

**Rechtsanwalt**  
**DR. WOLFGANG BERNT**

Verteidiger in Strafsachen  
**RAA DR. JULIA GASSER**  
1040 Wien, Gußhausstraße 10/26  
TELEFON 505 18 09 • TELEFAX 505 06 70 22  
E-mail: [wolf@abogado-bernt.at](mailto:wolf@abogado-bernt.at) - UID 10514406

Wien, am 05.02.2013  
B/G

Herrn  
KR Franz-Xaver Ludwig  
Wegmayrgasse 16  
1220 Wien

**Betrifft: Rechtssache MGSSVÖ versus Siedlungsunion**  
**Rechtsfreundliche Stellungnahme zu den Schreiben Dris. Riha vom 13.12.2012**  
**bzw. 15.01.2013**

Sehr geehrter Herr Kommerzienrat!

In obiger Angelegenheit habe ich – wie mit Ihnen vor wenigen Tagen persönlich besprochen – die mir übergebenen Unterlagen, insbesondere auch das als inkriminierend empfundene, vom MGSSVÖ versandte Rundschreiben, das Schreiben Dris. Riha vom 13.12.2012 sowie dessen Schreiben vom 15.01.2013 einer inhaltlichen Überprüfung unterzogen und erlaube mir, zu den nunmehrigen Forderungen der Siedlungsunion, vertreten durch Dr. Riha, unter jeweiliger Bezugnahme auf Ihr Rundschreiben vom Dezember 2012 bzw. den darin enthaltenen Briefentwurf, wie folgt, Stellung zu nehmen.

Eingangs sei festgehalten, dass die von Dr. Riha offenkundig auftrags der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft SIEDLUNGSUNION reg. Genossenschaft m.b.H. verfassten Schreiben in wesentlichen Teilen von der Intention getragen sind, nicht die Siedlungsunion als solche, sondern vielmehr deren Organwalter, d.h. Funktionäre, hinkünftig vor einer persönlichen Inanspruchnahme durch, allenfalls durch ein Verhalten dieser Organe geschädigten, Genossenschaftsmitglieder zu bewahren.

Derartiges ergibt sich meiner Auffassung nach wohl zweifelsfrei aus dem im Schreiben Dris. Riha vom 13.12.2012 enthaltenen Hinweis auf die Möglichkeit der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 22 WGG, welche Gesetzesbestimmung ja ausschließlich die Regelung des Verfahrens bei Streitigkeiten zwischen der Bauvereinigung – hier: der Siedlungsunion - einerseits und deren Mietern bzw. sonstigen Nutzungsberechtigten – hier: den einzelnen Genossenschaftsmitgliedern - etc., nicht jedoch eine Auseinandersetzung zwischen Mietern bzw. Nutzungsberechtigten und Organwaltern, d.h. Funktionären, zum Gegenstand hat.

Bankverbindung: PSK-Konto Nr. 7506.820, BLZ 60000  
(IBAN: AT79 6000 0000 0750 6820, BIC: OPSKATWW)

Auf Grundlage eines derartigen Verfahrens kann unter einem lediglich ein Rückforderungsanspruch gegenüber der Bauvereinigung als solche, nicht jedoch gegen rechtswidrig und schuldhaft handelnde Vorstands- oder aber Aufsichtsratsmitglieder erlangt werden, was zur Folge hat, dass allfällige Rückzahlungsverpflichtungen wiederum ausschließlich von der Genossenschaft als selbstständige Rechtspersönlichkeit - sohin letztendlich von der Gemeinschaft aller Genossenschaftsmitglieder -, nicht jedoch von den tatsächlich rechtswidrig und schuldhaft handelnden Organwaltern, d.h. Funktionären, zu tragen wären.

Offenkundig ist Ihr Rundschreiben vom Dezember 2012 samt Anhang ausschließlich darauf gerichtet, nebst der ohnehin bestehenden Haftung der Genossenschaft auch die persönliche Haftung einzelner, deliktisch oder aber sonst wider die Sorgfaltspflichten eines ordentlichen Geschäftsmannes handelnder, Mitglieder des Aufsichtsrates bzw. des Vorstandes der Genossenschaft zu begründen. Ein derartiges Begehren ist meiner Auffassung nach durchaus legitim, da es die tatsächlich handelnden Personen unter Androhung ihrer persönlichen Haftung, sohin unter Androhung ihrer persönlichen finanziellen Inanspruchnahme, verstärkt von vorwerfbar rechtswidrigem Verhalten abhalten soll.

