

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

BGBI 1979/139 idF BGBI 1981/520, 1984/482, 1985/559, 1987/340, 1991/10, 1991/606, 1992/827, 1993/800, 1993/917, I 1997/130, I 1997/140, I 1999/147, I 2000/26, I 2000/36, I 2000/142, I 2001/47, I 2001/136, I 2001/162, I 2002/71, I 2003/5, I 2003/63, I 2003/113, I 2006/124, I 2009/25, I 2009/135, I 2013/51, I 2015/157, I 2018/26, I 2018/69, I 2019/85, I 2019/104, I 2022/88

Literatur zum WGG allgemein: *Amann/Pernsteiner/Struber* (Hrsg), Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive (2014); *Blaas/Rüsch/Brezina/Doubek*, Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? (1991); *Derbolav*, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979); *Derbolav*, Die Richtlinienverordnungen zum WGG (1980); *Etzersdorfer/Vonkilch* (Hrsg), FS Würth (2014); *Fuchs/Lugger*, Wohnungspolitische Vorschriften in Österreich von 1782–1940 (2008); *Handler/Sommer* (Hrsg), Wohnbauforum – Mehr Markt oder mehr Staat für Gemeinnützigkeits? (2000); *Keinert*, Grundfragen des zivilen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts (1992); *Kemmetmüller/Schmidt* (Hrsg), Genossenschaftliche Kooperationspraxis (1998); *Korinek/Nowotny* (Hrsg), Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994); *Korinek/Rüsch/Matzner* (Hrsg), Aspekte der Wohnungsgemeinnützigkeit, Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW) Nr 116 (1992); *Kühne-Büning/Heuer* (Hrsg), Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft⁴ (2005); *Lugger/Amann* (Hrsg), Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild (2006); *Lugger/Holoubek* (Hrsg), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, in FS Puchebner (2008); *H. Oberndorfer*, Das Gemeinnützigkeitsrecht in der Wohnungswirtschaft (1960); *Österreicher/Sommer*, Zum Verhältnis von Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2012, 304; *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Hrsg), Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel, FS Österreicher (2012); *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* – Revisionsverband (2016); *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Hrsg), Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft, FS Wurm (2019); *Popper/Baumann*, Ergänzungsband zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und den Durchführungsverordnungen – Zivilrechtliche Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts (1987); *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 321; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 313; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2002, wobl 2002, 65; *Rosifka*, Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 313; *Rosifka*, Zum Zusammenspiel von Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Wohnbauförderungsrecht, wobl 2010, 193; *Stabentheiner/Vonkilch*, Jahrbuch Wohnrecht; *Thies*, Wohnungsgemeinnützigkeit (1986).

Vor § 1

Literatur (Auswahl): *Bodien*, Geschichte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Berlin (1957); *Call*, Zur Kontrolle gemeinnütziger Bauvereinigungen durch den Zivilrichter, RdW 1987, 114; *Eder/Hoscher/Schuster* (Hrsg), Herausforderung Wohnen (1994); *Eckhoff*, Die Macht etablierter Interessen am Beispiel der Wohnungsgemeinnützigkeit, Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 2011, 131; *Feichtinger/Schinnagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, wobl 2017/99; *Funk/Korinek*, Zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts (1976); *Galonska/Kühne-Büning* in *Kühne-Büning/Heuer*, Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft⁴ (2005) 85; *Handler/Sommer* (Hrsg), Mehr Markt oder mehr Staat für Gemeinnützigkeits? (2000); *Kopp/Scherz/Schillinger/Sommer/Steckel/Wurditsch/Zenz*, Corporate Governance und Wohnungsgemeinnützigkeit, wobl 2017, 63; *Koppe*, Die neue Notverordnung vom 1. Dezember 1930 (1930); *Köppl*, Möglichkeiten einer Neugestaltung des

