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

BGBl 1979/139 idF BGBl 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 sowie I 2015/157

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, BGBl. Nr. 194, keine Anwendung.

(3)[1]) 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.

Abs 2 idF der WRN 1999; Abs 3 aufgehoben durch BGBl 1993/253; Abs 3 wieder eingefügt durch Art 3 Z 1 WGG Nov 2016

Literatur: *Keinert,* Kündigung (Fälligstellen) aushaftender Wohnbauförderungsdarlehen wegen Untergangs der errichtenden gemeinnützigen Bauvereinigung? wobl 1995, 1.

1) Vgl auch Erläut RV 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 Dividendenausschüttung (§ 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 organisierten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 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 leistbarem 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 WGG 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 WGG, 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 WGG); 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.

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten:

1[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 Umfanges durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- und 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.[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[3]) im Inneren der Wohnung umfassen; sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien[4]) Bauens;

3.[5]) 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.

Z 1 und 3 idF des 3. WÄG; Z 2 idF des WFG 1984

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

1) Vgl § 39 Abs 17 WGG.

2) Vgl § 14a WGG Anm 1.

3) 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 WGG). 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 Maß-

stab 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 und jegliches Abweichen vom **dispositiven Recht ohne sachliche Rechtfertigung** als „anrüchig" gewertet wird (2 Ob 215/10 x). 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).

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

5) Vgl zum Begriff des Heims § 7 WGG Anm 1.

Eignung

§ 3.[1])[2]) **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.**

§ 3 neu gefasst durch Art 2 3 Z 2 WGG Nov 2016

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 Zuverlässigkeitskriterien 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 Gemeinnützigkeitsstatus nicht benachteiligt werden, sondern beabsichtigterweise 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 Organe (Mitglieder der Geschäftsleitung, Aufsichtsratsmitglieder und Inhaber von Schlüsselfunktionen) sichergestellt werden.

Satzung

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

Entscheidungen zu § 4 WGG:

E 1. Generalversammlungsbeschlüsse, die gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstoßen, 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 71/03 z 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 Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127, zulässigen Revisionsverband anzugehören, 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 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.

Abs 1 und 2 idF der WRN 1999

Literatur: *Korinek/Holoubek,* Unbegrenzte Wirtschaftsaufsicht? – Möglichkeiten und Schranken der Aufsicht nach dem WGG, ecolex 1997, 399.

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.

Abs 2 idF des 3. WÄG; Beträge in Abs 1 idF BGBl I 2001/136, Abs 2 idF des Art 3 Z 2 b WGG Nov 2016

1) AB 965 BlgNR 25. GP: zu Z 2 b und 24 a (§ 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 sonder-gesellschaftsrechtlichen Regelungen, auch eine ausreichende Mindest-Ausstattung mit Eigenkapital gegeben sein. Wohingegen die Höhe des Mindestbetrages eines Genossenschaftsanteils gem. § 6 Abs. 1 unverändert bleibt.

Entscheidungen zu § 6 WGG:

E 1. Eine GBV hat **Parteistellung** in einem Verfahren, in dem es um ein **genehmigungspflichtiges Geschäft** iSd § 10 a WGG geht (hier: Erwerb von Geschäftsanteilen 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 vorneherein auszuschließen ist: VwGH 20. 12. 2002, 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 Sanie-

rungen 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[3]), 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.

(2)[6]) Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellpätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, 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)[7]) Die Bauvereinigung hat überwiegend die in Abs. 1 und 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.[8]) die Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) oder Abstellplätzen im eigenen oder fremden Namen, soweit sie überwiegend zur Befriedigung des Bedarfs der Benützer der in Abs. 1 oder in diesem Absatz genannten Räumlichkeiten dienen;

4.[9]) die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, 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;

4 a.[10]) 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;

4 b.[11]) die Verwaltung von Baulichkeiten, die im Miteigentum der verwaltenden Bauvereinigung stehen oder an denen sie eine Sanierung größeren Umfanges 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.[12]) alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb[13]), die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Wohnungseigentums und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;

6 a.[14]) alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 – mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, nur nach Legung eines Angebotes an die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gemäß § 15 c lit. b[15]).

