

Villa Strecker/Heller

Analyse

Die Stadtgemeinde Baden erbt von Erika Strecker, der Witwe des Komponisten Heinrich Strecker, die Villa in der Marchetstraße 76. Da der Erwerb dieser Villa durch Heinrich Strecker während der Kriegsjahre erfolgte, beauftragte mich die Stadt Baden, diesen Kauf und die Rückstellung auf Grund diverser Akten zu analysieren.

An Aktenmaterial stand mir zur Verfügung:

Bezirksgericht Baden:

- Historisches Grundbuch
- Urkundensammlung

Österreichisches Staatsarchiv:

- Hans Heller, AT-OeStA/ AdR/ E-uReang/ VVSt/ VA/ 64699 (Vermögensanmeldung)
- Hans Heller, AT-OeStA/ AdR/ E-uReang/ FLD 16242 (Finanzlandesdirektion)
- Margarete Rutter, AT-OeStA/ AdR/ E-uReang/ VVSt/ VA/ 50189
- Heinrich Strecker, AT-OeStA/ BMI/ BEKO/ Ziviakten NS-Zeit

Wiener Stadt- und Landesarchiv:

- Verlassenschaftsabhandlung Marianne Wolf, geb. Heller, BG Hietzing, 2A 1293/1938

Unterlagen Heinrich Strecker Gesellschaft:

- Korrespondenzen
- Verträge
- Vergleich

Erwerbe vor 1945

Die Villa in der Marchetstraße 76 wird 1916 vom Industriellen Gustav Heller und seiner Frau Mathilde je zur Hälfte um insgesamt 125.000 Kronen erworben. Mathilde stirbt 1927, Gustav am 7. September 1937. Die drei Kinder Hans Heller, Margarete Rutter und Marianne Wolf erben zu gleichen Teilen. Die Abwicklung der Verlassenschaft erweist sich als kompliziert, da durch die Machtübernahme durch die Nationalsozialisten ein halbes Jahr nach Gustavs Tod Abwicklung und Enteignung gleichzeitig passieren. Am 26. Oktober 1940 wird jedoch den drei Kindern im Grundbuch Baden das Eigentumsrecht zu je einem Drittel einverleibt.

Margarete ist durch ihren nichtjüdischen Mann Karl geschützt. Dieser arbeitet in den Vereinigten Chemischen Fabriken Kreidl, Heller und Co., an denen sein Schwiegervater Gustav beteiligt ist. 1938 verweigert er den Verkauf der Firma und wird verhaftet. In ihrer Vermögensanmeldung gibt Margarete an: „In meinem Vermögensverzeichnis ist eine vollständige Anmeldung und Bewertung meines Vermögens bis zum heutigen Tage nicht möglich, da mein Gatte, der sowohl sein als

auch mein Vermögen verwaltet, und der allein mit meinem genauen Vermögensstand vertraut ist, sich bereits seit Mai in Schutzhaft befindet.“¹ Die Familie überlebt in Wien, Margarete verbringt diese langen sieben Jahre bis zum Ende der Naziherrschaft im Keller ihres Hauses² in der Strudlhofgasse 19.

Margarete schenkt am 20. Jänner 1940 ihren Anteil an der Villa ihren Kindern Hansjörg und Doris, diese verkaufen ihren Drittel-Anteil um RM 19.889 am **14. Mai 1942 an Heinrich Strecker**.

Marianne stirbt am 14. August 1938 in Wien, ihr Mann und ihre Söhne flüchten nach Argentinien. Sie verkaufen ihren Drittel-Anteil um RM 19.889 mit Vertrag vom **26. August 1942 an Heinrich Strecker**.

