

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnwesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG)

BGBI 1979/139 idF BGBI I 2022/88

ARTIKEL I

Gegenstand und Anwendungsbereich des Gesetzes

§ 1. (1) Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben, sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen erfüllen.

(2) Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBI. Nr. 194, keine Anwendung.

(3) Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.

IdF BGBI I 2015/157.

Literatur: *Keinert*, Kündigung (Fälligstellen) aushaftender Wohnbauförderungsdarlehen wegen Untergangs der errichtenden gemeinnützigen Bauver-

Prader/Pittl, WGG²

1

einigung? wobl 1995, 1; *Feichtinger*, Vertiefte Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung durch die WGG-Novelle 2016, wobl 2016, 248; *Hecht/Pekar*, Der städtebauliche Vertrag nach der BO für Wien in der Praxis, immolex 2016, 74; *Feichtinger/Schinnagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, wobl 2017, 99.

- 1 Nach dem WGG 1979 dürfen GBV nur in den Rechtsformen einer **Genossenschaft, GmbH und Aktiengesellschaft** mit Sitz im Inland betrieben werden. Die Anerkennung erfolgt durch die Landesregierung. GBV, die dem WGG 1940 entsprechend in anderer Rechtsform betrieben werden, gelten aber iSd § 39 Abs 7 aufgrund der darin normierten intertemporalen Anordnung weiter als gemeinnützig, wenn sie auch die weiteren Voraussetzungen des § 39 Abs 2 und 3 erfüllen (vgl auch *Holoubek/Hanslik-Schneider/Regner* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Takom-Update § 1 WGG Rz 1); zur Qualifikation als bloße Verwaltungsvereinigung bei Unterschreiten gewisser Mindestgrenzen vgl § 39 Abs 3 und 3a. Eine GBV kann zusätzlich auch gemeinnützig iSd der BAO sein (*Achatz* in *Achatz/Kirchmayr*, KStG § 6a Rz 4; dort ebenfalls Vermögensbindung [§ 39 Z 5 BAO], allerdings abweichende Verwendungsmöglichkeiten nach Auflösung s §§ 35, 37, 38 BAO; kein „Zinsengewinn in der BAO [§ 39 Z 2 und Z 5 BAO im Unterschied zu § 10 Abs 1 und 3 iVm § 36 Abs 2 WGG]).

Die in § 1 Abs 2 normierte Verpflichtung der GBV, ihre Tätigkeit auf die Erfüllung des Gemeinwohls des Wohnungs- und Siedlungswesens zu fokussieren und ihr Vermögen der Erfüllung dieser Aufgaben zu widmen, wurde mit der WGG-Novelle 2016 durch Einfügung des § 1 Abs 3 (Stichwort „Generationenausgleich“) noch untermauert (vgl auch VwGH 2003/05/0093 mit dem Hinweis, dass § 10 als Element des Grundsatzes der Vermögensbindung zu den tragenden Prinzipien gehört und die GBV nach § 1 Abs 2 ihr Vermögen den Aufgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitswesens zu widmen hat (zur Hervorhebung der Verpflichtungen der GBV vgl auch die ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 5).

- 2 Die Anordnung der **Vermögenswidmung** wird durch zahlreiche Einzelschriften im WGG selbst belegt und untermauert, so ua durch den eingeschränkten Geschäftskreis gem § 7, die Unabhängigkeit von Angehörigen (§ 9), damit einhergehend die Anordnung über unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte (§ 9a), die vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder (§ 10; s

auch *Funk* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 340), die Beschränkungsmöglichkeit des Erwerbs von Anteilen (§ 10a), die zustimmungspflichtige Sitzverlegung (§ 10b), die Vorgaben bei der Berechnung des Entgelts/Kaufpreises (§§ 13ff, 15a ff), die Preisvorgaben (§§ 15d, 23 Abs 4c [§ 7b GRVO]) Vorschriften über die Behandlung und Berechnung der Verwohnung von Finanzierungsbeiträgen (§ 17), die speziellen Rechnungslegungspflichten samt Überprüfungsmöglichkeiten (§§ 18ff), die Verwendung- und Rückzahlungspflichten eingehobener EVB (§ 14d), die Regelung über unwirksame Vereinbarungen (§ 21), die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit sowie Rechnungslegung und Verordnungen (§ 23; s auch *Funk* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 339), die gesetzlichen Beschränkungen der Vergütungen für Funktionäre, Aufsichtsratsmitglieder und Angestellte (§ 25), Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern (§ 26) sowie der Entziehungsmöglichkeit bei Verstößen (§ 35 WGG iVm § 6 KStG).

Der besondere Status der GBV wird auch durch § 1 Abs 2 letzter Satz belegt, wonach diese als Unternehmen einer Wirtschaftsbranche mit gemeinwirtschaftlichen Zielen und besonderen ökonomischen Bedingungen (*Funk* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 334) vom **Anwendungsbereich des Gewerberechts** ausgenommen sind und sich diese Ausnahme auf alle Kategorien von gesetzlich erlaubten Geschäften gemeinnütziger Bauvereinigungen (vgl § 7) bezieht (*Funk* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 334). **3**

Die GBV sind bei der Erstellung von Verträgen **nicht gem § 117 Abs 6 GewO auf das Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge** beschränkt. Die Unanwendbarkeit der GewO bezieht sich nicht nur auf deren Hauptgeschäfte iSd § 7 Abs 1, 1a und 2, sondern auch auf die in § 7 Abs 3 geregelten Nebengeschäfte (4 Ob 375/86 MietSlg 40.709). In Zusammenschau mit § 1 lit b Winkelschreibereiverordnung bzw Art IX Abs 1 Z 4 EGVG ist kein Konflikt zu sehen, wenn die GBV ein Entgelt anspricht, sofern es sich dabei um Leistungen in eigenen Angelegenheiten (4 Ob 69/92) oder solche handelt, die unter § 4 Abs 5 ERVO zu subsumieren sind (vgl dazu allerdings iZm der Kostenverrechnung von Vertragserrichtungsgebühren § 23 Rz 12 und zum Verbot der Doppelverrechnung: 5 Ob 117/11 h MietSlg 63.541). **4**

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Errichtung die wirtschaftliche und technische Vorbereitung der Baulichkeiten, wobei die Verfassung von Plänen für die Einreichung bei der Behörde und die Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen vorzunehmen sind, die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnungen und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten; der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfangs durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- beziehungsweise Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen, sofern nach Abschluß der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen;
2. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfaßt jedenfalls ausreichende Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muß jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen; sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien Bauens;
3. als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält.

IdF BGBl I 2019/85.

Literatur: *Prader/Kuprian*, Verwirrung um das Ausmalen im Mietrecht nach den beiden Klauselentscheidungen, RdW 2007, 458; *Prader*, Zum Aus-

malen im WGG, immolex 2008, 78; Prader, Mieterpflichten und Verbote: Ein Fass ohne Boden oder neue Hoffnung für Vermieter? immolex 2012, 137.