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – volkswirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, in *Bundesministerium für Justiz* (Hrsg), Erneuerung des Wohnrechts (2000) 139; *Korinek*, Möglichkeiten und Grenzen wirtschaftsaufsichtsrechtlicher Sanktionen über gemeinnützige Wohnungsunternehmen, wobl 1987, 290; *Korinek*, Rechtliche Fragen der Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, in *Korinek/Rüsch/Matzner* (Hrsg), Aspekte der Wohnungsgemeinnützigkeit, Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW) Nr 116 (1992) 67; *Ludl*, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, in *Kemmetmüller/Schmidt* (Hrsg), Genossenschaftliche Kooperationspraxis (1998) 233; *Ostermayer*, Strukturelle Erneuerungsbedürfnisse im WGG – Aspekte des wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Zivilrechts, in *Bundesministerium für Justiz* (Hrsg), Erneuerung des Wohnrechts (2000) 117; *Österreicher/Sommer*, Zum Verhältnis von Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2012, 304; *Quantschnigg/Renner/Schellmann/Stöger*, Die Körperschaftsteuer (2013); *Raschauer*, Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen, in *Korinek/Nowotny* (Hrsg), HBdgWW (1994); *Rießland/Schuster*, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft – ein Modellbeispiel für die Finanzierung meritorischer Güter, Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW) Nr 126 (1998); *Schopper/Walch*, Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, ZRB 2017/3; *Schuster*, Strukturelle Erneuerungsbedürfnisse im WGG, in *Bundesministerium für Justiz* (Hrsg), Erneuerung des Wohnrechts (2000) 97; *Sommer*, Das genossenschaftliche Gleichbehandlungsgebot im Lichte WGG-spezifischer Vorgaben, wobl 2011, 1; *Sommer*, Compliance, Fit & Proper und Corporate Governance nach der WGG-Novelle 2016, wobl 2016, 254; *Sommer*, Mittelbarer Erwerb von Anteilen an einer GBV, wobl 2018, 78; *Sommer*, Was gilt für die Vermietung vor Inkrafttreten des WGG (1940) gemeinnützig errichteter Baulichkeiten? wobl 2018, 319; *Sommer*, Die Novelle 2018 zur Gebarungsrichtlinienverordnung im literarischen Spiegel von Lehrer Lämpel, Struwelpeter und Paulinchen, wobl 2019, 345; *Sommer*, Die WGG-Novelle 2019 – ein Schritt zur Ökologisierung des Wohnrechts? wobl 2019, 456; *Sommer*, Erinnerungen an die Zukunft der Wohnungsgemeinnützigkeit, in *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Hrsg), Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft, in FS Wurm (2019) 103; *Sommer*, Keine Ausländer mehr im gemeinnützigem Wohnbau? immo aktuell 2019/4; *Sommer*, Nachbesserung des Kaufpreises bei nachträglich erworbenen, „gemeinnützigem“ Mietobjekten, immo aktuell 2019/6; *Sommer/Wieser*, Die beschränkte Körperschaftsteuerbefreiung gemeinnütziger Bauvereinigungen als im europarechtlichen Sinn staatliche Beihilfe? wobl 2012, 140; *Sommer/Zenz*, „Fit & Proper“ in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, wobl 2015, 190; *Sommer/Zenz*, Zwei „Compliance-affine“ Spezialnormen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2015, 340; *Sommer/Zenz*, Unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte gem § 9a WGG, wobl 2017, 6; *Storr*, Wohnungsgemeinnützigkeit im Binnenmarkt, JRP 2012, 397; *Weinrauch/Zenz*, Das neue Befristungsregime der WGG-Novelle 2019, immo aktuell 2019, 184; *Weinrauch/Zenz*, Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung in der WGG-Novelle 2019, immo aktuell 2019, 173; *Zenz*, Die Spekulationsregel der WGG-Novelle 2016, wobl 2016, 281; *Zenz*, Aufsichtsbehördlicher Paradigmenwechsel? in *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* (Hrsg), Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft, in FS Wurm (2019) 131; *Zenz*, Wohnrechtliche Renaissance des MRG-Vollanwendungsbereichs? immo aktuell 2019, 280.

- 1 Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Österreich blickt auf eine lange **Tradition** zurück. Die organisierten Anfänge liegen zu allererst a) in jener genossenschaftlichen Bewegung, die sich in der zweiten Hälfte des 19. Jhdts in Form von Selbsthilfe gegen Wohnungsnot und Massenelend – vor allem in den Städten – entwickelt hatte. Darüber hinaus zeigen sich aber auch zwei weitere **historische Wurzeln**: b) einerseits die öffentliche Hand und der Staat, die bspw zugunsten einer forcierten regionalen Wohnbautätigkeit verschiedene direkte und indirekte Förderungen gewähren (etwa schon gegen Ende des 18. Jhdts Josef II. iZm der Errichtung nordböhmischer „Festungstädte“) sowie c) andererseits die Wirtschaft, mit einem Interesse an der Wohnversorgung ihrer Mitarbeiter. Diese drei Wurzeln sind auch in der aktuellen Struktur der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich noch mehr oder weniger zu erkennen.
- 2 Von den **über 180 GBV** ist etwa die eine Hälfte als Genossenschaften – im Eigentum der Nutzer, die andere Hälfte als Kapitalgesellschaften – im Eigentum privater Unternehmen so-

wie öffentlicher oder halböffentlicher Institutionen organisiert.¹ Mit Ausnahme der Regeln über die Anerkennung als GBV zeigen sich zumindest wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich kaum Unterschiede zwischen den möglichen Rechtsformen Genossenschaft, AG oder GmbH. Während für Kapitalgesellschaften ein Mindestkapital von € 3 Mio gefordert wird, beträgt der Mindest-Geschäftsanteil (bei einer Mindestanzahl von 60 Genossenschaf tern) mindestens € 218.

Von Beginn an war die Wohnungsgemeinnützigkeit aber auch mit einem gesellschaftlichen **Wohlfahrtsstreben** verknüpft. Schon 1848 haben altruistische und/oder kluge Kreise² in Berlin die Gründung einer „Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft“ durchgesetzt. In Wien hat man rund zwanzig Jahre später mit der „Wiener gemeinnützigen Bau-Gesellschaft“ nachgezogen.³ Erstmals sind dergestalt Unternehmen am deutschsprachigen Wohnungsmarkt aufgetreten, die sich mit dem Adjektiv „gemeinnützig“ im Firmennamen eine sozial orientierte Wohnbautätigkeit in einem sich rasant entwickelnden städtischen Umfeld zur Zielsetzung machten.