Dazu kommt es folgendermaßen: Mariannes Mann in Argentinien kann sich von dort aus nicht um seine österreichischen Angelegenheiten kümmern, wie er seinem Schwager Karl Rutter in einem Brief vom 26. August 1941 mitteilt: „Lieber Karl³, ich bin seit einiger Zeit argentinischer Staatsbürger und habe argentinischen Pass. Wenn dies nach den dortigen behördigen Bestimmungen zulässig ist, hätte ich nichts dagegen, Dir oder Deinen Kindern mein restliches dortiges Vermögen zu übertragen, da ich sonst niemanden mehr dort habe, dem ich etwas zuwenden könnte. Dein Anwalt oder die Länderbank müssten mich aber über den Stand der ganzen Angelegenheit unterrichten und mir auch mitteilen welche Formalitäten ich zu erfüllen habe.“

Diesen Brief übermittelt Karl Rutter an Heinrich Strecker und schreibt am 19. Juni 1942⁴: „Sie haben den meinen Kindern Hansjörg Rutter und Doris Rutter gehörenden 1/3 Anteil der Liegenschaft... gekauft. Wir haben uns verpflichtet, Ihnen durch Auskünfte und Unterlagen, die uns zur Verfügung stehen, bei der Erwerbung der gesamten Liegenschaft an Hand zu gehen. Demgemäß übersenden wir Ihnen die Fotokopie eines an mich gerichteten Briefes von Dr. Otto Wolf und teilen Ihnen Folgendes mit: In der Verlassenschaft nach Marianne Wolf, der Eigentümerin eines 1/3 Anteils der obigen Liegenschaft, sind Erben ihr Gatte Dr. Otto Wolf, von dem der in Fotokopie beigelegte Brief ist, und ihre minderjährigen Kinder Tomas Wolf und Martin Wolf.“

Hans Hellers Drittel-Anteil verfällt dem Deutschen Reich, dieses, vertreten durch den Reichsminister für Finanzen, verkauft den Anteil um RM 20.000 mit Kaufvertrag von **21. Juli resp. 8. August 1944 an Heinrich Strecker**.⁵

Das Procedere ist kompliziert: So setzt sich der Gauleiter in Niederdonau in einem Brief an den Oberfinanzpräsident in Niederdonau am 30. Juli 1943 für Strecker ein. „Pg Heinrich Strecker bewirbt sich nun auch um den Ankauf des letzten Drittels, das zu Gunsten des Deutschen Reiches gem. der 11. Verordnung zum Reichsbürgergesetz verfallen ist. Wenn auch gegenwärtig der Ankauf verfallenen Vermögens an Privatpersonen schwierig, bzw. fast unmöglich ist, befürworte ich

¹ Margarete Rutter an die Vermögensverkehrsstelle, 12.7.1938. Margarete Rutter, Vermögensanmeldung 50189, Österreichisches Staatsarchiv

² Hans Heller, Zwischen zwei Welten (Wels 1985), S. 60

³ Otto Wolf an Karl Rutter, 26.8.1941. Finanzlandesdirektion 16242. Österreichisches Staatsarchiv

⁴ Karl Rutter an Heinrich Strecker, 19.6.1942. Finanzlandesdirektion 16242. Österreichisches Staatsarchiv

⁵ Grundbuch Mitterberg, EZ 38

trotzdem das Ansuchen des Heinrich Strecker wärmstens, da das letzte Drittel einer Liegenschaft schwerlich einem Kriegsbeschädigten als Existenzgrundlage dienen kann und weiters Heinrich Strecker ein alter Parteigenosse ist.“⁶

Die Situation nach 1945

Familie Rutter bestätigt mehrmals, dass sie keinerlei Ansprüche mehr auf die Villa in Baden hat, Heinrich Strecker hätte sich ihnen gegenüber immer hochanständig verhalten.