Diesbezüglich verweise ich auch auf den Inhalt des § 153 StGB, demzufolge derjenige, der die ihm durch Gesetz, behördlichen Auftrag oder aber Rechtsgeschäft eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wissentlich missbraucht und hiedurch dem anderen einen Vermögensnachteil zufügt, mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten, bei einem, dreitausend Euro übersteigenden, Schaden hingegen mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren (unter Umständen auch mehr) zu bestrafen ist.

Nachdem jedoch diese Bestimmung des Strafgesetzbuches lediglich einen wissentlichen Verstoß gegen derartige Verpflichtungen ahndet, und daher bei bloßer Fahrlässigkeit bzw. minderem Vorsatz nicht zur Anwendung zu gelangen hat, hingegen zivilrechtlich sehr wohl auch bei einem geringeren Grad des Verschuldens bei vorhandener Rechtswidrigkeit eine persönliche Haftung des einzelnen Organwalters gegenüber den Geschädigten besteht, erscheint mir der diesbezüglich im Schreiben des Vereines enthaltene Hinweis sehr wohl gerechtfertigt und ist nicht nachvollziehbar, warum die von Dr. Riha vertretene Siedlungsunion den tatsächlichen Bestand einer derartigen persönlichen Haftung von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die sich ja wohl unstrittig aus ihrer organschaftlichen Stellung sowohl gegenüber der Genossenschaft als solche als auch gegenüber den einzelnen Mitgliedern ergibt, so vehement in Abrede stellt.

Dass die von Ihrem Verein bzw. Ihnen, sehr geehrter Herr Kommerzienrat, angestrebte Begründung eines Treuhandverhältnisses lediglich der Bestärkung der ohnehin grundsätzlich vorhandenen Verpflichtung der Genossenschaft bzw. deren Organwaltern, die ihnen von den einzelnen Mietern bzw. Nutzungsberechtigten bezahlten Gelder ausschließlich rechtmäßig unter Wahrung der wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder zu verwenden, dienen soll, ist evident und bezieht sich die angestrebte Begründung eines Treuhandverhältnisses entsprechend dem Inhalt des Briefentwurfes ohnehin nur auf jene Baurechtszinsbeträge, die den bis zum 31.12.2012 bezahlten, Ihrer Auffassung nach zu Recht bestehenden, Baurechtszins übersteigen.

Dass diese Beträge ausschließlich zur Bezahlung zu Recht bestehender Verbindlichkeiten von der Genossenschaft bzw. von den für diese Genossenschaft handelnden Organwaltern verwendet werden dürfen, ist selbstverständlich und steht es ja der Genossenschaft bzw. deren Organwaltern frei, die Annahme von Mehrbeträgen dann abzulehnen, wenn selbige der Bedienung nicht zu Recht bestehender Forderungen dritter Seite dienen sollen.

Auch der in diesem Zusammenhang angeführte Rückforderungsvorbehalt, geltend zu machen gegenüber rechtswidrig und schuldhaft handelnden Mitgliedern des Vorstandes oder aber Aufsichtsrates, ist meiner Auffassung nach völlig unbedenklich und muss jedem einzelnen dieser Funktionäre eigentlich bewusst sein, bei Übernahme des jeweiligen Amtes auch entsprechende Verpflichtungen persönlicher Natur, sohin auch Haftungen, übernommen zu haben.

In diesem Zusammenhang möchte ich auch auf eine andere, mir im Zuge eines laufenden Prozesses bekannt gewordene, Problematik hinweisen.

Insbesondere im Raume Wien ist es - offenbar historisch bedingt - Gang und Gäbe, dass politische Mandatäre jeglichen Couleurs auch in Aufsichtsräten bzw. Vorständen diverser Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften führend tätig sind.

Wie nunmehr ein Eid mäßig die Interessen des Landes Wien bzw. der Stadt Wien zu wahren habender, Abgeordneter zum Wiener Landtag bzw. Gemeinderat bei Verhandlungen der von ihm ebenfalls vertretenen Genossenschaft im Hinblick auf seine bestehenden Verpflichtungen gegenüber dem anderen Vertragspartner, dem Land bzw. der Stadt Wien, die Interessen der von ihm vertretenen Genossenschaft nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich wahren kann, ist wohl für jeden durchschnittlich begabten Mitbürger nicht nachvollziehbar und handelt es sich diesfalls um einen klassischen Fall einer Interessenskollision.