Erste rechtliche Ausformungen des Genossenschaftswesens finden sich im GenossenschaftsG (RGBl 1873/70), sowie im RevisionsG (RGBl 1903/133), die in ihrem rechtlichen Kern unverändert bis in die Gegenwart relevant bleiben sollten: Während über ein neues GenossenschaftsG noch immer diskutiert wird, wurde ein GenossenschaftsrevisionsG mit BGBl I 1997/127 erlassen.

Das **krasse Wohnungselend gegen Ende des 19. Jhdts** zwang den Staat auf breiterer Basis fördernd einzugreifen: Waren im ArbeiterwohnungsG (RGBl 1892/37) vorerst nur steuerliche Begünstigungen vorgesehen, beschritt der historische Gesetzgeber mit dem Gesetz betreffend Begünstigungen für Gebäude mit gesunden und billigen Arbeiterwohnungen (RGBl 1902/144) erstmals den Weg einer Förderung des Siedlungsbaus durch gemeinnützige Vereinigungen. Als Gegenleistung für die Förderung mussten sich die Unternehmen einer Begrenzung ihrer Gewinne unterwerfen und durch Einverleibung einer Reallast zugunsten des Staates zur Sicherung der dauernden Widmung der Wohnung beitragen.

Im Jahr 1907 wurde die Zuständigkeit für das gesamte Wohnungswesen dem im selben Jahr eingerichteten Ministerium für öffentliche Arbeiten übertragen, das auch die Verwaltung des 1908 geschaffenen und mit vier Millionen Kronen dotierten Kaiser-Franz-Josef-Regierungsjubiläumfonds übernahm. In heutiger Terminologie setzte mit der Tätigkeit dieses Fonds die direkte **Förderung des Kleinwohnungsbaus** auf breiterer Basis ein. Das Fonds-Regulativ sah die Gewährung von Darlehen bis zu 90% der Grund- und Baukosten an Genossenschaften vor, die sich die Errichtung von gesunden und billigen Mietwohnungen für ihre Genossenschafter zum satzungsmäßigen Ziel gesetzt hatten.

Ein die weitere Entwicklung bestimmender Schritt wurde mit der Verabschiedung des Gesetzes betreffend die Errichtung eines Wohnungsfürsorgefonds (RGBl 1910/242) getan. In § 12 dieses Reichsgesetzes erfolgte **erstmalig eine ausdrückliche und nähere Umschreibung „gemeinnütziger Bauvereinigungen“** und der Voraussetzungen für ihre rechtlichen Begünstigungen. Dem genannten Fonds sollten im Rahmen eines „Zehn-Jahres-Plans“ 25 Millionen Kronen aus allgemeinen Budgetmitteln zur Errichtung von Kleinwohnungshäusern im Ge-

1 Bei mehr als 20 Unternehmen besteht aktuell eine (sohin „rechnungshofpflichtige“) Mehrheitsbeteiligung der öffentlichen Hand.

2 Unter den Erstaktionären fanden sich neben Mitgliedern des Preußischen Königshauses ua Bankiers, Versicherungen, die evangelische und die katholische Kirche, mehrere Freimaurer-Logen aber auch verschiedene Handwerksmeister (*Bodien*, Geschichte 24 ff).

3 *Ludl in Kemmettmüller/Schmidt*, Kooperationspraxis 233.

samtwert von rund 500 Millionen Kronen zur Verfügung gestellt werden. Im Hinblick auf Steuer- und Gebührenbegünstigungen für gemeinnützige Bauvereinigungen (RGrBl 1911/243) sowie besondere Gebarungs- und Aufsichtsvorschriften (RGrBl 1912/28 und 30) wurden flankierende Rechtsakte gesetzt, die zwar noch kein eigenständiges Unternehmensrecht für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ergaben, aber ein „hinreichend deutliches Bild“⁴ des späteren Organisationsrechts sichtbar machten.

- 8 Die Bestimmungen des WohnungsfürsorgeG sind – vielfach wörtlich – in das BG betreffende Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds – BWSFG (BGBl 1921/252) und in das aufgrund dieses Gesetzes erlassene Statut (BGBl 1925/187) eingegangen. Die Förderungen des **BWSF** waren in der Zwischenkriegszeit die einzige und in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg die bedeutendste öffentliche Finanzierungsquelle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Nicht zuletzt haben die Bestimmungen über den BWSF die **alte österr Rechtstradition** auf dem Gebiet des Gemeinnützigkeitsrechts bis in die jüngere Vergangenheit bewahrt.
- 9 Die **erste gesetzliche Kodifikation** des „Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts“ **im deutschsprachigen Raum** erfolgte hingegen schon in der Weimarer Republik mit V des Reichspräsidenten Paul von Hindenburg zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen (dRGrBl 1930/47), welche in zeitgenössischen Kommentaren als „Gesetzgebungswerk von weitesttragender Bedeutung“⁵ beschrieben wurde. Tatsächlich hat der Siebente Teil dieser Notverordnung (Wohnungswirtschaft III: Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen) grundsätzlich bereits alle Elemente der modernen (auch der späteren – bis zur heutigen – österr) Wohnungsgemeinnützigkeit enthalten bzw vorgezeichnet.⁶