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

8.[16]) 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 Siedlungswesens zum Ziel hat.

10.[17]) 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 Wohnungsuchenden und Wohnungsinhabern (Mitgliedern) über rechtliche, technische und finanzielle Belange befassen;

12. die Betreuung[18]) von Tochtergesellschaften gemäß Abs. 4 b;

13.[19]) die Zurverfügungstellung von Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. 1 a MRG.

(3 a)[20]) 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)[21]) 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[22]) sowie

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

(4 a)[23]) 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.

(4 b)[24]) 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 4 a 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 4 a 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[22]) sowie

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

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

(4 c)[25]) Alle gemäß § 6 a Körperschaftsteuergesetz gestellten Anträge für Geschäfte und Beteiligungen gemäß Abs. 4 bis 4 b sind von der Bauvereinigung unverzüglich dem Revisionsverband und die dazu ergangenen Bescheide sind von den Finanzbehörden unverzüglich dem Revisionsverband zu übermitteln.

(4 d) 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[26]) der Bauvereinigung kann die Unterbrechung der Bautätigkeit bei Vorliegen der Voraussetzungen auch auf weitere drei Jahre bewilligt werden.

(6)[27]) 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[28]) Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne der Abs. 1 bis 4 b zu widmen. In diesen Zeitraum werden Geschäftsjahre, für die im Sinne des Abs. 5 von der Landesregierung festgelegt wurde, daß die Bautätigkeit unterbrochen werden darf, nicht eingerechnet.

(6 a)[27]) 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 einer Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(7) *entfallen*[29])

Abs 1 idF des Art 3 Z 2 c WGG Nov 2016; Abs 2 idF der WRN 1999; Abs 3 Z 4 idF der WRN 1999; Abs 3 Z 4 a eingefügt durch das 3. WÄG; Abs 3 Z 4 b

eingefügt durch die WRN 1999; Abs 3 Z 5 idF BGBl 1993/253; Abs 3 Z 6 idF des Art 3 Z 2 d WGG Nov 2016; Abs 3 Z 6 a eingefügt durch das BudgetbegleitG 2001, idF der WRN 2002; Abs 3 Z 9 idF des 3. WÄG; Abs 3 Z 10 idF des Art 3 Z 3 WGG Nov 2016; Abs 3 Z 12 und 13 eingefügt durch die WRN 2002; Abs 3 a neu eingefügt durch Art 3 Z 3 a WGG Nov 2016; Abs 4 Z 3 idF des Art 3 Z 3 b WGG Nov 2016; Abs 4 a eingefügt durch die WRN 2000; Abs 4 b eingefügt durch das BudgetbegleitG 2001, idF der WRN 2002; Abs 4 b Z 4 idF des Art 3 Z 3 c WGG Nov 2016; Abs 4 c neu eingefügt durch Art 3 Z 3 d WGG Nov 2016; Abs 4 d (vormals 4 c) verschoben durch Art 3 Z 3 d WGG Nov 2016; eingefügt durch die WRN 2002; Abs 5 idF des Art 3 Z 3 e WGG Nov 2016; Abs 6 eingefügt durch BGBl 1993/253, idF der WRN 2002; Abs 6 idF des Art 3 Z 4 WGG Nov 2016; Abs 6 a eingefügt durch die WRN 2002; Abs 7 gestrichen durch Art 3 Z 4 a WGG Nov 2016

§ 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 § 6 a.

. . . . .

§ 6 a KStG 1988 idF BGBl I 2013/135

Gemeinnützige Bauvereinigungen

§ 6 a. (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 Vorbereitungshandlungen 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 Aufnahme der Geschäfte im Sinne des Abs. 1 zu stellen. Ein aus diesen Geschäften insgesamt entstehender Verlust ist nicht ausgleichsfähig. Das Antragsrecht des zuständigen Finanzamtes (Abs. 6) nach § 35 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bleibt unberührt.