Dies wird in einem **Gedächtnisprotokoll** über ein Gespräch zwischen Anni Schödlbauer, Heinrich Streckers Sekretärin, und Margarete Rutter am 26. Juli 1946 festgehalten: Margarete Rutter gibt an, keinerlei Ansprüche auf Baden mehr zu haben. „Allerdings kann ich Ihnen von meinem Bruder und meinem Schwager keine bindende Zusage geben, doch glaube ich Ihnen versichern zu können, dass sie mit mir einer Meinung sein werden, wenn ich ihnen den ganzen Sachverhalt schildere.“⁷

Ein Aktenvermerk hält ein weiteres **Gespräch** wegen Rückstellungsansprüchen zwischen Hansjörg Rutter, Heinrich Strecker und RA Johann Houska im Jahr 1947 fest: Strecker gibt an, dass er den Drittel-Anteil Rutter nur deswegen gekauft hat, weil Rutter ihm zugesagt hat, dass er auch die anderen beiden Drittel-Anteile bekommen werde. Im Gegenzug hilft Strecker, dass Margaretes Schenkungsvertrag an die ihre Kinder bewilligt und Rutters Besitz in Klausen-Leopoldsdorf nicht beschlagnahmt werde.⁸

Am 30. Juni 1949 wird ein Vergleich abgeschlossen:

„Die Antragsteller verzichten auf die in den Rückstellungsanträgen 61 RK 32/49, 61 RK 35/48 und 31 RK 157/48 geltend gemachten Ansprüche.“⁹

Otto, Thomas und Martin Wolf erhalten 30.000 Schilling.

Hans Heller erhält 30.000 Schilling.

Diverse Verfahrenskosten: 3.880 plus 2.524,69 Schilling

Margarete Rutter ist nicht Teil dieses Vergleichs, es ist möglich, dass der Betrag von RM 19.889, den Strecker 1942 auf ein Anderkonto bei RA Michael Stern bezahlt hatte, nach dem Krieg noch vorhanden war (so schreibt Strecker selbst) und schon ausbezahlt wurde.

Ein Brief von Heinrich Strecker an Prokuristen Beck vom 1. September 1949 weist darauf hin, dass der Betrag an Hans Heller nicht ausbezahlt wurde, Heinrich Strecker erbittet Ratenzahlung von 4.000 Schilling monatlich.¹⁰

Hans Heller geht auf Streckers Angebot ein und macht am 20. Oktober 1949 einen Vorschlag:

⁶ Gauleiter Niederdonau an den Oberfinanzpräsidenten Wien-Niederdonau, 30.7.1943. Bl. 56. Finanzlandesdirektion 16242. Österreichisches Staatsarchiv

⁷ Gedächtnisprotokoll, Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

⁸ Aktenvermerk, Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

⁹ Die Aktennummern beziehen sich auf Anträge bei der Rückstellungskommission beim Landesgericht für Zivilrechtsachen Wien, doch wurden diese Akten skandiert.

¹⁰ Alle weiteren Zitate und Informationen beziehen sich auf den Nachlass Heinrich Streckers. Heinrich Strecker Gesellschaft

10.000 sofort in bar
5.000 4. November
15.000 in drei Raten:
20. November dJ
30. Dezember dJ
15. Februar 1950

„Für den Fall, dass eine der oben angeführten Raten nicht termingemäß bezahlt werden sollte, behalte ich mir vor, bei der Rückstellungskommission den Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens zu stellen.“

Am 20. Jänner 1950 schreibt Strecker an Heller, dass nun alle Raten bezahlt seien, am 6. Februar 1950 bestätigt Hans Heller den Erhalt der Gesamtsumme und verzichtet auf weitere Ansprüche.

Ein weiterer Brief ähnlichen Inhalts ergeht am selben Tag, also dem 1. September 1949, an Dr. Winfried, den Anwalt der Familie Wolf. Strecker erbittet Ratenzahlung von 2.000 Schilling monatlich. Er bezieht sich außerdem darauf, dass er ja im Jahr 1942 20.000 RM auf ein Anderkonto überwiesen hätte: „Wäre das Geld abgehoben worden, hätten Sie bereits S 20.000 bar erhalten und jetzt ist der ganze Betrag auf höchstens S 4.000 ohne mein Verschulden gesunken, sodass ich praktisch fast die ganze Summe noch einmal zahlen muss.“ Strecker übersieht, dass ein „Abheben“ nicht möglich war, da es sich immer um Sperrkonti gehandelt hat, von denen die Vermögensabgabe, Reichsfluchtsteuer und „Sühneabgabe“ bezahlt wurden. Das Geld wäre den Besitzern also in keinem Fall zur Verfügung gestanden.