Die **Machtergreifung der Nationalsozialisten** brachte aber bereits 1934 und schließlich 1940 eine Umgestaltung dieses Regelwerks nach nationalsozialistischer Staats- und Wirtschaftsauffassung. Das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – **WGG 1940** (dRGrBl 1940 I 438) und die V zur Durchführung des G über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – **WGGDV** (dRGrBl 1940 I 1012) sind mit V vom 15. 4. 1940 (dRGrBl 1940 I 658) auch im Gebiet der heutigen Republik Österreich eingeführt worden.

Nach der **Befreiung und Wiederherstellung Österreichs** im Jahr 1945 wurden das WGG 1940 und die WGGDV aufgrund der Vorschriften des Rechts-ÜberleitungsG (StGBl 1945/6) in den österreichischen Rechtsbestand übernommen, jedoch mit Ausnahme jener Normen, die undemokratisches typisches Gedankengut des Nationalsozialismus widerspiegeln.

- 10 Eine Fülle von Problemen im Zusammenhang mit der Rechtsüberleitung sowie das Streben nach nuancierteren Kontrollmöglichkeiten der Aufsichtsbehörden und nach einer Neudefinition der Preis- und Entgeltvorschriften haben aber schon in den Anfängen der 2. Republik den Ruf nach einer gänzlichen Neufassung oder doch wenigstens „**Austrifizierung**“ des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts nicht mehr verstummen lassen. Am Ende der langjährigen Diskussion stand die RV betreffend ein BG über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, die

4 Raschauer in Korinek/Nowotny, HBdGWW 315.

5 Koppe, Notverordnung, Vorwort.

6 Insbesondere sind folgende Normenkreise zu nennen: Anerkennungserfordernisse (§§ 1–3), Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes (§ 4), fokussierter Personenkreis (§ 5), Geschäftskreis (§ 6), modifizierte Kostendeckung iS einer „Angemessenheit“ (§ 7), Vermögensbindung (§§ 8, 9 und 11), Übergangsrecht (§ 10), Wirtschaftlichkeit und Zuverlässigkeit der Verwaltung (§§ 12 und 13), Revisionspflicht (§ 14), Bedarfsvoraussetzung (§ 15), Verfahren und Zuständigkeit zur Anerkennung (§§ 16–19 und 21), laufende Aufsicht (§ 20) und Strafbestimmungen (§ 22).

am 15. 12. 1977 dem Nationalrat zur verfassungsmäßigen Behandlung zugeleitet wurde.⁷ Nach 18 Sitzungen des Unterausschusses wurde der auf Empfehlung des Bautenausschusses gegenüber dem ursprünglichen Text stark abgeänderte Wortlaut des Entwurfs in der Sitzung des Nationalrats vom 8. 3. 1979 zum Beschluss erhoben. Der Bundesrat fasste in seiner Sitzung vom 15. 3. 1979 den Beschluss, keinen Einspruch zu erheben. Die Kundmachung erfolgte am 30. 3. 1979 zu BGBl 139.

Kaum ein Zufall ist es, dass praktisch „in einem Zug“ mit dem WGG, am gleichen Tag auch das **KSchG** im Nationalrat beschlossen worden ist. Das mit 1. 1. 1980 in Kraft getretene WGG ist in einer Vielzahl von Einzelvorschriften vom Gedanken eines staatlich kontrollierten **Konsumenschutzes** geprägt.

In den weit über 900.000 von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich verwalteten Wohneinheiten⁸ (davon rund 650.000 eigene Mietwohnungen) leben heute etwa **zwei Mio Menschen**. Aufgrund der gesetzlichen Reinvestitions- und Baupflicht errichten die GBV im Schnitt jährlich ca 15.000–17.000 Wohnungen neu.⁹ **11**

Anders als der rechtliche Rahmen für die Tätigkeit gewerblicher Bauträger gründet das WGG **12** – als System, das einerseits auf **funktionale Inpflichtnahme und Vermögensbindung** zugunsten des gemeinnützigen Wohnbaus zielt,¹⁰ sowie andererseits auf (nur mehr zum Teil förderungsrechtlichen, jedenfalls aber steuerlichen) Privilegien beruht – auf dem verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ nach Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG. Die wohnzivilrechtlichen Teile basieren auf Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG („Zivilrechtswesen“) – je nachdem liegt die Zuständigkeit in der Vollziehung bei den Ländern oder dem Bund, die Gesetzgebungskompetenz jedoch beim Bund, wobei die legistische Zuständigkeit dem Wirtschaftsministerium zukommt.

