

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer | Bernhard Woschnagg
Christian Zenz

Immobilien und Steuern

Die ökosoziale Steuerreform im Überblick

Umgründungen: Grundsätze des allgemeinen Steuerrechts

Der aktuelle Fall

Vergleich im Verlassenschaftsverfahren

Immobilien und Recht

Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung

Geschäftsmietreduktion aufgrund behördlicher Zwangsschließung?

Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Marktbericht: Zinshausmarkt gibt kräftiges Lebenszeichen

Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

Die Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung 2021

Einarbeitung der WGG-Novelle 2019 und Risikoaversion in der Finanzgebarung

Wolfgang Schwetz

Die Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) 2021 setzt regulatorische Anforderungen der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) 2019 um. Sie setzt deutliche Akzente in den Bereichen *Fit & Proper* sowie Auftragsvergabe und reagiert auf aktuelle Vorkommnisse durch weiterführende Vorschriften im Bereich der Finanzgebarung.

1. Bezüge-Obergrenze und Bandbreiten

Die gegenständliche GRVO-Novelle (BGBl II 2021/430) findet ihre Wurzeln zunächst in der WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85). Seit deren Inkrafttreten sind gemäß §§ 25, 26 WGG die §§ 6 und 7 Abs 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz sowie §§ 2 und 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung sinngemäß anzuwenden.¹ Die GRVO-Novelle konkretisiert nunmehr durch Einfügung eines § 1 Abs 3 die Bezüge-Obergrenze. Vorangegangen war eine entsprechende Entschließung des Nationalrats,² wonach eine Novelle der GRVO die rechtliche Situation infolge der Neufassung von §§ 25, 26 WGG derart zu gestalten habe, dass der vor der Novelle geltende Höchstbezug weiterhin das Maximum darstellt. Der in § 1 Abs 3 GRVO als absolut bezeichnete Höchstbezug für Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer bleibt nunmehr gegenüber der Rechtslage vor der WGG-Novelle 2019 unverändert. Sachbezüge – zB für die private Nutzung eines Dienstwagens – sind entsprechend zu inkludieren, da es sich um Entlohnungsbestandteile handelt.³ § 2b Abs 4 Z 4 GRVO räumt allerdings bei den im branchenbezogenen Corporate Governance Kodex (CGK) innerhalb des Höchstbezugs festzulegenden Bezüge-Bandbreiten die Möglichkeit ein, die jeweiligen Bandbreitenobergrenzen gegebenenfalls zeitlich befristet um 15 % zu überschreiten, sofern etwa das Bau- und Sanierungsvolumen der gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) deutlich über dem Branchenschnitt zum Liegen kommt.

Die konkrete, unternehmensbezogene Angemessenheit der Bezüge ist gemäß § 2b Abs 4 und 5 GRVO im Wege entsprechender Bandbreiten im Rahmen des branchenbezogenen CGK – der seine unmittelbare rechtliche Grundlage in § 24 Abs 2 WGG findet – festzulegen. Als Eckpunkte werden demonstrativ etwa

die Anzahl der Verwaltungseinheiten, der Umfang der Bau- und Sanierungstätigkeit (wohl soweit diese mit den Grundsätzen des § 23 WGG zu vereinbaren ist), Wirtschaftlichkeitskriterien, die finanzielle Leistungskraft der jeweiligen Unternehmen sowie – wohl im Sinne eines Auftragsbestands – die „sonstige Struktur der Unternehmen“⁴ genannt. Grundsätzlich steht es einer betroffenen GBV frei, sich einem anderem als dem GBV-CGK zu unterwerfen. So wäre alternativ zB der CGK des Bundes tauglich.⁵ Abweichend von dieser Wahlfreiheit definiert § 2b Abs 5 GRVO für den Bereich der Bezüge explizit eine diesbezüglich verbindliche Anwendung des GBV-CGK.