(3) Auf Antrag der Bauvereinigung hat das zuständige Finanzamt (Abs. 6) im Zweifelsfall bescheidmäßig festzustellen, ob ein geplantes Ge-

schäft unter § 7 Abs. 1 bis 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes fällt oder nicht. Der Antrag ist von der Bauvereinigung vor der Aufnahme des Geschäftes zu stellen.

Der Antrag kann mit einem Antrag nach Abs. 2 verbunden werden.

(4) Einkünfte einer Bauvereinigung im Sinne des § 5 Z 10 aus der Verwaltung von Eigenkapital im Sinne des § 7 Abs. 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind in einem eigenen Rechnungskreis zu erfassen und sind nach Maßgabe des Abs. 5 steuerpflichtig. Bei der Ermittlung dieser Einkünfte sind nur die mit den Betriebseinnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Aufwendungen zu berücksichtigen.

(5) Einkünfte im Sinne des Abs. 4 können einer steuerfreien Rücklage zugeführt werden. Die Zuführung und Verwendung ist in einem gesonderten Verzeichnis als Beilage zur Körperschaftsteuererklärung getrennt nach den einzelnen Wirtschaftsjahren aufzugliedern. Die Rücklage ist im Bildungsjahr und in den Folgejahren in jenem Verhältnis steuerneutral aufzulösen, in dem sich das in Abs. 4 genannte Eigenkapital am Schluß des Wirtschaftsjahres gegenüber dem Stand am Schluß des vorangegangenen Wirtschaftsjahres vermindert hat.

Die Verhältniszahl ist dabei stets auf die Rücklage (Rücklagenteile) des Vorjahres zu beziehen. Rücklagen (Rücklagenteile), die nicht bis zum Ablauf des der Zuführung folgenden dritten Wirtschaftsjahres verwendet werden konnten, sind im dritten Wirtschaftsjahr gewinnerhöhend aufzulösen. In diesen Zeitraum werden Wirtschaftsjahre, für die im Sinne des § 7 Abs. 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes von der Landesregierung festgelegt wurde, daß die Bautätigkeit unterbrochen werden darf, nicht eingerechnet. Der gewinnerhöhend aufzulösende Betrag erhöht sich um einen Zuschlag von 20%.

(6) Zuständiges Finanzamt im Sinne der Abs. 2 und 3 ist das Finanzamt Wien 1/23 für den örtlichen Wirkungsbereich der Länder Wien, Niederösterreich und Burgenland sowie das Finanzamt Linz, Salzburg-Stadt, Graz-Stadt, Klagenfurt, Innsbruck und Feldkirch jeweils für den örtlichen Wirkungsbereich jenes Landes, in dem die Bauvereinigungen ihren Sitz haben.

Literatur: *Arnold,* Aktuelle Fragen zum Schillingeröffnungsbilanzgesetz aus Anlaß des Inkraftretens des MRG, WoSi 1984, 1; *Österreicher,* Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes durch das Wohnbauförderungsgesetz 1984, WoSi 1984, 31; *Korinek/Holoubek,* Zur angemessenen Verzinsung der Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen, wobl 1987, 177; *Würth,* 1. Wohnrechtsänderungsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 1988, 60; Durchführungsrichtlinien zur Behandlung von Bauvereinigungen iSd WGG (GBV-RL), Erlass vom 25. 3. 1991, Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung, 61. Stück, Jg 1991, Nr 146; *Call/Keinert,* Begünstigende Vereinbarungen gemeinnütziger Bauvereinigungen mit einzelnen Wohnungswerbern über die Baukostenaufteilung, zugleich Besprechung von OGH 26. 6. 1990, 5 Ob