Vom (jeweiligen) Wirtschaftsminister stammen daher auch die nachfolgend angeführten (in der Stamm- bzw jeweiligen Letztfassung zitierten) auf Grundlage des WGG erlassenen **Verordnungen**, die den „janusköpfigen“ Charakter des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts (einerseits Wohnzivilrecht, andererseits öffentlich-rechtliches Organisations- und Kalkulationsrecht der GBV) widerspiegeln: **13**

- V des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über das Entgelt (Preis) für die Überlassung von Räumen und Grundstücken durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgelttrichtlinienverordnung 1994 – ERVO 1994), BGBl 1994/924 idF zuletzt BGBl II 2017/180;
- V des Bundesministers für Bauten und Technik zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsgebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Gebarungsrichtlinienverordnung – GRVO), BGBl 1979/523 idF zuletzt BGBl II 2022/344;
- V des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzgliederungsverordnung – BGVO), BGBl II 2016/437;
- V des Bundesministers für Bauten und Technik über Richtlinien für die Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Prüfungsrichtlinienverordnung), BGBl 1979/521 idF zuletzt BGBl II 2003/348.

⁷ 760 BlgNR 14. GP.

⁸ Das entspricht in etwa fast einem Viertel des österr Gesamtbestandes.

⁹ Das entspricht in etwa der Wohnungsanzahl von Wiener Neustadt.

¹⁰ Zuletzt VwGH 2003/05/0093 ZfVB 2006/1799.

- 14 Im Zusammenhang mit „**Volkswohnungswesen**“ gem Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG ist eine Fülle spezifischer, nur für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft geltender Prinzipien und Vorschriften zu sehen, die das einzelne Unternehmen als Grundrechtsträger in seiner Privatautonomie und Erwerbsfreiheit beschränken (s Kommentierung zu § 1). Es sind aber auch im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit „übermäßige oder unverhältnismäßige Eingriffe in das Eigentum und in die Privatautonomie [...] verfassungsrechtlich unzulässig. Eingriffe des Staates in die Erwerbsfreiheit gemeinnütziger Bauvereinigungen dürfen durch den Gesetzgeber nur vorgesehen werden, wenn und soweit sie im öffentlichen Interesse gelegen sind, die Regelung maßvoll ist, nicht über das Ziel schießt und die Freiheit der Erwerbsbetätigung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt“.¹¹
- 15 Die in der BRD – im Vergleich zu Österreich – auch nach dem 2. Weltkrieg und der Erlassung des (österreich) WGG im Jahr 1979 im Grundsätzlichen gleichlaufende wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Ausrichtung (steuerliche Vorteile als Ausgleich zu einer Fülle gesetzlich auferlegter Verpflichtungen) hat mit der **Aufhebung des (deutschen) WGG** mit Wirkung vom 1. 1. 1990 ein abruptes Ende gefunden.

Schon in den 80iger Jahren wurde dort lange ausführlich – und jeweils sehr unterschiedlich motiviert – über eine Aufhebung des WGG diskutiert. In einem Essay hat *Eekhoff*, ein damals als Leiter der Abteilung „Wohnungspolitik“ im deutschen Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zentral Beteiligter, die historisch-politischen Begleitumstände dargestellt. Bemerkenswert am deutschen WGG sei im Besonderen Folgendes gewesen: „Es gab keine Verpflichtung, die preiswerten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung zu stellen“.¹² Demgegenüber hat *Korinek*¹³ für die österreichischen Gegebenheiten nachgerade konträr bereits 1992 festgehalten, dass auch im Bereich der mittleren Einkommen der Platz für die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen sei, die hier mit geringeren öffentlichen Förderungen und teilweise auch in Konkurrenz zu nicht-gemeinnützigen Bauträgern die für die Volkswirtschaft notwendigen Wohnbauleistungen erbringen können. Im Kapitel „Der Fall Neue Heimat“ kommt *Eekhoff*¹⁴ aber schließlich zum aus seiner Sicht eigentlichen Hintergrund für die Aufhebung des deutschen WGG. Im Mittelpunkt stehen dabei Vorwürfe an die **Neue Heimat**, das ehemals mit 400.000 Wohnungen **größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der BRD** (mit Sitz in Hamburg):

- Aushebeln der gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindung und Dividendenbeschränkung beim Verkauf von Wohnungsbeständen;
- Ausreizen der steuerbefreiten Bautätigkeit zugunsten der Kommunen;
- überhöhte Verkaufserlöse beim gegenseitigen Verkauf von Grundstücken zwischen Mutter- und Tochterunternehmen;
- über das gesetzliche Maß hinaus Ausschüttungen an die Gesellschafter;
- Beteiligung von Organwaltern der gemeinnützigen Mutter an privaten Gesellschaften, die überteuerte Dienstleistungen erbracht haben;
- Vermögensverschiebungen zwischen gemeinnützigen und steuerpflichtigen Unternehmen innerhalb des Konzerns;
- Verkauf von 20.000 Wohnungen ohne vorheriges Anbot an die Mieter;
- Auslandsgeschäfte in Richtung eines „internationalen Konzerns“.

11 *Korinek* in *Korinek/Rüsch/Matzner*, Aspekte 77 f.

12 *Eekhoff*, Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 2011, 131 (134).

13 *Korinek* in *Korinek/Rüsch/Matzner*, Aspekte 67 ff.

