

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigeitsgesetz – WGG)

BGBI 1979/139 idF BGBI 1981/520, 1984/482, 1985/559, 1987/340, 1991/10, 68 und 606 (VfGH), 1992/827, 1993/253 und 800, I 1997/22, 130 und 140, I 1999/147, I 2000/26, 36 und 142, I 2001/47, 136 und 162, I 2002/71, I 2003/5 (VfGH), 63 und 113, I 2006/124, I 2009/25 und 135, I 2013/51, I 2014/100, I 2015/157, I 2018/26, I 2018/69, I 2019/85, I 2019/104, I 2022/88 sowie I 2023/176

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.

(3¹⁾) 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) aushaltender Wohnbauförderungsdarlehen wegen Untergangs der errichtenden gemeinnützigen Bauvereinigung? wobl 1995, 1; *Feichtinger*, Vertiefte Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung durch die WGG-Novelle 2016, wobl 2016, 248; *Hecht/Pekar*,

Prader, WGG/BTVG⁵

1

§ 1 WGG

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) Vgl auch ErläutRV 895 BlgNR 25. GP: Zu Z 1 (§ 1 Abs 3 WGG):

Mit der ausdrücklichen Normierung eines „Generationenausgleichs“ sollen die Ziele des im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gründenden gemeinnützigen Wohnbaus sowie der Gesetzeszweck des WGG in knapper und anschaulicher Weise programmatisch dargestellt werden. Das in § 1 und den folgenden Einzelregelungen schon de lege lata vielfach ausgestaltete, gemeinnützigkeitsrechtliche Vermögensbindungsprinzip – siehe etwa das gesetzlich vorgegebene Nominalprinzip: bei der Dividendausschüttung (§ 10 Abs. 1 WGG), beim Ausscheiden von Gesellschaftern oder Genossenschaftern (§ 10 Abs. 2 WGG), bei Auflösung einer gBV (§ 10 Abs. 3 WGG) sowie beim Entzug des Gemeinnützigkeitsstatus (§ 36 WGG), wonach die erwirtschafteten Rücklagen der rein privatrechtlich organiserten gemeinnützigen Wohnungunternehmen im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu verbleiben haben und zu verwenden sind – wird, unter erstmalig ausdrücklichen Hinweis auch auf die Funktion eines Generationenausgleichs in § 1 Abs. 3 WGG normativ zusammengefasst (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau ...“ sowie MRV vom 24. März 2015 mit dem Betreff: „Wohnpaket – Konjunkturpaket zur Schaffung von leistungsbarem Wohnraum“: „Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau: Die gesetzlich beschränkten Erträge der GBV sollen ausdrücklich auch zugunsten nachträglicher Nachfrager-Generationen verwendet werden“).

Entscheidungen zu § 1 WGG:

E 1. Die Bestimmungen des WGG und der WGGDV haben auf einen **Vertrag** zwischen dem Nutzungsberechtigten und einem Dritten, wonach Ersterer die durch den Nutzungsvertrag erworbenen Rechte an die Wohnungsgenossenschaft zugunsten des Dritten gegen den Ersatz bestimmter Auslagen und die Zahlung bestimmter Beträge **zurücklegt**, keine unmittelbare Wirkung: 8 Ob 10/71 MietSlg 23/6 (Anm: *vgl aber uU § 27 MRG*).

E 2. Gem § 1 Abs 2 Satz 2 finden die Bestimmungen der **Gewerbeordnung** „auf gemeinnützige Bauvereinigungen keine Anwendung“; diese Ausnahme vom Anwendungsbereich der Gewerbeordnung bezieht sich auf sämtliche vom Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zugelassene Tätigkeiten solcher Vereinigungen, also **nicht nur auf deren „Hauptgeschäfte“** iSd § 7 Abs 1 und 2, sondern auch auf die in § 7 Abs 3 dieses Gesetzes geregelten „Nebengeschäfte“: 4 Ob 375/86 MietSlg 40.709.