§ 2 enthält **Legaldefinitionen**, zum einen betreffend den Tätigkeitsbereich iZm der Geschäftskreisregelung (§ 2 Z 1), den Begriff der normalen Ausstattung (§ 2 Z 2) sowie eine Definition von Heimen (§ 2 Z 3). **1**

Zur Errichtung zählt demnach die **wirtschaftliche und technische Vorbereitung** von Baulichkeiten, wobei das Verfassen von Plänen für die Einreichung bei der Behörde und die Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen vorzunehmen sind, die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnungen und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten (vgl dazu auch KStR 2013 Punkt 2.10.2.1.1 Rz 215: „Eine Errichtung iSd § 7 Abs 1 WGG ist gegeben, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung die wirtschaftliche und technische Vorbereitung für die Baulichkeit trifft, die Ausführungsarbeiten überwacht, die Kostenabrechnung übernimmt und die damit im Zusammenhang stehenden Verwaltungsarbeiten durchführt“). Der **Errichtungsbegriff setzt** uE also **voraus**, dass das **Bauvorhaben** durch die GBV auch **abgeschlossen** wird (relevant im Lichte des § 20 Abs 1, wonach auf die Errichtung im eigenen Namen abgestellt wird); daneben findet sich in Z 1 auch noch die Definition der der Errichtung gleichgestellten **Sanierung größeren Umfanges** bei gleichzeitiger Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sofern nach Abschluss der Sanierung die Allgemeinteile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gem Z 2 entsprechen (vgl dazu auch Korinek/Funk/Schwerz/Weinberger/Wieser, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz⁵ § 5 Anm 12). **2**

Die **Oberflächenendgestaltung** obliegt der GBV **nicht zwingend** (so auch Regner in Illedits/Reich-Rohrwig, Takom-Update § 2 WGG Rz 8). Damit ist die GBV uE eigentlich nicht verpflichtet, die Räumlichkeiten **auszumalen** oder mit Bodenbelägen zu versehen (zur diesbezüglich auch nicht bestehenden Erhaltungspflicht vgl § 14a Abs 2 Z 2b [§ 14a Rz 21] und Prader, WGG/BTVG⁴ § 2 Anm 4). Wird aber bei **unterlassener Oberflächenendausführung** durch die GBV Ausführung durch den Mieter dahingehend vereinbart, **3**

dass dieser sowohl zu Beginn als auch zu Ende einen bestimmten Oberflächenendzustand herzustellen bzw zu hinterlassen hat und diesem uU noch ein Aufwandersatzverzicht auferlegt wird, auch wenn diese Arbeiten einen objektiven Nutzen für den Nachmieter aufweisen (sofern nicht eine Beschädigung erfolgte), erscheint uE die Kontrolle einer solchen Vereinbarung nach § 879 Abs 3 ABGB zulässig. Dies, obwohl die Rsp grundsätzlich einen Aufwandverzicht nach § 1097 ABGB für unbeachtlich wertet (so auch im Verbandsverfahren nach dem WGG: 5 Ob 183/16x).

- 4 Die GBV ist auch verpflichtet, die zwingenden baurechtlichen Vorschriften, so insb auch OIB-Richtlinien, die ja in den Bauordnungen für verbindlich erklärt wurden, zu beachten.
- 5 Als **Heim** gilt ein **Wohnheim**, das der Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses (unabhängig vom Merkmal der Dauer) dient (5 Ob 72/18a immolex 2019/18 [zust Prader] = wobl 2019/45 [zust Vonkilch]). Damit zählen uE auch die in § 1 Abs 2 Z 1 MRG genannten Heime (für ledige und betagte Menschen, jugendliche Dienstnehmer, Schüler und Studenten) ebenso wie zB ein „Frauenhaus“ oder auch ein Haus für Obdachlose und wohl auch Asylwerber als Heim, nicht hingegen Kur- oder Ferienheime (idS auch Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Takom-Update § 2 WGG Rz 10 mit dem Hinweis, dass ein Pflegeheim [Rz 11] kein Heim darstelle, da es sich insoweit primär um die Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses handeln müsse; s auch VwGH 2011/16/0169: Vermietung zum Betrieb eines Pflegeheimes dient [aus gebührenrechtlicher] Sicht nicht überwiegend Wohnzwecken, sodass § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz GebG keine Anwendung findet; s aber ggt zur Seniorenresidenz: VwGH Ra 2020/16/0077 ImmoZak 2021/16 [zust Sporer]). Nach der Legaldefinition ist bestimmendes Merkmal eines Heimes – gleich dem Verständnis vom Begriff der Wohnung – die Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner.
- 6 Auch für ein Heim gilt, dass es eine Baulichkeit in normaler Ausstattung sein muss, es also ebenso die Legaldefinition des § 2 Z 2 zu erfüllen hat (Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Takom-Update § 2 Rz 12). Nach Punkt 2.10.2.1.3 Rz 221 der KStR 2013 wird darauf hingewiesen, dass ein begünstigungsschädlicher Hotelbetrieb anzunehmen sein wird, wenn nach Lage und Ausstattung des Objekts eine touristische Nutzung im Vordergrund steht (vgl auch VwGH

91/1/0244 MietSlg 47.675, wenngleich noch zur Rechtslage vor dem 3. WÄG, wonach es auf die Befriedigung der Bedürfnisse von Menschen nach umbautem Raum zum Aufenthalt, zur Aufbewahrung lebensnotwendiger Utensilien und allenfalls zum Schlafen ankommt und es an einem solchen Bedürfnis fehlt, wenn Personen bereits mit Wohnraum versorgt sind).

Eignung

§ 3. Eine Bauvereinigung muss nach ihrem Aufbau, insbesondere der Eignung und Zuverlässigkeit ihrer Eigentümer und Organwalter sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere ihrer Eigenkapitalausstattung (§ 6), als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen zu leisten.

IdF BGBl I 2015/157.

Literatur: Sommer, Compliance, Fit & Proper und Corporate Governance nach der WGG-Novelle 2016, wobl 2016, 254; Schopper/Walch, Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, ZRB 2017, 90; Schwetz/Gahler, Der wirtschaftliche Eigentümer und Treuhandschaften in der Wohnungsgemeinnützigkeit, immo aktuell 2020, 253.

Die bis zur WGG-Novelle 2016 von der zuständigen Landesbehörde vorzunehmende **Bedarfsprüfung** wurde aufgehoben. Anstelle der Bedarfsprüfung ist nunmehr im Rahmen des Bewilligungsverfahrens eine **Eignungsprüfung** durchzuführen: Die den Antrag stellende GBV muss tatsächlich geeignet erscheinen, die Zielsetzungen des WGG zu erfüllen. Dabei ist neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Genossenschaft und Mindestkapital, vgl § 6) auch eine Prüfung der persönlichen Zuverlässigkeit, der fachlich praxisbezogenen Eignung und Qualifikation der Eigentümer sowie von deren Organen vorzunehmen (AB 1960 BlgNR 25. GP 2; vgl auch § 24 Abs 1); die Zuverlässigkeitsprüfung selbst wird dabei insb auf das Vermögensbindungsprinzip iSd § 1 Abs 3 fokussiert werden müssen und auch von der Struktur der Eigentümer (insoweit ist auch auf § 9 Bedacht zu nehmen) ableitbar sein (Holoubek/Hanslik-Schneider in Illedits/Reich-Rohrwig, Takom-Update § 3 WGG Rz 1 mit dem Hinweis, dass auch institutionelle Eigentümer nicht ausgeschlossen werden können); daneben hat die Prüfung aber auch auf § 24 und die Anforderungen an die dort enumerierten Personen abzustellen (so

auch *Sommer*, wobl 2016, 254 [260]; zur Business Judgement Rule vgl § 24 Rz 3).

- 2 Während sich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit anhand § 6 spezifizieren lässt (durch die WGG-Novelle 2016 kam es auch zu einer Erhöhung des **Mindestkapitals auf € 3 Millionen**, wenngleich dies uU dennoch zu wenig sein kann: *Schopper/Walch*, ZRB 2017, 90 [91]), lässt sich die Frage der persönlichen Eignung insb aus § 24 ableiten (zur Datenerfassung durch WGG-Novelle 2022 s § 24a); damit geht auch die gem § 24 Abs 2 vorgesehene Verordnungsermächtigung (*Sommer*, wobl 2016, 254) einher. Da gem § 24 Abs 1 normiert ist, welche Ausschlusskriterien gegen die Zulässigkeit der Verwaltung sprechen, ergibt sich, dass die darin genannten Grundsätze sowie die „**Fit & Proper**“-Vorgaben ebenso bei der im Genehmigungsverfahren anzustellenden Prüfung heranzuziehen sind (*Sommer*, wobl 2016, 254 [260] mit dem Hinweis, dass eine derartige Prüfung auch im Zuge von Anteilsübertragungen gem § 10a zu erfolgen habe).