Zu diesem Geld äußert er sich noch einmal und schreibt, „konnte ich mit Freude feststellen, dass die Kaufsumme von RM 20.000 für die Herren Dr. Otto, Thomas und Martin Wolf auf deren Sonderkonto bei der Creditanstalt zu deren freier Verfügung erlegt war. Ich habe mein möglichstes getan und es ist nicht mein Schuld, wenn die allein Verfügungsberechtigten über ihr Konto nicht anderes disponierten als bisher.“

Dass sich Familie Wolf in Südamerika befindet und wohl kaum Kenntnis von diesem Konto hat, wird nicht thematisiert. Informationen über Konten und enteigneten Besitz zu erlangen, war schwierig und langwierig. Die Korrespondenzzeiten zwischen Südamerika und Österreich dauerten lang, die Behörden arbeiteten langsam. Ein Anderkonto bei der Creditanstalt musste erst auf Nachfrage gefunden werden, das dauerte oft Jahre.

„Trotzdem stellt ihr Konto auch heute noch die beachtliche Summe von ca. S 7.000 dar, wenn die Bundesschuldscheine in der Wirtschaft, eventuell den Heller'schen Unternehmungen in Wien entsprechend verwertet werden. Ich unterbreite daher als Beweis meines wirklich guten Willens dem geschätzten Herrn Dr. Otto Wolf und seinen Herren Söhnen den Vorschlag, sich mit einer Abschlagszahlung von S. 10.000 zufrieden zu geben.

Wenn ich zur Zeit, als Rechtsanwalt Herr Dr. Houska in meiner Abwesenheit und ohne mein Wissen jenen seinerzeitigen Vergleich abgeschlossen hat, gewusst hätte, dass die Objekte der Badener Liegenschaft vor dem gänzlichen Verfall stehen, hätte ich mir mit einer effektiven Rückstellung eine große Sorge erspart und obendrein eine Stange Geld bekommen.“

Wieso wurde der Vergleich in Abwesenheit Streckers abgeschlossen? War er gerade in Tirol?¹¹ Seine Abwesenheit bedeutet jedoch nicht automatisch Unkenntnis über den Stand der Verhandlungen.

Und doch: Otto, Thomas und Martin Wolf lassen sich auf einen weiteren Vergleich ein: Anstatt von 30.000 Schilling muss Strecker nur mehr 15.000 Schilling bezahlen „und erklärt, auf das bei der Creditanstalt-Bankverein errichtete Depot, lautend auf die Antragsteller, keinen Anspruch zu erheben. Die Bezahlung der verglichenen Beträge erfolgt derart, dass in 12 gleichen Monatsraten, beginnend ab 1. Juni 1950, folgende Beträge bei Terminverlust zu entrichten sind:

- a) Der Betrag von S 1.250 auf das Sperrkonto Dr. Otto Wolf bei der Länderbank AG
- b) Der Betrag von S 333,33 an Dr. Paul Winfried.

Bei Nichteinhaltung oder nicht vollständiger Einhaltung der vereinbarten Zahlungstermine und fälligen Beträge tritt Wiederaufleben des Rückstellungsverfahrens auf Antrag der Antragsteller ein.“¹²

Am 20. Juli 1950 schreibt Heinrich Strecker aus Lech am Arlberg an Otto Wolf: „In meinen Tantiemeneingängen, die ich ausschließlich aus dem Ausland beziehe, ist eine unvorhergesehene Stockung von einem Monat eingetreten, weshalb ich die höfliche Bitte an Sie richte, mir zu gestatten, meine Monatsraten auf einen Monat zu unterbrechen und ab 1. September d. J. fortsetzen zu dürfen, ohne dass Terminverlust eintritt.“ Nachsatz: „Ich hoffe, Sie erholen sich mit Ihrer Familie gut im schönen Tirol und entbiete Ihrer geschätzten Gattin meinen ergebenen Handkuss. Darf ich Ihnen für Ihr Entgegenkommen im voraus meinen herzlichen Dank aussprechen als Ihr sehr ergebener...“¹³