E 3. GBV unterliegen nicht der Gewerbeordnung (§ 1 Abs 2 letzter Satz); deren Berechtigung zur Liegenschaftsverwaltung beruht auf der besonderen Vorschrift des § 7 Abs 2 WGG, nicht aber auf einer Konzession nach der Gewerbeordnung. Eine GBV kann daher einen **Unterlassungsanspruch wegen „Abwerben“** nicht allein auf die Richtlinien der Immobilienverwalter stützen, wonach das „Abwerben“ standeswidrig ist: 4 Ob 45/93.

E 4. Gem § 1 Abs 2 WGG haben zwar GBV, die aufgrund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, 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. Gem dem mit der WGG-Novelle 2019 eingeführten § 1 Abs 3 WGG ist das von GBV nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital iS eines **Generationenausgleichs** zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden. Die Bestimmungen legen als Programmnormen das in der Folge weiter konkretisierte **Vermögensbindungsprinzip** fest, wonach die GBV unter staatlicher Fach- und Rechtsaufsicht ihre Tätigkeit auf die Erfüllung von dem Allgemeininteresse dienenden Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten und die ihr zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel dieser Aufgabe zu widmen hat. § 1 Abs 3 WGG betont dies ausdrücklich. Die Normierung eines „Generationenausgleichs“ soll das Ziel des im WGG gründenden gemeinnützigen Wohnbaus und den Gesetzeszweck des WGG in knapper und anschaulicher Weise programmatisch darstellen. Dieses Vermögensbindungsprinzip hat eine – in den einzelnen Regelungen des WGG näher ausgestaltete – Verwendungspflicht des gemeinnützigen Vermögens zum Inhalt. Daraus lässt sich aber **kein generelles Treuhandverhältnis** zwischen der GBV und den Mietern ableiten. Einschränkungen des Eigentums der GBV sieht das WGG nämlich nur iS einer gewissen **Vermögensbindung für nachfolgende Generationen** vor. Selbst wenn man dies aber als Ausformung einer Treuhandschaft interpretieren wollte, ließe sich ein Individualrecht eines Mieters auf Einflussnahme auf die ordentliche Verwaltung der GBV daraus aber nicht ableiten: 5 Ob 117/23a.

E 5. Allein das Vorhandensein eines **entwickelten Wettbewerbs** zwischen den GBV lässt nicht den Schluss zu, dass keine im Allgemeininteresse liegende Aufgabe **nicht gewerblicher** Art vorliegt. Auch steht nicht fest, inwiefern das Vorhandensein des Wettbewerbs zwischen den GBV diese ausreichend verhalten würde, sich bei ihren Vergabentscheidungen von keinen anderen als wirtschaftlichen Überlegungen leiten zu lassen. Die Tatsache allein, dass weitere GBV auf dem „geförderten Wohnbaumarkt“ tätig sind und damit im **Wettbewerb** stehen, führt jedenfalls ohne konkrete Feststellungen nicht dazu, dass es sich bei der GBV um keine Einrichtung iSd § 4 Abs 2 lit a BVergG 2018 handelt: VwGH Ra 2020/04/0086.

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten:

1.¹⁾ als Errichtung²⁾ 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 größerer Umfanges 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;

2.³⁾ 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 Oberflächenendausführung⁴⁾ im Inneren der Wohnung umfassen; sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien⁵⁾ Bauens;

3.⁶⁾ 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 Krankenräume sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält.

IdF BGBI I 2019/85.

Literatur: *Prader/Kuprian*, Verwirrung um das Ausmalen im Mietrecht nach den beiden Klauselentscheidungen, RdW 2007, 458; *Prader*, Zum Ausmalen im WGG, immolex 2008, 78; *Prader*, Mieterpflichten und Verbote: Ein Fass ohne Boden oder neue Hoffnung für Vermieter? immolex 2012, 137; *Schinznagl*, Heime und das Wohnungsgemeinnützige Gesetz, wobl 2019, 336.

1) Vgl § 39 Abs 17.

2) Vgl zum Errichtungsbegriff auch die Körperschaftssteuerrichtlinie 2013 Punkt 2.10.2.1; mE setzt die Errichtung iZm § 20 Abs 1 auch die Fertigstellung durch die GBV voraus (vgl dazu *Prader/Pittl*, WGG^{2,06} § 2 Rz 2).