Satzung

§ 4. Der Genossenschaftsvertrag, der Gesellschaftsvertrag oder die Satzung muß diesem Bundesgesetz entsprechen und den örtlichen Geschäftsbereich festlegen.

Stammfassung.

Literatur: *Schopper/Walch*, Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, ZRB 2017, 90.

- 1 Eine GBV darf grundsätzlich nur in drei Rechtsformen, nämlich als **Genossenschaft, GmbH oder Aktiengesellschaft** geführt werden. Darauf aufbauend sieht auch § 4 entweder einen Genossenschaftsvertrag, Gesellschaftsvertrag oder eine Satzung vor. In diesen Verträgen darf sich kein Widerspruch zu den Vorgaben des WGG und zum Geschäftsbereich finden (vgl dazu etwa die Abweichungen in § 6 Abs 1 [nur bedingt von § 27 Abs 2 GenG abweichende Stimmrechtsvereinbarungen], Abs 2 [voll einbezahltes Mindeststammkapital bei einer GmbH bzw Mindestgrundkapital und ausschließlich Namensaktien bei einer AG] und Abs 3 [Zustimmung des Aufsichtsrates für die Übertragung von Geschäftsanteilen]). Im Rahmen der gem § 3 anzustellenden Prüfung wird daher neben den dort erwähn-

ten Kriterien auch **eine inhaltliche Überprüfung des entsprechenden Vertrages** stattzufinden haben, um beurteilen zu können, ob Eignung und Zuverlässigkeit gegeben sind.

Mit dem Entfall der Bedarfsprüfung ist es der GBV freigestellt, auf welchen **örtlichen Geschäftsbereich** (zB Bundesgebiet, Bundesland) sich ihre Tätigkeit erstrecken soll (Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Takom-Update § 4 WGG Rz 6). 2

Um die Vorgaben des WGG zu schützen, steht auch den einzelnen **Gesellschaftern ein Recht auf Anfechtung von Generalversammlungsbeschlüssen** zu, die gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen des WGG verstoßen, da diese nichtig sind (4 Ob 71/03 z wobl 2004/8 [zust *Arnold*]). Von dieser Nichtigkeitsandrohung und Anfechtung betroffen sind dabei nicht nur jene Beschlüsse, durch die Bestimmungen ersatzlos aufgehoben werden, sondern auch solche, die eine Änderung von Bestimmungen vorsehen, die bis dato den Vorgaben des WGG gerecht wurden, durch die Abänderung aber nicht mehr darauf Bedacht nehmen (4 Ob 71/03 z wobl 2004/8 [zust *Arnold*]). *Arnold*, Glosse zu 4 Ob 71/03 z wobl 2004/8 (25) weist zutreffend darauf hin, dass auch § 50 Abs 3 GmbHG zu beachten ist und eine derartige gegen das WGG verstoßende Abänderung daher jedem einzelnen Gesellschafter eine Sperrminorität geben müsste. IdS sollte uE auch abweichend von den sonstigen Grundsätzen eine **Anfechtung von Stimm-bindungsvereinbarungen bei abweichendem Stimmverhalten** zulässig sein, um eben die Gemeinnützigkeit der GBV nicht dadurch zu gefährden (zur Anfechtungsmöglichkeit wegen erweiterter Treuepflichten bei Syndikatsverträgen etwa 2 Ob 46/97 x SZ 72/127). 3

Zugehörigkeit zu einem Revisionsverband

§ 5. (1) Die Bauvereinigung hat ohne Rücksicht auf die Rechtsform, in der sie errichtet wurde, einem nach dem Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127 zulässigen Revisionsverband anzugehören, der über einen eigenen, den Voraussetzungen des Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 und des Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz, BGBl. I Nr. 83/2016, genügenden, ständigen Prüfungsbetrieb verfügt, dessen Tätigkeitsbereich sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der

Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt. Unter diesen Voraussetzungen kommt einem Revisionsverband hinsichtlich der Gebühren- und Abgabebefreiung sowie der Bestimmung über die Nichtanwendung der Gewerbeordnung 1994 die Rechtsstellung einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu.

(2) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Prüfungsrichtlinien erlassen, die Regelungen über den Gegenstand, die Durchführung und die Auswertung der Prüfung, insbesondere Vorschriften über die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung, die Vorbereitung und den Verlauf der Prüfung sowie die Art und den Umfang der Berichterstattung zu enthalten haben. In der Verordnung ist insbesondere die Prüfung der Einhaltung des gesetzlichen Wirkungsbereiches der Bauvereinigung vorzusehen. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des Abs. 1 anzuhören.

(3) Auf einen Revisionsverband im Sinne des Abs. 1 ist § 19 a Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127/1997, nicht anzuwenden.

IdF BGBl I 2022/88.

2571/A 27. GP:

Zur Z 1 (§ 5):

So soll in § 5 Abs. 1 WGG durch vorliegende authentische Gesetzesinterpretation klargestellt werden, dass für die Qualität der Revision gemeinnütziger Bauvereinigungen der langfristige Aufbau von Wissen um die Besonderheiten des WGG in Form eines eigenen Prüfungsbetriebs als selbstverständlich vorausgesetzt wird, insbesondere in Hinblick auf die beständige Ausweitung der Kompetenzen des Revisionsverbandes in den vergangenen Novellen des WGG. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass sowohl § 17 c Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 sowie § 35 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz einzuhalten sind.

Literatur: *Korinek/Holoubek*, Unbegrenzte Wirtschaftsaufsicht? – Möglichkeiten und Schranken der Aufsicht nach dem WGG, *ecolex* 1997, 399; *Schwetz*, Die WGG-Novelle 2022 unter aufsichtsrechtlichen Aspekten, immo aktuell 2022, 135.

- 1 Die GBV **muss einem zulässigen Revisionsverband** angehören. Die Voraussetzungen für die Anerkennung als Revisionsverband gibt

§ 19 GenRevG 1997 idF BGBl I 2008/70 vor. Mit der WGG-Novelle 2022 wird klargestellt, dass sowohl § 17c GenRevG 1997 sowie § 35 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz einzuhalten sind. Welche **Rechtsform die GBV** aufweist, ist für die Verpflichtung, einem Revisionsverband anzugehören, **irrelevant** (*Regner in Illedits/Reich-Rohrwig, Takom-Update § 5 WGG Rz 1*). Der Revisionsverband selbst muss gem § 5 Abs 1 seine Tätigkeit auf das gesamte Bundesgebiet erstrecken; weiters hat die Satzung vorzusehen, dass die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen des WGG umfasst. Die Prüfung der GBV basiert mit den in den §§ 23, 28 und 29 angeführten Ergänzungen und Abweichungen auf den Bestimmungen des GenRevG sowie den gem § 5 Abs 2 WGG erlassenen Prüfungsrichtlinien (Prüfungsrichtlinienverordnung = PRVO) und den gem § 19 Abs 2 Z 1 GenRevG zu erlassenden statutarischen Bestimmungen zur Durchführung der Prüfungstätigkeit (§ 1 PRVO). Im Namen der Prüfung sind insb auch die Rechtsgeschäfte iSd § 9a Abs 2, die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen, die Art und der Umfang sonstiger Geschäfte, insb gem § 7 Abs 4a und 4b, die geschäftliche Zuverlässigkeit der Verwaltung und die Zulässigkeit von Zahlungen an die Mitglieder zu prüfen (§ 4 Abs 3 PRVO). Der Revisionsverband ist keine gesetzliche Interessenvertretung; dazu und zur Parteistellung desselben im Firmenbuchverfahren s 6 Ob 233/20p.