Otto Wolf zeigt sich verständnisvoll und gestattet die Verzögerung. Am 15. Mai 1951 wird die letzte Rate beglichen. Familie Wolf erklärt die Sache damit für beendet – obwohl sie nur die Hälfte des ursprünglich vereinbarten Preises erhalten hat.¹⁴

Baulicher Zustand der Villa

Schon 1945 wird zum wiederholten Male festgestellt, dass die Villa stark vernachlässigt ist – ob dies, wie Heinrich Strecker vermehrt feststellt, bereits im Jahr 1942 so ist, kann schwer nachvollzogen werden, denn Familie Heller hat bis 1938 die Villa und den Garten sicherlich gepflegt. Doch sieben Jahre Vernachlässigung und Nichtinterventionen tun einem Haus nicht gut, Heinrich Strecker selbst zeichnet am 17. Jänner 1945 ein düsteres Szenario, denn „durch eine beispiellose Vernachlässigung und maßlose Überbeanspruchung besteht bei beiden Veranden Einsturzgefahr.“¹⁵

¹¹ In einem Brief weist Heinrich Strecker darauf hin, dass er aus gesundheitlichen Gründen nach Tirol gezogen ist. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

¹² Vergleich vom 21.4.1950. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

¹³ Heinrich Strecker an Otto Wolf, 20.7.1950. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

¹⁴ Vergleich 21.4.1950. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

¹⁵ Heinrich Strecker an den Bürgermeister von Baden, 17.1.1945. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

Die Frage kommt auf, wem er die Schuld dafür geben möchte – denn seit 1942 gehören ihm 2/3 der Villa, seit August 1944 die ganze Villa. Offenbar macht er den Mieter Dr. Richard Hüttenegger dafür verantwortlich, was wohl nicht der Realität entspricht – denn der Hausbesitzer ist für die Erhaltung des Besitzes verantwortlich.

Strecker weist auch in weiterer Korrespondenz jegliche Verantwortung von sich. In einem Schreiben an das Stadtbauamt Baden vom 3. Juni 1950 gibt es wieder andere Verantwortliche: Familie Heller: „Nach 1945 stellten die Vorbesitzer meiner Villa Rückstellungsanträge. Während dieser Zeit wurde die Villa von einem Vertrauensmann der Rückstellungswerber verwaltet. Ich hatte also keinerlei Einfluss auf die Verwaltung, Instandsetzung oder Betreuung.“¹⁶

Das stimmt nicht: Die Rückstellungsverfahren werden erst 1947 eingeleitet – 1945 gibt es dafür noch lange nicht die rechtlichen Grundlagen.

„Kaum war der Vergleich perfekt, begann ich die Objekte und Gärten wieder instandzusetzen und ersuchte Herrn Med. Rat Dr. Hüttegger [Mieter, Anm.] immer wieder, endlich die Veranda abzusperren und für die Professionisten zur Reparatur freizugeben. Herr Med. Rat Dr. Hüttegger aber blieb bei seiner Weigerung.“¹⁷

Ein Mieter kann wohl kaum die Sanierung seiner Wohnung verhindern. Und doch verwehrt er den Handwerkern den Zutritt. „Frau Hüttegger erklärte Herrn Dachdeckermeister Hans Doleschal und mir, Sie denke nicht daran, die Terrasse reparieren zu lassen und zu räumen und wies uns im schroffen Ton ab“¹⁸, schreibt Holzbau Karl Kern, Baden, am 8. Juni 1950 an Heinrich Strecker. Die Stadtgemeinde Baden berührt das nicht, sie beharrt auf der Sanierung und verweist Heinrich Strecker auf den zivilgerichtlichen Weg.