3) Vgl § 14a Anm 1.

4) Damit ist die GBV nicht verpflichtet, die Räumlichkeiten etwa auszumalen oder mit Bodenbelägen zu versehen (zur diesbezüglich auch nicht bestehenden Erhaltungspflicht vgl § 14a Abs 2 Z 2b). Führt der Mieter diese Arbeiten daher aus, können diese in derartigen Fällen nicht als Entgeltbestandteil gewertet werden. Auch wenn die GBV aus den vorgesagten Gründen **grundsätzlich nicht**

verpflichtet ist, die Oberflächenendausführung vorzunehmen, so können dennoch Vereinbarungen in den Miet- und Nutzungsverträgen, wonach der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses – wie auch (mangels Ausführung durch die GBV) schon zu Beginn – zu besonderen **Endrenovierungsmaßnahmen** verpflichtet ist, **gröblich benachteiligend** sein, soweit kein besonderer Rechtfertigungsgrund vorliegt (insoweit wäre daher noch ein strengerer Maßstab anzusetzen als im Bereich des normalen Bestandrechts, zumal der Mieter in derartigen Fällen ja doppelt belastet wäre, einmal mit der zu Beginn vorzunehmenden Oberflächenendgestaltung und zum anderen mit einer neuerlichen derartigen Maßnahme bei Beendigung des Vertragsverhältnisses; zur gröblichen Benachteiligung im Bereich des Bestandrechts allgemein: *Prader*, immolex 2012, 137). Ebenso wäre ein Verzicht auf jeglichen Aufwandersatzanspruch in diesem Zusammenhang (jedenfalls im Verbandsverfahren) als gröblich benachteiligend (auch wenn die den Vermieter treffenden Pflichten ausgenommen werden, dazu schon *Prader/Kuprian*, RdW 2007, 458) iSd § 879 Abs 3 ABGB zu werten, da durch die ausgeführten Oberflächenendarbeiten des Mieters (zB bei Böden) ein objektiver Nutzen iSd § 1097 ABGB für den Vermieter verbleiben könnte (dies trotz der von der Rsp verneinten Unzulässigkeit eines Verzichts auf nützliche Verbesserungen [zB 5 Ob 183/16x; s auch 9 Ob 4/23p und 8 Ob 6/24a]) und jegliches Abweichen vom **dispositiven Recht ohne sachliche Rechtfertigung** als „anrüchig“ gewertet wird (2 Ob 215/10x; zur Erhaltung 8 Ob 6/24a). Daran vermag es mE auch nichts zu ändern, dass bei Ausführung der Oberflächenendgestaltung durch die GBV diese Mehrkosten ihren Niederschlag im Entgelt finden (zur Frage der Überwälzbarkeit und Ausmalvereinbarung im WGG-Bereich vgl *Prader*, immolex 2008, 78).

5) Vgl OIB-Richtlinie 4 sowie ÖNORM B 1600.

6) Vgl zum Begriff des Heims § 7 WGG Anm 1; s weiter dazu insb auch 5 Ob 72/18a = E 1; s auch *Ortbauer/Schinnagl* in GeKo Wohnrecht III § 7 WGG Rz 25f, ein Heim muss der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen, daher kommen auch Frauen- und Pflege[wohn]- und Behinderten[wohn]heime in Betracht [insoweit aa *Regner* in *Illedits*⁴ § 2 WGG Rz 11].

Entscheidungen zu § 2 WGG:

E 1. Der in § 7 **normierte sachliche Geschäftskreis** umfasst (auch) die Errichtung und Verwaltung von Heimen. Nach § 2 Z 3 gilt als **Heim** eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner 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 Krankenräume sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält. Nach dieser Legaldefinition ist bestimmendes Merkmal eines Heimes – gleich dem Verständnis vom Begriff der Wohnung – die Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner: 5 Ob 72/18a immolex 2019/18 (zust *Prader*) = wobl 2019/45 (zust *Vonkilch*).