Mindestanzahl der Genossenschafter und Mindestkapital

§ 6. (1) Der Geschäftsanteil an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft muß mindestens 218 € betragen und muß voll eingezahlt sein. Die Zahl der Genossenschafter hat mindestens 60 zu betragen. Kein Genossenschafter darf über mehr als eine Stimme in der Generalversammlung verfügen, sofern die Geschäftsanteile nicht mehrheitlich im Eigentum einer oder mehrerer Gebietskörperschaften stehen.

(2) Das Mindeststammkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie das Mindestgrundkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft hat jeweils drei Mio. € zu betragen und muß voll eingezahlt sein. Die Aktien müssen auf Namen lauten.

Die Umwandlung dieser Aktien in Inhaberaktien muß im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen sein.

(3) Die Übertragung von Geschäftsanteilen an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder die Übertragung von Aktien muß an die Zustimmung des Aufsichtsrates gebunden sein.

IdF BGBl I 2015/157.

Aus dem GenG:

§ 27. (1) Die Rechte, welche den Genossenschaftlern in Angelegenheiten der Genossenschaft, insbesondere in Beziehung auf die Führung der Geschäfte, die Einsicht und Prüfung der Bilanz und die Bestimmung der Gewinnvertheilung zustehen, werden von der Gesamtheit der Genossenschaftler in der Generalversammlung ausgeübt.

(2) Jeder Genossenschaftler hat hiebei Eine Stimme, wenn nicht der Genossenschaftsvertrag etwas Anderes festsetzt.

(3) Im Genossenschaftsvertrag kann bestimmt werden, daß die Generalversammlung, solange die Mitgliederzahl mindestens fünfhundert beträgt, aus Abgeordneten besteht, die von bestimmten im Genossenschaftsvertrag zu bezeichnenden Gruppen von Mitgliedern für längstens fünf Jahre aus den Mitgliedern gewählt oder bevollmächtigt werden. Die Art des Wahlvorganges ist im Genossenschaftsvertrag zu regeln.

Aus dem GmbHG:

§ 6. (1) Stammkapital und Stammeinlage müssen auf einen in Euro bestimmten Nennbetrag lauten. Das Stammkapital muß mindestens 35000 Euro erreichen und besteht aus den Stammeinlagen der einzelnen Gesellschafter, deren jede mindestens 70 Euro betragen muß.

(2) Der Betrag der Stammeinlage kann für die einzelnen Gesellschafter verschieden bestimmt werden.

(3) Kein Gesellschafter darf bei Errichtung der Gesellschaft mehrere Stammeinlagen übernehmen.

(4) Soll einem Gesellschafter die Vergütung für Vermögensgegenstände, die von der Gesellschaft übernommen werden, auf die Stammeinlage angerechnet oder sollen einem Gesellschafter besondere Begünstigungen eingeräumt werden, so sind die Person des Ge-

sellschafters, der Gegenstand der Übernahme, der Geldwert, wofür die Vermögensgegenstände übernommen werden, und die besonders eingeräumten Begünstigungen im Gesellschaftsvertrage im einzelnen genau und vollständig festzusetzen.

§ 6a. (1) Mindestens die Hälfte des Stammkapitals muß durch bar zu leistende Stammeinlagen voll aufgebracht werden, sofern diese nicht gemäß Abs. 2 bis 4 niedriger sind.

(2) Wird eine Gesellschaft zum ausschließlichen Zwecke der Fortführung eines seit mindestens fünf Jahren bestehenden Unternehmens errichtet und sollen ihr nur der letzte Inhaber (Mitinhaber) des Unternehmens, dessen Ehegatte und Kinder (Stief-, Wahl- und Schwiegerkinder) als Gesellschafter angehören, so findet die Bestimmung des Absatzes 1 nur für denjenigen Teil des Stammkapitals Anwendung, der in anderer Weise als durch die Anrechnung des Unternehmens auf die Stammeinlagen der bezeichneten Gesellschafter aufgebracht wird. Wird die Gesellschaft zu dem angeführten Zwecke erst nach dem Tode des Inhabers (Mitinhabers) errichtet, so stehen den bezeichneten nahen Angehörigen sonstige zum Nachlaß des bisherigen Inhabers (Mitinhabers) berufene Personen gleich.

(3) Die Bestimmungen des Absatzes 2 finden unter den dort angegebenen Voraussetzungen sinngemäß Anwendung, wenn eine Gesellschaft zum ausschließlichen Zwecke der Fortführung zweier oder mehrerer Unternehmen errichtet wird.

(4) Soweit nach dem Gesellschaftsvertrag Stammeinlagen nicht bar zu leisten sind und den aktienrechtlichen Vorschriften über die Gründung mit Sacheinlagen entsprochen wird, ist Abs. 1 nicht anzuwenden; in diesem Fall sind die §§ 20, 24 bis 27, 29 Abs. 2 und 4, §§ 39 bis 44 sowie § 25 Abs. 4 und 5 Aktiengesetz 1965 sinngemäß anzuwenden.

Aus dem AktG:

§ 28. (1) Die Gesellschaft ist beim Gericht von sämtlichen Gründern und Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden.

(2) Die Anmeldung darf erst erfolgen, wenn

1. auf jede Aktie, soweit nicht Sacheinlagen vereinbart sind, der eingeforderte Betrag ordnungsgemäß eingezahlt worden ist (§ 49

Abs. 3) und, soweit er nicht bereits zur Bezahlung der bei der Gründung angefallenen Abgaben, Gebühren und Kosten verwendet wurde, endgültig zur freien Verfügung des Vorstands steht; und

2. Vermögensgegenstände, die nach der Satzung als Sacheinlagen zu leisten sind, zur freien Verfügung des Vorstands stehen.

§ 28a. (1) Der eingeforderte Betrag muß mindestens ein Viertel des geringsten Ausgabebetrags und bei Ausgabe der Aktien für einen höheren als diesen auch den Mehrbetrag umfassen.

(2) Sacheinlagen müssen sofort in vollem Umfang bewirkt werden. Der Wert muß den Ausgabebetrag der Aktien erreichen.

Literatur: Schopper/Walch, Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, ZRB 2017, 90.