14 *Korinek* in *Korinek/Rüsch/Matzner*, Aspekte 136 f.

Eckhoff räumt letztlich ein, dass wegen dieser Vorkommnisse, vor allem aber gepaart mit einem „entsprechenden Auftreten“ der Unternehmensführung, sowie aufgrund des schlussendlich spektakulären Verkaufs der Neuen Heimat an einen (Berliner) Bäckermeister für eine D-Mark, „die politische Unterstützung (für einen Erhalt und eine Reform des WGG in der BRD) ins Wanken . . . geriet“.¹⁵

Sind es in der BRD heute vor allem Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke, die eine Wiedereinführung eines WGG fordern, waren bspw in den 1980er Jahren ua die SPD und der erst 2016 verstorbene Ministerpräsident von Baden-Württemberg *Lothar Späth* (CDU) ein vehementer Verfechter für die Beibehaltung einer gesetzlich regulierten Wohnungsgemeinnützigkeit. Den aktuell wichtigsten Anlauf unternimmt die Bundesregierung in Deutschland in ihrem Koalitionsvertrag 2021, wo es ua heißt: „Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.“¹⁶

Bis heute (Stand 2023) hat das WGG **36 mehr oder minder bedeutsame Novellierungen** **16** erfahren, wobei konsequent zwei Zielrichtungen verfolgt wurden: Einerseits Anpassung an geänderte wohnungspolitische Herausforderungen sowie schrittweise und partielle Modifikation des streng objektbezogenen Kostendeckungsgrundsatzes, um die unternehmerische Gestion zu erweitern (zB Einführung eines einheitlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, Modell der dynamischen Kostendeckung, Möglichkeit der Neuvermietung zu Kategoriemietzinsen/Grundrentgelt bzw zu einem angemessenen Entgelt, Möglichkeiten zur Umfinanzierung von eingesetztem Fremd- und Eigenkapital, Refinanzierung eigenmittelvorfinanzierter EVB über das Kostenentgelt etc); andererseits ein dichteres „Knüpfen“ des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips (bis hin zu einer zwangsweisen Übernahme von Anteilen an GBV durch das Land) um das praktisch stiftungsartig gebundene Kapital (vor allem die stillen Reserven) im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu halten und dessen Einsatz zugunsten zukünftiger Wohnungsnachfrager zu sichern (Generationenausgleich, Reinvestitions- und Baupflicht).

Nach erstmaliger Novellierung des WGG 1979 im Rahmen des **WFG 1984** sowie vor allem **17** mit den folgenden drei Wohnrechtsänderungsgesetzen (**1.-3. WÄG**) wurden mit der **WRN 1999** neben einer Vielzahl von formalrechtlichen Anpassungen insb Akzente im Wohnungsaltbestand gesetzt. Der Bogen reicht bspw von einer Deckelung der Entgelte (bei Wiedervermietung sowie bei entschuldeten Wohnungen) bis hin zur Einführung einer generellen Verzinsung für EVB.¹⁷ Der Fülle von überaus detaillierten, unter dem Titel „Wohnkostensenkung“ erlassenen, streng auf Kostendeckung und Objektbezogenheit ausgerichteten Neuregelungen stehen aber auch eine Reihe deregulierender Maßnahmen (vor allem rund um die Verwaltung und den Erwerb von nicht-gemeinnützigen Objekten) sowie ein verstärkter Schutz der gemeinnützigen Vermögensbindung (etwa iZm mit der Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus) gegenüber.

Nur zehn Monate nach der WRN 1999 ist mit 1. 7. 2000 ein ganzes Paket an WGG-Änderungen im Rahmen der **WRN 2000** in Kraft getreten. Die Neuregelungen reichen von einer Flexibilisierung des genehmigungsfreien (aber steuerpflichtigen) Geschäftskreises zugunsten **18**

15 *Eckhoff*, Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 2011, 138.

16 Mehr Fortschritt wagen, Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP) 88.

17 Mittlerweile durch die WGG-Novelle 2016 wieder aufgehoben.

„wohnungsbezogener“ Dienstleistungen, wohnzivilrechtlichen Erleichterungen bei der Durchführung von Sanierungen und Contracting-Modellen bis hin zu einer gänzlichen Neufassung (und Vereinfachung) des Normenkomplexes rund um § 17 (betr Einmalzahlungen der Mieter, Möglichkeit zu Umfinanzierungen etc) sowie einer erleichterten, nachträglichen Begründung von WE.

- 19** Im Rahmen des **BudgetbeglG 2001** erfolgte zumindest im Hinblick auf gemeinnützige Kapitalgesellschaften im Alleineigentum von Gebietskörperschaften eine völlige Abkehr vom umfassenden Prinzip der Vermögensbindung: Solchen „öffentlichen“ GBV wurde mit 1. 4. 2001 der Gemeinnützigkeitsstatus über gesetzliche Anordnung (s § 39 Abs 6 a–d) entzogen, sofern nicht bis 31. 3. 2001 ausdrücklich für den Verbleib im unternehmensrechtlichen Regime des WGG optiert wurde. Durch das „Ausscheren“ aus dem WGG-Organisationsrecht kommt es neben dem Entfall der gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindung auch zu einem Entfall der Körperschaftsteuerbefreiung und zu einem Einpendeln in das gewerbliche Bauträgerrecht.