E 2. Die Vermietung zum Betrieb eines Pflegeheimes dient (aus gebührenrechtlichem Ansatz) auch aus der Sicht der zu pflegenden Personen nicht überwiegend Wohnzwecken, so dass die Begünstigung des § 33 TP 5 Abs 3 letzter Satz GebG daher keine Anwendung findet, sondern von einer Geschäftsraummiete auszugehen ist: VwGH 2011/16/0169; s aber zu einer Seniorenresidenz: auch Bestandverträge, die in Erwerbsabsicht über Gebäude oder Gebäudeteile abgeschlossen werden, können von § 33 TP 5 Abs 3 Satz 3 GebG erfasst sein, wenn beim Abschluss der Verträge bereits feststeht, dass diese Gebäude oder Gebäudeteile letztlich überwiegend Wohnzwecken dienen sollen: VwGH Ra 2020/16/0077 ImmoZak 2021/16 (zust Sporer).

Eignung

§ 3.^{1, 2)} Eine Bauvereinigung muss nach ihrem Aufbau, insbesondere der Eignung³⁾ 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 BGB I 2015/157.

1) Vgl auch ErläutRV 895 BlgNR 25. GP: Zu Z 2 (§ 3 WGG):

Die nach geltender Rechtslage von der örtlich zuständigen Landesregierung (Aufsichtsbehörde) vorzunehmende Bedarfsprüfung soll entfallen, zumal u. a. deren grundrechtliche Rechtfertigung vielfach in Frage gestellt wird. Jedoch wird im Zuge des Anerkennungsverfahrens gem. den §§ 31f verstärkt einerseits auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen sowie andererseits auf bereits geltende oder gem. § 24 neu für Eigentümer und Organwalter in den Unternehmen zu etablierende Corporate Governance- und persönliche Eignungs- sowie Zuverlässigkeitsskriterien zu achten sein. Intention der Abschaffung der Bedarfsprüfung ist der erleichterte Zugang für kleinere Genossenschaften bzw. kleine gBV oder neu zu gründende gBV. Die gewählte Formulierung soll gewährleisten, dass Genossenschaften beim Zugang zum Gemeinnützigenstatus nicht benachteiligt werden, sondern beabsichtigerweise gefördert werden sollen.

2) AB 965 BlgNR 25. GP: Zu Z 2 (§ 3 Abs 3 WGG):

Aufgrund des Entfalls der Bedarfsprüfung ist es erforderlich, dass neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einer neu zu gründenden gemeinnützigen Bauvereinigung auch die die persönliche Zuverlässigkeit, fachlich praxisbezogene Eignung und Qualifikation der Eigentümer einer neu zu gründenden Bauvereinigung sowie von deren Organen (Mitglieder der Geschäftsleitung, Aufsichtsratsmitglieder und Inhaber von Schlüsselfunktionen) sichergestellt werden.

3) Anstelle der Bedarfsprüfung ist nunmehr im Rahmen des Bewilligungsverfahrens eine Eignungsprüfung durchzuführen; dabei ist neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Genossenschaft und Mindestkapital, vgl § 6; zu höheren Anforderungen an das Mindestkapital s bei Schopper/Walch, ZRB 2017, 90 [91]) auch eine Prüfung der persönlichen Zuverlässigkeit, der fachlich praxisbezogenen Eignung und Qualifikation der Eigentümer sowie von deren Organen

vorzunehmen (vgl *Prader/Pittl*, WGG^{2,06} § 3 Rz 1); insb ist dabei auch auf § 24 und die Anforderungen an die dort enumerierten Personen abzustellen (*Sommer*, wobl 2016, 254 [260]; zur Business Judgement Rule vgl *Prader/Pittl*, WGG^{2,06} § 24 Rz 3).

Satzung

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

Stammfassung.

Literatur: *Schopper/Walch*, Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigeingesetzes, 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. Seit dem Entfall der Bedarfsprüfung ist es der GBV freigestellt, auf welchen örtlichen Geschäftsbereich (zB Bundesgebiet, Bundesland) sich ihre Tätigkeit erstrecken soll (*Regner* in *Illedits*⁴ § 4 WGG Rz 6).