- 1 § 6 enthält sowohl **sondergenossenschaftsrechtliche als auch sondergesellschaftsrechtliche Regelungen** (Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Takom-Update § 6 WGG Rz 1 [s dort auch zu übergangsrechtlichen Fragen zur Höhe des Anteils und der Mindestanzahl Rz 3 und Rz 5]). Die Bestimmungen des GenG, AktG und GmbHG sind jedenfalls ergänzend anwendbar (Schopper/Walch, ZRB 2017, 90).
- 2 Die Stimmrechtsregelung in § 6 Abs 1 weicht von der **grundsätzlichen Regelung des § 27 GenG** ab; nach dieser Norm kann im Genossenschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte etwas Abweichendes vereinbart werden, im Bereich des WGG jedoch nur dann, wenn die Geschäftsanteile **mehrheitlich im Eigentum einer oder mehrerer Gebietskörperschaften** stehen (Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Takom-Update § 6 WGG Rz 6).
- 3 Auch **gesellschaftsrechtlich** weicht § 6 WGG von den Bestimmungen des GmbHG und des AktG ab. So ist zum einen – ausgenommen § 39 Abs 20 bezogen auf am 31. 12. 1993 bzw am 31. 12. 2015 anerkannte GBV – ein höheres Stammkapital verpflichtend, nämlich seit der WGG-Novelle 2016 € 3 Millionen; außerdem muss dieses abweichend von § 6 Abs 1 GmbHG (damit scheidet uE die Anwendbarkeit von § 6 Abs 4 und § 6a Abs 1 GmbHG aus) bzw § 28a Abs 1 AktG (damit wird auch § 28 Abs 2 Z 1 AktG derogiert) **verpflichtend zur Gänze einbezahlt** sein. Das Mindestkapital kann uU **dennoch nicht ausreichen**, wenn die GBV die Voraussetzungen des § 3, nämlich einen ent-

sprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen zu leisten, trotz eines Stammkapitals von € 3 Millionen nicht erfüllen kann (*Schopper/Walch*, ZRB 2017, 90 [91]).

Bei Aktiengesellschaften ist überdies vorgesehen, dass die Aktien auf Namen lauten müssen und die Umwandlung in Inhaberaktien jedenfalls ausgeschlossen zu sein hat (auch all diese Aspekte sind im Rahmen der Prüfung der §§ 3 und 4 zu beachten). 4

Die **Übertragung von Geschäftsanteilen** an der GmbH oder die **Übertragung von Aktien** muss an die Zustimmung des Aufsichtsrates gebunden sein, andernfalls ist das Rechtsgeschäft gem § 10a Abs 1 lit a rechtsunwirksam. Die Missachtung dieser Regelung hat jedenfalls zur Untersagung zu führen (VwGH 2001/05/0147 MietSlg 54.519 = wobl 2003/62 [krit *Arnold* – Zur Aufhebung aus formalrechtlichen Gründen]). 5

Geschäftskreis

§ 7. (1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfanges im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen. Diesfalls wird die Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Mit der Errichtung und Verwaltung zusammenhängende Geschäfte und Tätigkeiten können auch für andere gemeinnützige Bauvereinigungen vorgenommen werden. Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung einschließlich deren Finanzierung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die befugte Ausstellung von Energieausweisen und die Verbesserung mit ein.

(1a) Zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung gehören auch:

1. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusam-

menhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;

2. alle Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an Wohnungen und Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten gem. § 15 c zusammenhängen.

(2) Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Beteiligungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 vH im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder – sei es auch nur als Mehrheitseigentümer – erworben wurden.

(3) Die Bauvereinigung hat überwiegend die in Abs. 1 bis 2 genannten Geschäfte zu betreiben. Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs. 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben:

1. die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen im Sinne des Abs. 1 sowie von Heimen im fremden Namen;

2. die Errichtung von Geschäftsräumen im eigenen oder fremden Namen im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen, sofern die Nutzfläche (§ 16) aller Geschäftsräume eines Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt oder, falls ein dieses Maß übersteigender Anteil an Geschäftsräumen baubehördlich vorgeschrieben ist, die Nutzflächen der Wohnungen überwiegen;

3. die Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) oder Abstellplätzen im eigenen oder fremden Namen, soweit sie überwiegend zur Befriedigung des Bedarfs der Benutzer der in Abs. 1 oder in diesem Absatz genannten Räumlichkeiten dienen;

4. die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung und

Versorgung mit erneuerbarer Energie), die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegt;

4a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als solche gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung und Sanierung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;

4b. die Verwaltung von Baulichkeiten, die im Miteigentum der verwaltenden Bauvereinigung stehen oder an denen sie eine Sanierung größeren Umfangs durchgeführt hat oder deren Errichtung aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde;

5. die Übernahme von aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufgaben der Wohnhaussanierung, von Maßnahmen der Stadt- oder Dorferneuerung insbesondere im Rahmen von Stadt- oder Dorferneuerungsplänen von Gemeinden und von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz BGBl. Nr. 287/1974;

6. alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 – mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, sofern es sich nicht um Rechtsgeschäfte gemäß § 7 Abs. 1 a Z 2 handelt und keine ausdrückliche Zustimmung der Landesregierung gemäß § 10a Abs. 1 lit. d und e erforderlich ist;

7. die Entgegennahme von Geldern von Genossenschaftern, Gesellschaftern und Aktionären auch in Form von Darlehen, Einlagen und dergleichen;

8. den Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen, die zur Errichtung von Baulichkeiten gemäß Abs. 1 und den Z 1 und 2 dieses Absatzes oder zur Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung von verwalteten Baulichkeiten bestimmt sind;

9. die Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Mitgliedschaft bei nicht auf Gewinn ausgerichteten Vereinen, deren Tätigkeit die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswezens zum Ziel hat.

10. die Beteiligung an Kreditunternehmungen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung, soweit sie im gegebenen Fall zur Kreditbeschaffung für die Bauvereinigung erforderlich ist, die Beteiligung an Wohnbaubanken gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 lit. a des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus, BGBl. Nr. 253/1993, sowie die Beteiligung an Bausparkassen gemäß § 1 Abs. 1 des Bausparkassengesetzes, BGBl. Nr. 532/1993, und den Abschluss von Bausparverträgen als Bausparer, wobei bei allen Beteiligungen gemäß § 7 Abs. 3 keine übermäßige Kapitalbindung erfolgen darf;

11. die Einrichtung von Stellen, die sich unentgeltlich mit der Auskunftserteilung über Bauvorhaben und über bestehende Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen und mit der Information von Wohnungssuchenden und Wohnungsinhabern (Mitgliedern) über rechtliche, technische und finanzielle Belange befassen;

12. die Betreuung von Tochtergesellschaften gemäß Abs. 4b;

13. die Zurverfügungstellung von Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. 1a MRG.

(3a) Auf Antrag der Bauvereinigung hat die Landesregierung im Zweifelsfall bescheidmäßig festzustellen, ob ein geplantes Geschäft oder eine geplante Beteiligung unter Abs. 1 bis 3 fällt oder nicht.

(4) Andere im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten bedürfen der Zustimmung der Landesregierung. Der Beteiligung einer gemeinnützigen Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen darf die Landesregierung nur zustimmen, wenn

1. dies zur Durchführung der Aufgaben der Bauvereinigung erforderlich ist,

2. die Unternehmung in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft errichtet ist und

3. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird sowie

4. im Gesellschaftsvertrag sichergestellt ist, dass die Bestimmung des § 9a Abs. 2a eingehalten wird.

(4a) Im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung (Abs. 1 vierter Satz) erbrachte wohnungsbezogene Dienstleistungen, die vorwiegend den Bewohnern der von der Bauvereinigung verwalteten Wohnungen dienen, bedürfen nicht der Zustimmung der Landesregierung.

(4b) Die Beteiligung einer Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen bedarf nicht der Zustimmung der Landesregierung, wenn

1. die Unternehmung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet ist,

2. die Gesellschaft ihren Geschäftskreis auf Tätigkeiten im Sinne der Abs. 1 bis 3 und 4a sowie einem Mutterunternehmen gemäß Z 3 ausdrücklich genehmigte Geschäfte gemäß Abs. 4 beschränkt, wobei die Beschränkung auf das Inland nicht und die Beschränkungen des § 7 Abs. 3 Z 4a zweiter Halbsatz dann nicht gelten, wenn es sich um öffentliche Auftraggeber handelt,

3. die Mehrheit der Anteile im Eigentum der Bauvereinigung oder anderer Bauvereinigungen stehen und

4. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird sowie

5. im Gesellschaftsvertrag sichergestellt ist, dass die Bestimmung des § 9a Abs. 2a eingehalten wird.