2. Altverträge

§ 2a Abs 1 bis 3 GRVO wurde dahingehend modifiziert, dass diesen Absätzen iZm der genannten Neugestaltung der §§ 25, 26 WGG im Rahmen der WGG-Novelle 2019 zunächst auch übergangsrechtlicher Charakter zukommt. Gleichzeitig wird auf die Fassung des WGG vor der gegenständlichen Novelle verwiesen, die die Basis für die Berechnung der Bezüge-Obergrenze bildet. An dieser Stelle ist anzumerken, dass bei Wiederbestellungen die Neuerungen iZm der WGG-Novelle 2019 nicht angewendet werden. Allerdings werden mit *Rudnigger* grundlegende Vertragsänderungen wohl einer Neuanstellung gleichzuhalten sein.⁶

3. Finanzgebarung

Für die Bewertung von unternehmerischen Risiken gestaltet sich relevant, dass GBV nicht lediglich auf eigenes Risiko, sondern vielmehr „auf Risiko eines zweckgebundenen Vermögens tätig werden“.⁷ *Holoubek* leitet daraus Folgendes ab:

⁴ § 2b Abs 4 Z 1 GRVO.

⁵ *Kopp/Scherz/Schillinger/Sommer/Steckel/Wurditsch/Zenz*, Corporate Governance und Wohnungsgemeinnützigkeit, wobl 2017, 63 (63).

⁶ *Rudnigger* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar – Update (2021) § 26 WGG Rz 3 f.

⁷ *Holoubek* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994) 353.



Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS ist regelmäßiger Autor zu Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sowie eines WGG-Kommentars und als Konsulent selbstständig tätig. Er begleitete die WGG-Novelle 2019 sowie die GRVO-Novellen 2018 und 2021 als Fachexperte.

¹ 907/A BlgNR 26. GP (zur Z 45).

² 94/E BlgNR 26. GP.

³ *Kopp/Scherz/Schillinger/Sommer/Steckel/Wurditsch/Zenz*, (Bezüge-)Regelungen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, wobl 2020, 283 (287).

„Risikobehaftete Geschäfte sind allenfalls bei wirtschaftlicher Erforderlichkeit unter Einzelaufsicht (Zustimmungsvorbehalt) der Aufsichtsbehörde zulässig (§ 7 Abs 4 WGG).“⁸ Geschäfte einer GBV, die das typische unternehmerische Risiko übersteigen, werden auch hinsichtlich § 23 Abs 1 WGG zu prüfen sein. In Gestalt der Einfügung von § 1c GRVO wurde die zugrunde liegende Tendenz auch der Literatur bestätigt und eine nunmehr explizite Wertung im Sinne risikoaverser Veranlagung vorgenommen: Demnach wurde – wohl nicht zuletzt in Anbetracht von § 23 Abs 1 WGG klarstellend – definiert, dass „bei der Finanzgebarung im Besonderen die Vermeidung von Risiken stärker zu gewichten [ist] als eine Optimierung der Erträge.“⁹ Diese Regelung wird insbesondere unter dem Aspekt des Generationenausgleichs gemäß § 1 Abs 3 WGG zu sehen sein. Zudem sei an dieser Stelle auf Pkt 6 des GBV-CGK (Finanzgebarung) verwiesen, der Folgendes definiert: „Die GBVs haben ihre Finanzgebarung risikoavers auszurichten. Sie haben die mit der Finanzgebarung notwendigerweise verbundenen Risiken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Minimierung der Risiken soll stärker gewichtet werden als die Optimierung der Erträge oder Kosten. Die einschlägigen Bestimmungen der Körperschaftsteuerrichtlinie zur Vermögensverwaltung sind zu beachten.“¹⁰

4. Kosten für die Tätigkeit des Aufsichtsrates

Hier wurde lediglich § 2 Abs 2 GRVO an die Novelle der Bilanzgliederungsverordnung (BGBl II 2016/437) angepasst. Materielle Auswirkungen gegenüber der bisherigen Rechtslage ergeben sich nicht.