Demgegenüber wurde in § 20 Abs 1 Z 3 klargestellt, dass nicht nur beim Verkauf von Baulichkeiten, sondern auch **bei jeglichem Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus**, für unter dem wohnzivilrechtlichen Regime des WGG errichtete Baulichkeiten dieses weiterhin Anwendung findet.

Für im WGG-Regime verbleibende GBV kam es darüber hinaus durch das ausdrückliche **Ermöglichen gewerblicher Tochterunternehmen** zu einer moderaten, wenngleich für die zukünftige Entwicklung des Gemeinnützigkeitsrechts in Österreich möglicherweise nicht minder bedeutsamen Öffnung des Geschäftskreises (s § 7 Abs 4b).

- 20** Das wohnrechtliche Stakkato hat mit der **WRN 2002** seine Fortsetzung gefunden, die neben einer Verschärfung der Reinvestitionspflicht für gemeinnützig gebundenes Kapital, einer weiteren Deregulierung für gewerbliche Töchter (Geschäftskreiserweiterung auch in Richtung Mittel- und Osteuropa sowie Ermöglichung regionaler EU-Kooperationen) vor allem die Preisbildung bei der nachträglichen WE-Begründung an gemeinnützigen Mietwohnungen auf eine völlig neue rechtliche Basis gestellt hat.
- 21** Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Teil der **WRN 2006** hatte zwei Hauptzielrichtungen: Einerseits möglichst deckungsgleiche Übernahme der im MRG getroffenen Neuregelungen iZm einer rigideren Definition der „Bewohnergefährdung“ im Bereich der Erhaltungspflichten des Vermieters, Erweiterung des Kataloges ersatzfähiger Mieterinvestitionen sowie andererseits vor allem Schaffung eines stringenten **Abrechnungs-/Bewirtschaftungssystems** für sog „Mischobjekte“. Gemeint sind damit Baulichkeiten, an denen – nach Abverkauf einzelner Wohnungen aufgrund von den Mietern (gesetzlich oder vertraglich) eingeräumten Kaufoptionen – nachträglich WE begründet worden ist, wobei im Spannungsfeld zwischen den die GBV (als Teil der Eigentümergemeinschaft) verpflichtenden WE-rechtlichen Vorgaben und den WGG-rechtlichen Vermietungsregeln Problemlösungen gefunden werden mussten.
- 22** Mit der inhaltlich und vom Umfang her relativ kleinen **WRN 2009** wurde im WGG unter anderem klargestellt, dass – wie bei allen nicht gemeinnützigen Bauträgern, Vermietern und Verwaltern auch – nur solche GBV **Energieausweise** ausstellen dürfen, die über entsprechend qualifiziertes Personal verfügen.
- 23** Mit dem Zahlungsverzugsgesetz – **ZVG** (BGBl I 2013/50) bzw der **WGG-Novelle 2013** (BGBl I 2013/51) wurde der neu gefasste § 15 Abs 3 MRG in den Geltungsbereich des WGG übernommen. Die WGG-Entgeltbestandteile, die zur objektbezogenen Refinanzierung herangezogen werden (also Fremd- und Eigenmittelkomponenten sowie Bauzins) plus EVB

plus Rücklagenkomponente werden als eine Art „WGG-rechtlicher Hauptmietzins“ fingiert, womit klargestellt werden sollte, welches zulässige, richtig berechnete und angemessene Entgelt wann zu entrichten ist.

Seit **BGBI I 2014/100** ist in § 14a WGG (analog dem MRG) vorgesehen, dass ab Inkrafttreten mit 1. 1. 2015 der Vermieter/die GBV unter anderem für die Erhaltung und Reparatur von mitvermieteten **Heizthermen** und Heißwasserboilern zuständig ist, wobei die Wartungspflicht jedoch bei den Mietern verblieb. **24**

Neben a) einem BG über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) zur Sonderfinanzierung von Wohnungen mit Hilfe von EIB-Mitteln¹⁸, b) einer Erweiterung der Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnbaubanken (auch von Wohninfrastruktur-Maßnahmen) erfolgte mit BGBI I 2015/157, c) auch eine **umfassende Novellierung des WGG (WGG-Novelle 2016)**. Für die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bedeutsame Änderungen wurden sowohl im wohnzivilrechtlichen Teil (zB erweiterter Erhaltungsbegriff im Inneren der Wohnung, Neuregelung des EVB etc) als auch im öffentlich-rechtlichen Teil (Sicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung), vor allem aber mit der erstmals ausdrücklich positivrechtlich ausformulierten Pflicht der GBV zu einem Generationenausgleich gesetzt. **25**

Mit **WGG-Novelle 2018** (BGBI I 2018/26) wurde in § 10a klargestellt, dass auch **mittelbare Anteilsverkäufe** an GBV im Weg über sogenannte Beteiligungsgesellschaften – bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit – einer Zustimmung der Landes-Aufsichtsbehörde bedürfen. **26**