42/90, wobl 1991, 69; *Djanani/Zatura-Rieser,* Errichtergemeinschaften im Spannungsfeld zwischen Körperschaftsteuergesetz und WGG, wobl 1991, 6; *Keinert,* Zum Geschäftskreis gemeinnütziger Bauvereinigungen (§ 7 WGG), wobl 1991, 109; *Meinhart/Österreicher,* Die WGG-Novelle im 2. WÄG, wobl 1991, 85; *Würth,* Zur vorgesehenen Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, wobl 1993, 146; *Keinert,* Wohnungsgemeinnützigkeit und Bauvertragsrecht, wobl 1994, 166; *ders,* Kündigung (Fälligstellen) aushaftender Wohnbauförderungsdarlehen wegen Untergangs der errichtenden gemeinnützigen Bauvereinigung? wobl 1995, 1; *ders,* Möglichkeiten des Eigenmitteleinsatzes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Am Beispiel „Angemessener Verzinsung" der Eigenmittel, wobl 1996, 134; *Sommer,* Zur „Reservekapital"-Problematik gemeinnütziger Bauvereinigungen, WBfÖ 1996, 4; *Rosifka,* Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 321; *Tonkli,* Wohnrecht und Einsparcontracting, immolex 1999, 333; *Rosifka,* Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 313; *ders,* Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65; *Prader,* Wohnrechtsnovelle 2009 – ein erster Überblick, RdW 2009, 323; *Prader/Malaun,* Welche Geschäfte dürfen Gemeinnützige Bauvereinigungen abwickeln? immolex 2009, 12; *Rosifka,* Die Wohnrechtsnovelle 2009, immolex 2009, 102; *Stabentheiner,* Die Wohnrechtsnovelle 2009, wobl 2009, 97; *Marzi,* Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, wobl 2012, 182; *Sommer/Wieser,* Die beschränkte Körperschaftsteuerbefreiung gemeinnütziger Bauvereinigungen als im europarechtlichen Sinn staatliche Beihilfe? wobl 2012, 140; *Stabentheiner,* Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012. Neue Regeln für den Energieausweis, RdW 2012, 127.

1) Grundsätzlich ist das Geschäftsfeld einer GBV in **Haupt-, Neben- sowie konnexe Zusatzgeschäfte** zu unterteilen. Nach der Bestimmung des § 5 Z 10 KStG 1988 zählen die in § 7 Abs 1 bis 3 WGG genannten Geschäfte als begünstigte Geschäfte (Befreiung von der unbeschränkten Körperschaftssteuerpflicht).

Die Hauptgeschäfte dürfen – abgesehen vom Fall des § 7 Abs 4 b (iVm § 7 Abs 3 Z 12 WGG) – **nur im Inland** betrieben werden. Das Gleiche gilt für die dem Kostendeckungsgrundsatz unterliegenden steuerlich begünstigten Nebengeschäfte gem § 7 Abs 3 WGG.

Die Verpflichtung der GBV, ihr **Eigenkapital** vordergründig für die Zwecke der Errichtung, Verwaltung und Sanierung (§ 2 Z 1 WGG) einzusetzen, findet sich auch in § 7 Abs 6 und 6 a WGG.

Der Begriff der **Errichtung** findet sich in § 2 Z 1 WGG; diese besteht in der wirtschaftlichen und technischen Vorbereitung der Baulichkeit – nicht der **Verfassung von Plänen** (Ausnahmen „alte" GBV: § 39 Abs 17 WGG) –, Überwachung der Ausführungsarbeiten, Vornahme der Kostenabrechnungen und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten; der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfanges gleichzuhalten, und auch diese stellt ein Hauptgeschäft dar (zum Begriff § 2 Z 1 WGG aE).