Die Gesellschaft gilt diesfalls als Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsrevisionsgesetzes 1997 der beteiligten Bauvereinigung(en).

(4c) Alle gemäß § 6a Körperschaftsteuergesetz gestellten Anträge für Geschäfte und Beteiligungen gemäß Abs. 4 bis 4b sind von der Bauvereinigung unverzüglich dem Revisionsverband und die dazu ergangenen Bescheide sind von den Finanzbehörden unverzüglich dem Revisionsverband zu übermitteln.

(4d) Mit Geschäften gemäß Abs. 1 bis 3 artverwandte Maßnahmen zugunsten der sozialen Infrastruktur sind grundsätzlich ge-

nehmungsfähig, wenn sie öffentlich finanziert, gefördert oder beauftragt sind. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c sublit. aa die keine Heime im Sinne des § 2 Z 3 sind.

(4e) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung nähere Bestimmungen zu Abs. 4 festlegen. Vor Erlassung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 zu hören.

(5) Hat eine Bauvereinigung Wohnungen im eigenen Namen tatsächlich errichtet und muß sie diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so hat sie bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einzubringen. Die Landesregierung kann nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde einen Zeitraum von höchstens drei Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf. Über Antrag der Bauvereinigung kann die Unterbrechung der Bautätigkeit bei Vorliegen der Voraussetzungen auch auf weitere drei Jahre bewilligt werden.

(6) Verfügt eine Bauvereinigung über Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse unter Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve von 20 vH verwendet wurde, so hat sie dieses Eigenkapital (Reservekapital) innerhalb der folgenden zwei Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne der Abs. 1 bis 4b zu widmen. In diesem Zeitraum werden Geschäftsjahre, für die im Sinne des Abs. 5 von der Landesregierung festgelegt wurde, daß die Bautätigkeit unterbrochen werden darf, nicht eingerechnet.

(6a) Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit bei einer Änderung der wirtschaftlichen Voraussetzungen im Sinne des Abs. 5 (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeiten) durch Verordnung Richtlinien zu erlassen, die eine Erhöhung der zulässigen Liquiditätsreserve und des Verwendungszeitraumes gemäß Abs. 6 auf höchstens 110 vH bzw. fünf Jahre vorsehen. Vor Erlassung

sung einer Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(7) Auf gemeinnützige Bauvereinigungen sind die §§ 22 Abs. 1 Z 1, 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, nicht anzuwenden.

IdF BGBl I 2019/85.

IA 907/A 26. GP:

Zu den ZZ 2, 4, 5 und 6 (§ 7 Abs. 1a, § 7 Abs. 3, § 7 Abs. 3 Z 6):

Im RP 2017 bis 2022 heißt es unter der Überschrift: „Eigentumsbildung erleichtern, Wohnungseigentumsrecht vereinfachen, Eigentum erhalten“ u. a., dass „Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum . . . ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung“ ist und „Eigentum (langfristig) die angestrebte und günstigste Form des Wohnens (ist). Wir müssen alles unternehmen, dass wieder vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, denn Eigentum ermöglicht ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben“.

Konkretisierend wird im EA 448/A(E) NR aus 2018 verlangt, dass . . . „auch eine Anpassung der gesetzlichen Aufgabenfelder gemeinnütziger Bauvereinigungen (notwendig ist): In der Geschäftskreisabgrenzung – als der Definition gesellschaftlich erwünschter Tätigkeitsbereiche des Sektors – ist unter Aspekten nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung ausdrücklich positivrechtlich klarzustellen, dass Letztere zum Hauptgeschäft von GBVs gezählt werden“.

Diesen Vorgaben folgend, werden aus § 7 Abs. 3 die bisherigen Regelungsinhalte der ZZ 6 und 6a, diesfalls allerdings nur insoweit es sich um die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an die bisherigen Mieter handelt, *auch formal* aus dem gleichfalls steuerprivilegierten „Nebengeschäftskreis“ gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) „herausgelöst“ und entsprechend der bisherigen Sichtweise als neuer Abs. 1a ausdrücklich klarstellend in die Hauptgeschäfte gem. Abs. 1 bis 2 „verschoben“.

Dergestalt gilt, dass abgesehen von den Rechtsgeschäften gem. § 7 Abs. 1a Z 1, nur die gem. Z 2 nachträgliche Übertragung/Einräumung von (Mit- bzw. Wohnungs-) Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen an die *bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten* (unabhängig davon, ob aufgrund eines gesetzlichen Anspruchs oder nach freiwilligem Anbot gem. § 15c), nach Ablauf der Frist gem. § 15b Abs. 1 lit. b, Hauptgeschäfte von GBV darstellen.

Nachträgliche Veräußerungen (a) leerstehender (ob zuvor vermietet oder nicht) Wohnungen (Geschäftsräume) wie auch (b) einzelner anderer Bauten und Anlagen an Dritte sind daher wie bisher grundsätzlich nur als Neben-

geschäfte gem. § 7 Abs. 3 Z 6 (neu) zu qualifizieren, außer bei einer ausdrücklich erforderlichen Zustimmungspflicht der Landesregierung gem. § 10a Abs. 1 lit. d (neu) für solche Rechtsgeschäfte, wonach diese – wie schon de lege lata – als (nicht steuerprivilegierte) Ausnahmengeschäfte gem. § 7 Abs. 4 einzuordnen sind.

Die bisher gem. § 7 Abs. 3 Z 6a (alt) nur im Rahmen der (öffentlich-rechtlichen) Geschäftskreisregeln normierte Verpflichtung für GBV, vor einem Abverkauf von (einzelnen oder mehreren) Wohnungen und Geschäftsräumen an Dritte (nicht GBV), diese den Mietern zum Erwerb anzubieten, ist nunmehr sachgerechter als zwingender Versagungsgrund (§ 10a Abs. 2 lit. d) im Zuge eines Zustimmungsverfahrens vor der Aufsichtsbehörde geregelt.

Zur Z 3 (§ 7 Abs. 2):

Eine GBV soll wirtschaftlich sinnvolle – mögliche Synergien nutzend – für über den in ihrem unmittelbaren (Teil-)Eigentum stehenden Wohnraum (bzw. Heimen, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Gemeinschaftsanlagen sowie Ein- und Abstellplätzen) hinaus, als Hauptgeschäft auch die Verwaltung für solche, von (eigenen oder anderen) gewerblichen Beteiligungsgesellschaften einer GBV gem. § 7 Abs. 4 oder 4b errichtete Räume, Flächen und Anlagen übernehmen können.

Zur Z 7 (§ 7 Abs. 4d):

Mit Einführung einer Art „Sondertatbestand“ in § 7 Abs. 4d wird hervorgehoben, dass als nicht mehr jedenfalls „im üblichen Rahmen“ des Wohnungs- und Siedlungswesens gem. § 1 Abs. 2 subsumierbare, sog. konnexe (und daher genehmigungs- und steuerpflichtige) Zusatzgeschäfte gem. § 7 Abs. 4 vor allem Maßnahmen zugunsten einer sozialen Infrastruktur zu verstehen sind, die von der öffentlichen Hand finanziert, gefördert oder beauftragt worden sind.

Unter sozialer Infrastruktur sind im Besonderen Maßnahmen in den Bereichen Gesundheits- und Pflegewesen, Bildung (vor allem Kindergärten und Schulen) sowie Erholung, einzuordnen, die bei Vorliegen der übrigen, entweder objektiven (im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig) oder subjektiven (Eignung der GBV aufgrund ihres Aufbaus und Geschäftsbetriebs, keine übermäßige und langfristige Kapitalbindung) Voraussetzungen gem. § 7 Abs. 4 grundsätzlich genehmigungsfähig sein sollen. Jedenfalls nicht von dieser grundsätzlichen – im Einzelfall durch die Landesaufsichtsbehörde zu bewertenden – Genehmigungsfähigkeit umfasst sein sollen beispielsweise Gemeindeämter.

Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung gem. § 20 Abs. 1 lit. aa. Dabei soll es sich jedenfalls nicht um klassisch für dauernde

Wohnzwecke gewidmete Objekte und Wohnungen handeln, sondern grundsätzlich eine Eingrenzung auf einen Adressatenkreis vorgenommen werden, wie beispielsweise iZm einer kurzfristigen Wohnversorgung aufgrund beruflicher Erfordernisse oder prekärer familiärer Situationen, etwa nach Scheidung oder bei Gewaltopfern.

Zur Z 8 (§ 7 Abs. 6):

Legistische Klarstellung zur WGG-Novelle 2016.

Zur Z 9 (§ 7 Abs. 7):

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) finanzieren ihre Wohnbauten regelmäßig langfristig. Die aufgenommenen Verbindlichkeiten setzen sich – neben dem im Verhältnis zu den Fremdmitteln geringeren Einsatz von Eigenmitteln – vor allem aus Darlehen der öffentlichen Hand (Wohnbauförderung), sowie aus langfristigen Kapitalmarktdarlehen zusammen. Deren Laufzeit beträgt durchschnittlich mehr als 30 Jahre.

Die so eingegangenen, langfristigen Verbindlichkeiten werden entsprechend den Vorgaben des WGG mit Hilfe laufender, unter Bedachtnahme auf den Kostendeckungsgrundsatz ermittelter Entgelte refinanziert. Generell gilt, je kürzer die Finanzierung, desto höher gestaltet sich die Tilgungsbelastung der GBV, die im Weg über das Entgelt an die Nutzer überwälzt wird. Andererseits gilt, je länger die Finanzierung, desto niedriger ist die Tilgungsbelastung und somit auch das den Mietern von der GBV zulässigerweise verrechnete Benützungsentgelt womit umso eher die „Leistbarkeit“ der Wohnkosten gegeben ist.

Das Unternehmensreorganisationsgesetz – URG (§ 22 Abs. 1 Z 1) sieht hingegen vor, dass die fiktive Schuldentilgungsdauer (Kreditrückzahlungen) maximal 15 Jahre zu betragen hat.

Aufgrund des langfristig orientierten Geschäftsmodells von GBV und dessen Zielsetzung eines möglichst „leistbaren Wohnens“, ist diese URG-Bestimmung daher nicht geeignet, die realen Gegebenheiten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft widerzuspiegeln.

Die Nichtanwendung des § 23 URG ist vor allem aufgrund der Geltung der Bestimmungen des § 23 WGG sowie aufgrund der jährlichen, gesetzlichen Gebarungsprüfung durch den Revisionsverband (iVm der Wirtschaftsaufsicht der ÄdLReg.), gerechtfertigt.

Die Neuregelung des Abs. 7 sieht daher vor, dass GBV die §§ 22 Abs. 1 Z 1, 23 und 24 URG nicht zu berücksichtigen haben. Die übrigen Bestimmungen des URG bleiben aber für GBV anwendbar.

AB 653 BlgNR 26. GP:**Zu § 7 Abs. 4 und 4d, §§ 25 und 26 WGG:**

Um im Besonderen iZm den §§ 7 Abs. 4 und 4d WGG („Ausnahmege­schäfte“) sowie §§ 25 und 26 WGG („Bezüge-Obergrenzen“) unerwünschte Ergebnisse in der gemeinnützigen Praxis zusätzlich möglichst schon von vorneherein zu vermeiden, geht der Ausschuss davon aus, dass in einem branchenspezifischen Corporate Governance Codex näher detaillierte, selbst beschränkende Regelungen getroffen werden.

Aus dem URG:

§ 22. (1) Wird über das Vermögen einer prüfpflichtigen juristischen Person, die ein Unternehmen betreibt, ein Insolvenzverfahren eröffnet, so haften die Mitglieder des vertretungsbefugten Organs gegenüber der juristischen Person zur ungeteilten Hand, jedoch je Person nur bis zu 100000 Euro, für die durch die Insolvenzmasse nicht gedeckten Verbindlichkeiten, wenn sie innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens

1. einen Bericht des Abschlußprüfers erhalten haben, wonach die Eigenmittelquote (§ 23) weniger als 8% und die fiktive Schuldentilgungsdauer (§ 24) mehr als 15 Jahre beträgt (Vermutung des Reorganisationsbedarfs), und nicht unverzüglich ein Reorganisationsverfahren beantragt oder nicht gehörig fortgesetzt haben oder [...]

§ 23. Eigenmittelquote im Sinne dieses Gesetzes ist der Prozentsatz, der sich aus dem Verhältnis zwischen dem Eigenkapital (§ 224 Abs. 3 A UGB) einerseits sowie den Posten des Gesamtkapitals (§ 224 Abs. 3 UGB), vermindert um die nach § 225 Abs. 6 UGB von den Vorräten absetzbaren Anzahlungen andererseits, ergibt.

§ 24. (1) Zur Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer sind die in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen (§ 224 Abs. 3 B UGB) und Verbindlichkeiten (§ 224 Abs. 3 C UGB), vermindert um die im Unternehmen verfügbaren Aktiva nach § 224 Abs. 2 B III Z 2 und B IV UGB und die nach § 225 Abs. 6 UGB von den Vorräten absetzbaren Anzahlungen, durch den Mittelüberschuss zu dividieren.

(2) Zur Ermittlung des Mittelüberschusses sind

1. vom Jahresüberschuss/-fehlbetrag die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermö-

gen hinzuzuzählen und die Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen abzuziehen und

2. die Veränderung der langfristigen Rückstellungen zu berücksichtigen.

Aus dem UGB:

§ 223. (1) Die einmal gewählte Form der Darstellung, insbesondere die Gliederung der aufeinanderfolgenden Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen, ist beizubehalten. Ein Abweichen von diesem Grundsatz ist nur unter Beachtung der im § 222 Abs. 2 umschriebenen Zielsetzung zulässig. Die Abweichungen sind im Anhang anzugeben und zu begründen.

(2) Im Jahresabschluß ist zu jedem Posten der entsprechende Betrag des vorangegangenen Geschäftsjahrs zumindest in vollen 1 000 Euro anzugeben; dies gilt auch für die gesondert anzumerkenden Posten. Sind die Beträge nicht vergleichbar, so ist dies im Anhang anzugeben und zu erläutern. Wird der Vorjahresbetrag angepaßt, so ist auch dies im Anhang anzugeben und zu erläutern.

(3) Betreibt eine Gesellschaft mehrere Geschäftszweige und bedingt dies die Gliederung des Jahresabschlusses nach verschiedenen Gliederungsvorschriften, so hat die Gesellschaft den Jahresabschluß nach der für den wirtschaftlich bedeutendsten Geschäftszweig vorgeschriebenen Gliederung aufzustellen und nach der für seine anderen Geschäftszweige jeweils vorgeschriebenen Gliederung zu ergänzen. Gesellschaften, die nicht klein sind, haben die Ergänzung im Anhang anzugeben und zu begründen.

(4) Eine weitere Untergliederung der Posten ist zulässig; dabei ist jedoch die vorgeschriebene Gliederung zu beachten. Zusätzliche Posten und Zwischensummen dürfen hinzugefügt werden, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird. Die Aufnahme weiterer zusätzlicher Posten ist geboten, soweit es zur Erreichung der im § 222 Abs. 2 umschriebenen Zielsetzung erforderlich ist. Die Postenbezeichnungen sind auf die tatsächlichen Inhalte zu verkürzen.