Am 7. Juli 1950 stellt Heinrich Strecker in dieser Sache folgenden Antrag beim Bauamt der Stadtgemeinde Baden: „Dieser Bauauftrag konnte nicht durchgeführt werden, weil mittlerweile der Umsturz des Jahres 1945 eingetreten ist. Die früheren Eigentümer der Villa haben nachträglich ein Rückstellungsverfahren anhängig gemacht, sodass ich überhaupt nicht mehr die Möglichkeit hatte, die Reparaturen durchzuführen.“¹⁹ Es gilt das bereits oben gesagte Argument.

Ein Gutachten aus dem Jahr 1952 listet zahlreiche Mängel auf, der Mieter hat das Wohnzimmer zu einer Küche umfunktioniert, „welcher Raum an den Wänden sowie die gänzliche Zerstörung des Fußbodens zur Folge hatte.“²⁰

Am 11. Jänner 1957 bestätigt die Stadtgemeinde Baden: „Es wird bestätigt, dass das Objekt Baden, Marchetstr. 76, seit dem Jahr 1916 – ung. 1940 jeweils nur vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt wurde und das nur während der Sommermonate, da es sich um ein ausgesprochenes Sommerhaus handelte. Der nachmalige Erwerber der Liegenschaft Heinrich Strecker ließ ab dem Jahr 1942/43/44

¹⁶ Heinrich Strecker an das Stadtbauamt Baden, 3.6.1950. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

¹⁷ Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

¹⁸ Holzbau Karl Kern, Baden, an Heinrich Strecker, 8.6.1950. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

¹⁹ Antrag Heinrich Streckers beim Bauamt der Stadtgemeinde Baden, 7.7.1950. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

²⁰ Gutachten 17.11.1952. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

erst Öfen installieren, damit das Objekt auch über die Wintermonate bewohnbar wurde.“²¹

Wegen der Instandhaltung muss natürlich angemerkt werden, dass ab 1942 größere Reparaturen verboten waren wegen mangelnden Materials.

1965 ist die Villa offenbar nach wie vor verfallen – doch die Russen sind seit zehn Jahren weg. „Seit 1956 sind bis heute weitere 8 Jahre vergangen..., um welche Zeit der Bauwert weiter gesunken ist.“²²

1974 wird der Einheitswert der Villa mit 500.00 Schilling bewertet.

Zusammenfassung

Heinrich Strecker hat die Villa nach dem Tod Gustav Hellers erworben: je ein Drittel von Margarete Rutter und von Familie Wolf und das Hans Heller gehörige Drittel nach dessen „Verfall an das Deutsche Reich“ vom Deutschen Reich. Dieser „Verfall an das Deutsche Reich“ erfolgte mit dem In-Kraft-Treten der 11. Verordnung zum Reichsbürgergesetz vom 25. November 1941 und betraf alle Eigentümer, die sich im Ausland befanden.

Nach dem Krieg wurde ein Rückstellungsverfahren eingeleitet. Ab Februar 1947 gab es die dafür zuständige Rückstellungskommission, die auf Basis des 1., 2. und 3. Rückstellungsgesetzes agierte. Um Rückstellung mussten die enteigneten Personen selbst einkommen, meist war ein langwieriges und kompliziertes Verfahren notwendig. Oftmals wurden daher Vergleiche geschlossen, auch um die Verfahren rascher zu einem Ende zu bringen, so auch im Falle der Familie Heller mit Heinrich Strecker im Jahr 1950.

Der tatsächliche Zustand und Wert der Villa zu dieser Zeit kann rückwirkend nicht mehr ermittelt werden.



Wien, am 25. 2. 2026

Beilagen:

1. Gedächtnisprotokoll (Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft)
2. Kaufverträge (Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft)
3. Vergleich (Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft)
4. Grundbuchsauszug (Bezirksgericht Baden)

²¹ Schreiben der Stadt Baden, 11.1.1957. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft

²² Schreiben an das Finanzamt Baden, 19.2.1965. Nachlass Heinrich Strecker. Heinrich Strecker Gesellschaft