Wohnungen sind selbständige, baulich abgeschlossene Einheiten (vgl auch § 2 Abs 2 WEG 2002); damit es sich um ein Hauptgeschäft handelt, dürfen die

Wohnungen Nutzflächen von höchstens 150 m² (zum Begriff der Nutzfläche: § 16 Abs 2 WGG) mit normaler Ausstattung (§ 2 Z 2 WGG) aufweisen. Eigenheime dürfen höchstens 2 Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² enthalten. Der Begriff des Heims findet sich in § 2 Z 3 WGG, es handelt sich sohin um ein Wohnheim, das der Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses (unabhängig von dem Merkmal der Dauer) dient. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass 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 als Heim gewertet werden, nicht hingegen Kur- oder Ferienheime.

Der Begriff der **Verwaltung** beinhaltet auch die Vermietung von Räumen. Die Voraussetzungen des **§ 7 Abs 3 WGG** müssen für die Verwaltung iSd § 7 Abs 2 WGG nicht vorliegen, vielmehr können daher auch Objekte – soweit die übrigen Voraussetzungen des Abs 2 vorliegen – verwaltet werden (ausgenommen es liegt ein Fall des Abs 1 vor), die nicht gleichzeitig auch die Qualifikation des § 7 Abs 3 erfüllen. Zur Verwaltung gehört auch die Überwachung der Benutzung und die Erhaltung der Baulichkeiten, weiters entsprechend dem Gesetzeswortlaut auch die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie letztlich auch Verbesserungsarbeiten (vgl auch §§ 14 a, 14 b WGG; vgl weiters die wohnungsbezogenen Dienstleistungen gem § 7 Abs 4 a WGG).

2) Generell zur Auslegung durch die Finanzbehörden s die Richtlinie des BMF, GZ BMF-010216/0009-VI/6/2013 vom 13. 3. 2013, KStR 2013 (Körperschaftsteuerrichtlinien 2013), gültig ab 13. 3. 2013.

3) AB 965 BlgNR 25. GP: zu Z 2 c (§ 7 Abs 1 WGG):

Klarstellung, dass auch die (Vor-)Finanzierung von Maßnahmen, die die Bauvereinigung im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer Verwaltungsbestände durchführt, jedenfalls Teil der begünstigten Hauptgeschäfte ist (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) . . . mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit").

4) Aus dem IA 513/A 24. GP (WRN 2009):

Zu Artikel 4 (Änderung des WGG)

Zu Z 1 (§ 7 Abs. 1 WGG)

Mit dieser Regelung soll vorab klargestellt werden, dass – wie bei allen nicht gemeinnützigen Bauträgern, Vermietern und Verwaltern auch – nur solche gemeinnützigen Bauvereinigungen (= gBV) Energieausweise ausstellen dürfen, die über entsprechend qualifiziertes Personal verfügen („Befugnis" – siehe dazu etwa die EB zu Punkt 8 zur OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz"). In Analogie zu § 24 ist davon auszugehen, dass überdies nur solches Personal von gBV mit der Erstellung „betraut" werden darf, das nach seiner „Ausbildung oder . . . beruflichen Tätigkeit Gewähr für eine ordnungsgemäße" Ausführung bietet („Zuverlässigkeit").

Mit der sondergewerberechtlichen Geschäftskreisregelung in § 7 Abs. 1 (iVm Abs. 2 und § 24) soll aber zudem sichergestellt werden, dass eine „befugte und zuverlässige", letztlich für die Bewohner kostengünstigere Energieausweis-

Ausstellung durch gBV nur für solche Objekte erfolgen darf, die auch von einer gBV zulässigerweise verwaltet werden.

Wie bei der Erbringung anderer technischer Leistungen auch ist eine gBV verpflichtet, nur so einen Kostenersatz zu verrechnen, der unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegt (siehe dazu § 4 Abs. 5 ERVO 1994). Die „Wirtschaftlichkeit" (§ 23) einer (internen) Energieausweis-Ausstellung unterliegt der Gebarungsprüfung, die „Angemessenheit" (§ 13) der tatsächlich verrechneten Kosten einer möglichen wohnzivilrechtlichen Nachprüfung.

