammenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1940 mit Vor- und Wiederkaufrechten geknebelt, so hatten geschäftstüchtige gewerbliche Bauträger und Verwalter die Rechtslage nach dem Grundsatz: „Höchster Ertrag bei geringster Leistung!“ längst ausgelotet. So fanden sich in Kaufverträgen unzumutbare Klauseln, die etwa dem Bauträger auf Dauer die Verfügung über die Rücklage („Instandhaltungsfonds“) einräumte ²¹⁾, und von den Verwaltungen entwickelten Vollmachten, die die Wohnungseigentümergeinschaften jahrzehntelang an diese banden und die Mitbestimmung der Wohnungseigentümer/innen immer mehr einschränkten ²²⁾.

In den siebziger Jahren setzten dann Bemühungen ein, das unzureichende WEG 1948, das mehr als zwei Jahrzehnte fast unverändert geblieben war, zu reformieren. Schließlich wurde es unter der Federführung des damaligen Justizministers Dr. Broda durch das viel differenziertere WEG 1975 ersetzt. Es war dies ein Fortschritt im Sinne der Wohnungseigentümer/innen. Schon damals wurde aber in der Fachliteratur als einer der größten Fehler dieses Gesetzes erkannt, dass es die Errichtung von Großanlagen auf einer Liegenschaft zuließ; er ist bis heute nicht behoben ²³⁾. Zu den alten Problemen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft kamen bald neue: mit der Umwandlung von Altmietwohnungen in Eigentumswohnungen und damit der vermehrten Bildung sogenannter Mischhäuser, sowie mit der Vermietung von Eigentumswohnungen, vorerst vornehmlich allerdings nur durch Erben.

Der Rückblick auf die Anfangsschwierigkeiten der Wohnungseigentümer/innen in den fünfziger und sechziger Jahren und die Erkenntnis, dass schon damals die **Weichen für ein gedeihliches Zusammenwirken innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft falsch gestellt** wurden, sollte uns helfen, die Probleme von heute besser zu verstehen und damit zu bewältigen, das meinen

Ihre

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

1) FUNDAMENT, Neues Wohnen 1+2/2001, 25 Jahre FNW, GdW-Inf. 1999-3-6 ●

2) M. Havel/K. Fink/H. Barta, Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999, S. 205 ff; GdW-Inf. 2000-2-9 ●

3) Der Wohnungseigentümer, Organ des Vereins der Freunde des Wohnungseigentums, 7/1960 ●

4) GdW-Inf. 1967-1-3 ●

5) GdW-Inf. 2004-2-3, 4 ●

6) F. Prinke, Symbol einer neuen Sozialidee, in: L. Reichold (Hg.), 20 Jahre 2. Republik. Österreich findet zu sich selbst, Wien 1965, S. 280 ●

7) GdW-Inf. 1999-4-2 ●

- ⁸⁾ Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - Informationen, 1965-II-2 ●
- ⁹⁾ GdW-Inf. 1990-1-2 ●
- ¹⁰⁾ Ing. Julius-Raab-Wohnhausanlage/Stellungnahme (8) vom 25. 4. 1964) ●
- ¹¹⁾ GdW-Inf. 1968-4 ●
- ¹²⁾ K. Freisitzer, Gesellschaftliche Bedingungen der Korruption, in: Ch. Brünner (Hg.), Korruption u. Kontrolle, Wien-Köln-Graz 1981, S. 160 ●
- ¹³⁾ GdW-Inf. 1967-3-2 ●
- ¹⁴⁾ GdW-Inf. 1968-4-IV ●
- ¹⁵⁾ GdW-Inf. 1966-2-1, 1966-2-1, 1965-VI-3, 1965-IV-1 ●
- ¹⁶⁾ H. Feichtlbauer, Öffentliche Mittel - öffentliche Rechenschaft, in: Österreichische Monatshefte, 1/1967, S. 27; Der Wohnungseigentümer, 1/1967, S. 2 ●
- ¹⁷⁾ GdW-Inf. 1969-3-7, 8 ●
- ¹⁸⁾ GdW-Inf. 1967-1-3 ●
- ¹⁹⁾ R. Kriechbaumer (Hg.), Die Ära Josef Klaus, Bd. 1., Die Sauberer-Mitschriften - 1. Teil, S. 211f, Wien-Köln-Weimar 1998 ●
- ²⁰⁾ GdW-Inf. 1967-4a-1 ●
- ²¹⁾ GdW-Inf. 2003-5-3B, 1973-2-6 ●
- ²²⁾ F. Gschnitzer, Österr. Sachenrecht, 2. neu bearbeitete Auflage von CH. Faistenberger, H. Barta, G. Call u. B. Eccher, Wien-New York 1985, S. 152 ●
- ²³⁾ Ch. Faistenberger/H. Barta/G. Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975, Wien 1976, S. XIV

Erscheinungsdatum 2004