Inwieweit derartiges auf die einzelnen betroffenen Genossenschaften zutrifft, ist mir infolge Unkenntnis der jeweils handelnden Personen nicht geläufig, meiner persönlichen Auffassung nach sind jedenfalls genossenschaftliche Organwalter sehr wohl verpflichtet, - unter einem auch bei Abschluss von Baurechtsverträgen - ausschließlich die Interessen der von ihnen vertretenen Genossenschaft und sohin auch jene ihrer Mitglieder zu wahren. Folglich wäre von diesen Organwaltern auch die gerichtliche Klärung einer strittigen Rechtslage in einem direkten Rechtsstreit mit dem Grundeigentümer herbeizuführen.

Aus welchen zwingenden Gründen nunmehr die einzelnen Mitglieder der Genossenschaft deren Aufforderung, bereits getätigte Willenserklärungen entsprechend dem Briefentwurf des MGSSVO vom Dezember 2012 bis 22.02.2013 zurückzuziehen, im Lichte meiner bereits getätigten Ausführungen Folge leisten sollten, bleibt mangels nachvollziehbarer Begründung daher völlig unerhell, es sei denn, man unterstellt den Organwaltern, sich einen Freibrief auch für rechtswidrig und schuldhaftes Verhalten zum...Nachteil der Genossenschaft bzw. der einzelnen Genossenschaftsmitglieder ausstellen lassen zu wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Inhalt des Sideletters zum neuen Baurechtsvertrag, der mir - von der Siedlungsunion unterfertigt - in Kopie vorliegt, von wesentlicher Bedeutung.

Unter einem wird in diesem Vertragswerk seitens der Siedlungsunion die Verpflichtung übernommen, alles in ihrer Macht stehende und Zumutbare zu unternehmen, um den neuen, oftmals exorbitant höheren, Bauzins auf die Mieter (=Genossenschaftsmitglieder) überwälzen zu können. Dies, offenkundig ausschließlich zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen der Stadt Wien, und ist die Siedlungsunion (falls gleichartige Sideletter vorhanden, auch andere Genossenschaften!) insbesondere auch verpflichtet, allenfalls anhängig werdende Gerichtsverfahren unter Zuhilfenahme anwaltlicher Vertretung mit Eifer und Gewissenhaftigkeit zu führen und alle in Betracht kommenden Rechtsmittel vollständig auszuschöpfen, um die Weiterverrechenbarkeit des neuen, höheren, Bauzinses sicherzustellen.

Entsprechend der Formulierung dieses Sideletters bedeutet dies in der Praxis, dass sämtliche anfallenden Gerichtskosten im Falle des Obsiegens eines Mieters (Genossenschaftsmitgliedes) in letzter Instanz wiederum von der Genossenschaft, sohin der Gemeinschaft aller Genossenschaftsmitglieder, und nicht von der Stadt Wien zu tragen wären, dies, da gegenständlicher Sideletter eine Refundierungsverpflichtung derartiger Kosten für die Stadt Wien an die Genossenschaft nicht vorsieht. Ebenso wenig wurde die Stadt Wien in diesem „Vertrag“ für einen derartigen Fall verpflichtet, aufgrund des erhöhten Bauzinses bereits entrichtete Gebühren und Steuern an die Genossenschaft, sohin die Gesamtheit aller Genossenschaftsmitglieder, zurückzuzahlen, welcher finanzielle Nachteil wiederum ausschließlich von der Gemeinschaft aller Genossenschaftsmitglieder zu tragen ist.

Dass Derartiges jeglichem Billigkeitsdenken eines durchschnittlich begabten Bürgers widerspricht ist wohl evident und ist für mich in keinster Weise nachvollziehbar, aus welchen Gründen es die Organwalter der Siedlungsunion unterlassen haben, eine diesbezügliche Regresspflicht der Stadt Wien im Sideletter zu vereinbaren.

In der Hoffnung, Ihnen durch diese Zeilen meinen Rechtsstandpunkt vorerst hinreichend verdeutlicht zu haben, verbleibe ich vorerst

mit vorzüglicher Hochachtung

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'W' followed by several loops and a final upward stroke.