5) Im Bereich des Energieausweises wird daher die ansonsten bestehende Ungleichbehandlung zwischen „alten" GBV und „neuen" GBV (vgl § 39 Abs 17 WGG) verlassen.

6) Wie bereits erwähnt kommt es für die Zulässigkeit der Verwaltung (bzw deren Einstufung als Hauptgeschäft) nicht darauf an, dass die verwalteten Objekte auch die Voraussetzungen des § 7 Abs 1 bzw Abs 3 WGG erfüllen.

7) Grundsätzlich hat die GBV „überwiegend" Geschäfte des § 7 Abs 1 und 2 WGG zu tätigen (zur Widmungspflicht gem Abs 6 bezogen auf die Absätze 1 bis 4 b des § 7 WGG vgl § 7 Abs 6 leg cit). Da – eingefügt durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz – **Abstellplätze** jedenfalls **nicht zur Nutzfläche** zählen, sind diese mE auch beim „Drittel" bzw den 50% nicht zu berücksichtigen.

8) Auf Grund des stetig steigenden Bedarfs an **Abstellplätzen** ist mE nicht zu fordern, dass die errichteten Stellplätze auch tatsächlich bereits zu Beginn **überwiegend den Bewohnern** von gem Abs 1 und Abs 3 errichteten Objekten dienen. Vielmehr wird iS einer entsprechenden Vorausschau zu berücksichtigen sein, ob und inwieweit ggf ein entsprechender Bedarf nach Stellplätzen entsteht oder entstehen wird. Dabei kann auch die von den BauO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen nicht die Obergrenze vorgeben, zumal diese Bestimmungen grundsätzlich einen anderen Zweck, nämlich die Sicherung von Stellplätzen überhaupt, verfolgen. Vielmehr wird man im Hinblick auf den stetig steigenden Fehlbedarf an Stellplätzen auch die Errichtung einer größeren als zumindest zu Beginn erforderlichen Anzahl von Stellplätzen als iSd § 7 Abs 3 WGG begünstigt ansehen müssen, dies mE allerdings mit der Einschränkung, dass – sollte Bedarf der „begünstigten Personen" iSd Z 3 entstehen – gewährleistet sein muss, dass die Abstellplätze dann auch entsprechend verfügbar sind. Demgemäß kann in einer Vermietung an Dritte mit überlangen Bindungsfristen ein Verstoß gegen § 7 Abs 3 Z 3 WGG gelegen sein. Auch ein Verkauf an Dritte ist im vorgenannten Umfang mE uU nicht gedeckt, auch nicht nach Ablauf der Frist des § 5 Abs 2 WEG 2002.

9) Die Definition der **Gemeinschaftseinrichtungen** befindet sich wie auch die Frage des Erhaltungsbegriffes stets im Fluss. So wird es je nach aktuellen Gegebenheiten zu einem unterschiedlichen Verständnis kommen. Was etwa vor einigen Jahren noch nicht als Gemeinschaftseinrichtung angesehen werden konnte, kann dies gegenwärtig durchaus sein (insb bezogen auf die immer weiter fortschreitende Computerisierung). Voraussetzung wird aber generell sein, dass die Gemeinschaftseinrichtungen vordergründig auch den Bewohnern der von der GBV errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen oder aber (letzter Halbsatz) nicht „gewerblich" (iSd GewO) zu betreiben sind. Der Begriff der Gemeinschaftseinrichtung setzt jedenfalls voraus, dass er unter den gleichen Vo-

raussetzungen **sämtlichen Benützern** zugänglich ist (vgl auch § 24 Abs 1 MRG); damit scheiden aber mE diverse Nutzungsvorbehalte oder auch Benützungsvereinbarungen, soweit einzelne Personen ausgeschlossen werden, aus.

10) Vgl dazu auch § 7 Abs 4 b WGG.