Entscheidungen zu § 4 WGG:

E 1. Generalversammlungsbeschlüsse, die gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstößen, sind nichtig. **Nichtig** sind nicht nur jene Beschlüsse, durch die Bestimmungen ersatzlos aufgehoben wurden, sondern nichtig ist auch die Änderung von Bestimmungen, deren Inhalt an die Bestimmungen des WGG angepasst war und deren Neufassung darauf nicht mehr Bedacht nimmt. Soweit aber der Inhalt geänderter oder aufgehobener Bestimmungen nicht durch das WGG bestimmt ist, liegt kein Verstoß gegen zwingendes Recht vor: 4 Ob 71/03z wobl 2004/8 (*Arnold*).

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,¹⁾ 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.

Prader, WGG/BTVG⁵

7

Unter diesen Voraussetzungen kommt einem Revisionsverband hinsichtlich der Gebühren- und Abgabenbefreiung 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 § 19a Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127/1997, nicht anzuwenden.

IdF BGBl I 2022/88.

Literatur: Korinek/Holoubek, Unbegrenzte Wirtschaftsaufsicht? – Möglichkeiten und Schranken der Aufsicht nach dem WGG, ecolex 1997, 399; Walch, Aktuelle gesellschafts- und vereinsrechtliche Fragen zum WGG, wobl 2023, 473; Schwetz, Die WGG-Novelle 2022 unter aufsichtsrechtlichen Aspekten, immo aktuell 2022, 135; Walch, Aktuelle gesellschafts- und vereinsrechtliche Fragen zum WGG, wobl 2023, 473.

1) 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 § 17c Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 sowie § 35 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz einzuhalten sind.

Jede GBV, egal in welcher Rechtsform, **muss einem Revisionsverband** angehören (zur Wechselmöglichkeit im Fall von mehreren Revisionsverbänden s im Detail Walch, wobl 2023, 473 [477]). 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, s dazu Prader/Pittl, WGG^{2,06} § 5 Rz 2).

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.¹⁾ € 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 BGBI I 2015/157.

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

1) AB 965 BlgNR 25. GP: Zu Z 2b und 24a (§ 6 Abs 2 und § 39 Abs 20 WGG):

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Risikovorsorge, die besondere volkswirtschaftliche Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und insbesondere zum Schutz (zukünftiger) Wohnungsnutzer soll bei Neugründungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, neben anderen sondergesellschaftsrechtlichen Regelungen, auch eine ausreichende Mindest-Ausstattung mit Eigenkapital gegeben sein. Wohingegen die Höhe des Mindestbetrages eines Genossenschaftsanteils gem. § 6 Abs. 1 unverändert bleibt.

§ 6 WGG weicht 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 (seit der WGG-Novelle 2016 € 3 Millionen); außerdem muss dieses abweichend von § 6 Abs 1 GmbHG bzw § 28a Abs 1 AktG verpflichtend zur Gänze einbezahlt sein. Das Mindestkapital kann uU dennoch nicht ausreichen, wenn die GBV die Voraussetzungen des § 3, nämlich einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen zu leisten, trotz eines Stammkapitals von € 3 Millionen nicht erfüllen kann (Schopper/Walch, ZRB 2017, 90 [91]).

Entscheidungen zu § 6 WGG:

E 1. Eine GBV hat Parteistellung in einem Verfahren, in dem es um ein genehmigungspflichtiges Geschäft iSd § 10a WGG geht (hier: Erwerb von Ge-

schäftsanteilen gem § 6 Abs 3 WGG). Daraus ergibt sich auch ihre auf Art 131 Abs 1 Z 1 B-VG gestützte Beschwerdeberechtigung, weil die Möglichkeit einer Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts nicht von vornherein auszuschließen ist: VwGH 2001/05/0147 wobl 2003/62 (*Arnold*).

Geschäftskreis

§ 7. (1)^{1,2)} 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 Umfangs 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 Finanzierung³⁾, 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^{4, 5)} und die Verbesserung mit ein.

(1a)^{1, 2)} 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 zusammenhängen, 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. § 15c zusammenhängen.

(2)⁶⁾ 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, er-