(5) Fällt ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit unter mehrere Posten der Bilanz, so ist die Zugehörigkeit auch zu ande-

ren Posten bei dem Posten, unter dem der Ausweis erfolgt ist, zu vermerken oder im Anhang anzugeben, wenn dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist.

(6) Die mit arabischen Zahlen versehenen Posten der Bilanz und die mit Buchstaben gekennzeichneten Posten der Gewinn- und Verlustrechnung können zusammengefaßt werden, wenn

1. sie einen Betrag enthalten, der für die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nicht wesentlich ist, oder

2. dadurch die Klarheit der Darstellung verbessert wird; in diesem Fall müssen die zusammengefaßten Posten jedoch im Anhang ausgewiesen werden.

(7) Ein Posten der Bilanz oder der Gewinn- und Verlustrechnung, der keinen Betrag ausweist, braucht nicht angeführt zu werden, es sei denn, daß im vorangegangenen Geschäftsjahr unter diesem Posten ein Betrag ausgewiesen wurde.

(8) Gliederung und Bezeichnung der mit arabischen Zahlen versehenen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind zu ändern, wenn dies wegen Besonderheiten der Kapitalgesellschaft zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist. Der Bundesminister für Justiz kann im Einvernehmen mit dem in seinem Wirkungsbereich berührten Bundesminister verbindliche Formblätter durch Verordnung festlegen.

§ 224. (1) In der Bilanz sind, unbeschadet einer weiteren Gliederung, die in den Abs. 2 und 3 angeführten Posten gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge auszuweisen.

(2) Aktivseite:

A. Anlagevermögen:

I. Immaterielle Vermögensgegenstände:

1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen;

2. Geschäfts(Firmen)wert;

3. geleistete Anzahlungen;

II. Sachanlagen:

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund;
2. technische Anlagen und Maschinen;
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung;
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau;

III. Finanzanlagen:

1. Anteile an verbundenen Unternehmen;
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen;
3. Beteiligungen;
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht;
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens;
6. sonstige Ausleihungen.

B. Umlaufvermögen:

I. Vorräte:

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe;
2. unfertige Erzeugnisse;
3. fertige Erzeugnisse und Waren;
4. noch nicht abrechenbare Leistungen;
5. geleistete Anzahlungen;

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen;
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen;
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht;
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände;

III. Wertpapiere und Anteile:

1. Anteile an verbundenen Unternehmen;

- 2. sonstige Wertpapiere und Anteile;
- IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten.
- C. Rechnungsabgrenzungsposten.
- D. Aktive latente Steuern.
- (3) Passivseite:
 - A. Eigenkapital:
 - I. eingefordertes Nennkapital (Grund-, Stammkapital);
 - II. Kapitalrücklagen:
 - 1. gebundene;
 - 2. nicht gebundene;
 - III. Gewinnrücklagen:
 - 1. gesetzliche Rücklage;
 - 2. satzungsmäßige Rücklagen;
 - 3. andere Rücklagen (freie Rücklagen);
 - IV. Bilanzgewinn (Bilanzverlust),
davon Gewinnvortrag/Verlustvortrag.
 - B. Rückstellungen:
 - 1. Rückstellungen für Abfertigungen;
 - 2. Rückstellungen für Pensionen;
 - 3. Steuerrückstellungen;
 - 4. sonstige Rückstellungen.
 - C. Verbindlichkeiten:
 - 1. Anleihen, davon konvertibel;
 - 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten;
 - 3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen;
 - 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen;
 - 5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel;
 - 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen;

7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht;

8. sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern, davon im Rahmen der sozialen Sicherheit.

D. Rechnungsabgrenzungsposten.

§ 225. (1) Ist das Eigenkapital durch Verluste aufgebraucht, so lautet dieser Posten „negatives Eigenkapital“. Im Anhang ist zu erläutern, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt.

(2) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind in der Regel als solche jeweils gesondert auszuweisen. Werden sie unter anderen Posten ausgewiesen, so ist dies zu vermerken.

(3) Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ist bei jedem gesondert ausgewiesenen Posten in der Bilanz anzumerken. Sind unter dem Posten „sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände“ Erträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden, so haben Gesellschaften, die nicht klein sind, diese Beträge im Anhang zu erläutern, wenn diese Information wesentlich ist.

(4) Wechsel dürfen als Wertpapiere nur ausgewiesen werden, wenn dem Unternehmen nicht die der Ausstellung zugrunde liegende Forderung zusteht; anderenfalls haben Gesellschaften, die nicht klein sind, bei Forderungen die wechselmäßige Verbriefung im Anhang anzugeben.

(5) Anteile an Mutterunternehmen sind je nach ihrer Zweckbestimmung im Anlagevermögen oder im Umlaufvermögen in einem gesonderten Posten „Anteile an Mutterunternehmen“ auszuweisen. In gleicher Höhe ist auf der Passivseite eine Rücklage gesondert auszuweisen. Diese Rücklage darf durch Umwidmung frei verfügbarer Kapital- und Gewinnrücklagen gebildet werden, soweit diese einen Verlustvortrag übersteigen. Sie ist insoweit aufzulösen, als diese Anteile aus dem Vermögen ausscheiden oder für sie ein niedrigerer Betrag angesetzt wird.

(6) Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Rest-

laufzeit von mehr als einem Jahr sind bei den Posten C 1 bis 8 jeweils gesondert und für diese Posten insgesamt anzugeben. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen sind, soweit Anzahlungen auf Vorräte nicht von einzelnen Posten der Vorräte offen abgesetzt werden, unter den Verbindlichkeiten gesondert auszuweisen. Sind unter dem Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlusstag zahlungswirksam werden, so haben Gesellschaften, die nicht klein sind, diese Beträge im Anhang zu erläutern, wenn diese Information wesentlich ist.

(7) Gesellschaften, die nicht klein sind, haben bei Grundstücken den Grundwert in der Bilanz anzumerken oder im Anhang anzugeben.

§ 5 KStG 1988 idF BGBl I 2015/34:

§ 5. Von der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht sind befreit:
[. . . .]

10. Bauvereinigungen, die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als gemeinnützig anerkannt sind, wenn sich ihre Tätigkeit auf die in § 7 Abs. 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes genannten Geschäfte und die Vermögensverwaltung beschränkt, nach Maßgabe des § 6a.

[. . . .]

§ 6a KStG 1988 idF BGBl I 2013/135:

Gemeinnützige Bauvereinigungen

§ 6a. (1) Bauvereinigungen im Sinne des § 5 Z 10, die Geschäfte außerhalb der in § 7 Abs. 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bezeichneten Art tätigen, sind ab dem Wirtschaftsjahr unbeschränkt steuerpflichtig, in dem die Tätigkeit aufgenommen wird. Die Tätigkeit gilt als aufgenommen, wenn konkrete Vorbereitungs-handlungen für solche Geschäfte vorgenommen werden. Die unbeschränkte Steuerpflicht endet mit Ablauf des Wirtschaftsjahres, in dem die Tätigkeit im Sinne des ersten Satzes abgeschlossen wird.

(2) Auf Antrag der Bauvereinigung hat das zuständige Finanzamt (Abs. 6) die unbeschränkte Steuerpflicht bescheidmäßig auf geplante Geschäfte im Sinne des Abs. 1 unter der Auflage zu beschränken, daß für diese Geschäfte insgesamt ein gesonderter Rechnungskreis geführt wird. Der Antrag ist von der Bauvereinigung vor der Auf-