11) ME ist es wie auch nach § 7 Abs 2 WGG nicht erforderlich, dass die Voraussetzungen des § 7 Abs 1 und Abs 3 WGG erfüllt sind (offenbar gegenteilig *Schuchter* in *Schwimann*[2] § 7 WGG Rz 36).

12) Der Ankauf von Liegenschaften fällt generell unter die Begünstigungsnorm des § 7 Abs 3 Z 6 WGG; allerdings scheiden mE „Spekulationskäufe" (sohin der Ankauf zum Zweck, die Liegenschaften ggf später günstiger veräußern zu können) aus. Eine **„Bevorratung"** an Grundstücken kann daher nur insoweit gedeckt sein, als auch entsprechender Bedarf zur späteren Bebauung besteht (maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Ankaufs, kommt es in weiterer Folge zur Unmöglichkeit der Bebauung [vgl § 7 Abs 5 WGG], erscheint hingegen eine Veräußerung mE unbedenklich [weitergehender, eine generelle Bevorratung bejahend *Schuchter* in *Schwimann*[2] § 7 WGG Rz 39; weit strenger VwGH 23. 4. 1996, 93/05/0238 = E 20, der nur „Begradigungen" oder kleine Teilbereiche als vom Normzweck umfasst ansehen will]).

IdR wird man davon ausgehen können, dass entsprechend der Vorgabe des § 7 Abs 6 WGG der Erwerb von Grundstücken mit **Eigenkapital** zu erfolgen hat (so auch *Schuchter* in *Schwimann*[2] § 7 WGG Rz 39); Ggt könnte sich dann ergeben, wenn die Fremdfinanzierung zur gegebenen Zeit günstiger ist (dies ergibt sich mE sowohl aus der Bestimmung des § 23 Abs 1 WGG als auch dessen Abs 1 a sowie auch der Möglichkeit der Umfinanzierung durch Eigenkapital).

13) AB 965 BlgNR 25. GP: zu Z 2 d (§ 7 Abs 3 Z 6 WGG):

Ergänzende Klarstellung, dass derartige Rechtsgeschäfte und Kooperationen (Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung mit allenfalls Kaufpreisstundung bzw. die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen) konzern- bzw. branchenintern – vor allem zugunsten Eigenkapitalschwächerer Unternehmen – als Nebengeschäfte im steuerbefreiten Geschäftskreis möglich sein sollen (siehe dazu auch das RP zur XXV. GP: „Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) . . . mit Klarstellungen für mehr Rechtssicherheit").

14) Grundsätzlich hat die GBV darauf zu achten, dass den Mietern/Nutzungsberechtigten der Erwerb des Eigentums erleichtert wird. Dies führt sohin dazu, dass eine GBV danach zu trachten hat, dass die WE-Begründung an die Mieter/Nutzungsberechtigten auch tatsächlich möglich ist. Es ist ihr daher mE verwehrt, „nicht nachvollziehbare" **Mindestquoten** festzulegen. Allerdings wird man dabei jeweils im Einzelfall zu prüfen haben, ob und inwieweit die von der GBV vorgegebene Mindestkäuferquote gem § 15 c lit b Z 1 WGG den Zielen des Gesetzgebers entspricht (ggt offenbar *Rosifka,* wobl 2002, 65 [67], der Prozentsätzen das Wort redet). Da auch bei Verletzung des Prinzips der erleichterten Erwerbsmöglichkeit kein Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 1 WGG vorliegt, hat eine insoweit die Mieter/Nutzungsberechtigten benachteiligende Vorgabe zivilrechtlich für die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes keine Auswirkungen (so auch *Schuchter* in *Schwimann*[2] § 7 WGG Rz 39 b). Ob damit allenfalls **aufsichtsbehördliche Maßnahmen** einhergehen, ist ebenfalls im Einzelfall zu prüfen, wie auch die Frage allfälliger Schadenersatzansprüche der Mieter/Nutzungsberechtigten. Allerdings ist