Mit Erlassung eines Genossenschaftsspaltungsg – **GenSpaltG** (BGBI I 2018/69) wurde dessen Nichtanwendbarkeit für gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaften im WGG normiert. **27**

Vier Haupt-Aspekte sind im Rahmen der **WGG-Novelle 2019** (BGBI I 2019/85) zu nennen: **28**
 a) **Schutz der gemeinnützigen Vermögensbindung** (durch eine Stärkung der aufsichtsbehördlichen Möglichkeiten, zB zur Einsetzung eines Regierungskommissärs analog dem Bankbereich bis hin zur Übernahme von Anteilen an GBV durch das Land), b) eine erleichterte, nachträgliche Eigentumsbildung (zB durch drei Antragsmöglichkeiten der Mieter zwischen 6. und 20. Jahr der Mietvertragsdauer), c) eine Sicherung der Mietbestände (zB durch Anreiz für verstärkte Sanierungen: Refinanzierung der Eigenmittelvorlagen der GBV ohne EVB- bzw Entgelterhöhung nach Auslaufen der Errichtungsrefinanzierung) und d) Stärkung der „Zukunftsfähigkeit“ der Branche (zB durch erleichterte Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie sowie der Leitungsinfrastruktur für e-Ladepunkte auch im Altbestand als fiktive Erhaltungsarbeit).

Rein formale Anpassungen im WGG erfolgten mit dem Finanz-Organisationsreformgesetz – **FORG** (BGBI I 2019/104): „Finanzamt“ statt „Finanzbehörde“. **29**

Mit der **WGG-Novelle 2022** (BGBI I 2022/88) ist einerseits wohnzivilrechtlich, der überwiegend herrschenden Rechtsauffassung folgend, in § 20 Abs 1 Z 2 a klargestellt worden, dass bei Weitervermietung von unmittelbar in (Wohnungs-) Eigentum (gem den §§ 15 und 15a) erworbenen Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten durch Nicht-GBV, nicht die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG gelten oder gegolten haben. Andererseits erfolgte eine Ausweitung der (Anti-) Spekulationsregeln mit den §§ 15h und 15i auch für solcherart, unmittelbar (und nicht nachträglich) erworbenes Eigentum. Eine weitere Klarstellung gab es im öffentlich-rechtlichen Bereich, wobei in § 5 Abs 1 ua ausdrücklich normiert worden ist, dass für einen iSd WGG zulässigen Revisionsverband ein eigener Prüfungsbetrieb als selbstverständlich vorausgesetzt wird (2571/A 27. GP). **30**

¹⁸ Es handelt sich vor allem mangels Übernahme einer Ausfallhaftung durch das BMF auch noch im Jahr 2020 um „totes Recht“.

31 Im Hinblick auf die **europarechtliche Dimension** ist festzuhalten, dass „Wohnungswesen“ nicht in die supranationale Kompetenz fällt und einschlägige europäische Regelungen für das WGG, im Speziellen für dessen wohnzivilrechtlichen Teil, daher grundsätzlich nicht bestehen. „Nach allgemeiner Prüfung des Gemeinschaftsrechts . . . wird davon ausgegangen, dass das WGG . . . mit dem EG-Recht vereinbar ist“ (BAB zum 3. WÄG).¹⁹

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) **Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohn-**

versorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.

IdF BGBl I 2015/157.

Literatur: Barta, Platons Plädoyer für Gesetzespräambeln. Dargestellt anhand der Arzt-Patienten-Beziehung, *Juridicum* 4 (2003); Holoubek, Möglichkeiten und Funktionen einer konkreten Ausformulierung des Generationenausgleichs im WGG, in BMWFJ (Hrsg), *Durchschnittliche Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen und die Verankerung des Generationenausgleichs im WGG* (2010) 51; Österreicher/Sommer, *Szenen einer Wohnungsgemeinnützigkeit*, in Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband (Hrsg), *70 Jahre Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband* (2016) 25; Schinnagl, *Wesentliche Unterschiede zwischen der unmittelbaren Wohnungseigentumsbegründung und der nachträglichen Übertragung einer Mietwohnung in das Wohnungseigentum im WGG*, wobl 2022, 428.

Übersicht

	Rz
I. Allgemeines	1
II. Ausnahme von der Gewerbeordnung	3
III. Widmung des Vermögens	4
IV. Generationenausgleich	6

I. Allgemeines

1 Sowohl Abs 1 als auch Abs 2 sind (ausgenommen Zitat Anpassungen an die WRN 1999 in Abs 2) seit der Stammfassung **unverändert in Kraft**. Der mit der StF erlassene Abs 3, der regelte, inwieweit GBV als „gemeinnützig“ im Sinne der Bundesabgabenordnung anzusehen waren, wurde mit § 5 Z 10 KStG 1988 (BGBl 1988/401) materiell derogiert. Mit BGBl 1993/253 ist Abs 3 auch formell aus dem Rechtsbestand entfernt worden. Mit der WGG-Nov 2016,

¹⁹ BAB 1268 BlgNR 18. GP 4.