5. Geschäftliche Zuverlässigkeit, Fit & Proper

Die Neufassung von § 3 GRVO ist als eine Präzisierung von § 24 WGG zu erachten, der im Zuge der WGG-Novelle 2019 bedeutsamen Veränderungen unterworfen wurde. Die Lehre geht davon aus, dass die „geschäftliche Zuverlässigkeit“ – (auch) mit *Schuchter*¹¹ – drei Ebenen umfasst: Zunächst werden im Sinne einer Generalklausel bestimmte Sachverhalte verpönt, die Satzungsübertretungen oder Handeln wider die guten Sitten vermuten lassen. Zudem wird entsprechende Qualifikation als erforderlich angesehen und darüber hinaus ein erhöhter Maßstab an die Integrität von Kernfunktionsträgern vorausgesetzt.¹² *Regner* betont den Charakter einer „präventiven Sicherung der qualitativ hochwertigen und zuver-

lässigen Geschäftsführung und Verwaltung“ in Bezug auf die Bestimmung.¹³

Im Rahmen der WGG-Novelle 2019 wurde festgelegt, dass allenfalls zuvor ausgeübte (gegebenenfalls mehrfache) Tätigkeit GBV auch sensibel hinsichtlich der geschäftlichen Zuverlässigkeit zu beurteilen ist.¹⁴ Diese kann entweder Fitness begründen oder gegebenenfalls Zweifel an der geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. § 3 Abs 2 Z 2 GRVO verweist überdies betreffend Tatbestände, die eine geschäftliche Zuverlässigkeit von Organwaltern, Prokuristen, Handlungsbevollmächtigten und Eigentümern der GBV nicht annehmen lassen, demonstrativ auf § 13 Abs 1 Z 1 GewO (BGBl I 1994/194). Darunter fallen etwa gerichtliche Verurteilungen wegen organisierter Schwarzarbeit, betrügerischer Krida oder Schädigung fremder Gläubiger. Hinzu kommen gerichtliche Verurteilungen iZm einer sonstigen Straftat, sofern die Freiheitsstrafe drei Monate oder die Geldstrafe 180 Tagessätze übersteigt. Gemäß § 3 Abs 2 Z 1 GRVO ist die Zuverlässigkeit auch nicht anzunehmen, wenn eine solche Person wegen eines Finanzvergehens von einem Gericht rechtskräftig verurteilt worden ist. Anzumerken ist, dass lediglich nicht getilgte Verurteilungen in die Wertung einzubeziehen sind. Der Bereich der Fitness zielt infolge der WGG-Novelle neben Geschäftsführung bzw Vorstand nunmehr zusätzlich auf den Aufsichtsrat ab.

6. Auftragsvergabe

In Gestalt der Neufassung von § 6b GRVO wird jene Tendenz zu weiter verstärktem Wettbewerb nunmehr (grundsätzlich) für sämtliche Auftragsvergaben fortgeschrieben, die sich bereits in § 23 Abs 1a WGG hinsichtlich der Angemessenheit von Darlehensbedingungen abbildet.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die GRVO-Novelle 2021 definiert einen zulässigen Höchstbezug für Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von GBV und das Erfordernis der Festlegung von Bandbreiten durch einen branchenbezogenen Corporate Governance Kodex, die unter Umständen um 15 % überschritten werden können. Für Altverträge wurde Übergangsrecht geschaffen. Hinsichtlich der Finanzgebarung von GBV wird die Verpflichtung explizit verankert, risikoavers vorzugehen. Im Bereich der geschäftlichen Zuverlässigkeit gemäß § 24 WGG wurde die WGG-Novelle 2019 nachvollzogen. Bei Auftragsvergaben wurde die bisher explizit bei Darlehensbedingungen bestehende Verpflichtung zur Einholung mehrerer Angebote (grundsätzlich) auf alle Beschaffungen ausgeweitet.

⁸ *Holoubek* in *Korinek/Nowotny*, Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, 353.

⁹ § 1c GRVO.

¹⁰ GBV, Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen (2020) 22.

¹¹ *Schuchter* in *Schwimmann*, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen (2001) § 24 WGG Rz 1.

¹² *Sommer/Zenz*, „Fit & Proper“ in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, wobl 2015, 190 (190).

¹³ *Regner* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht, § 24 WGG Rz 1.

¹⁴ 907/A BlgNR 26. GP (zu Z 44).

immo aktuell – Immobilien – Steuern – Recht

Recht vernetzt

Immobilien – Steuern – Recht

Auf den Punkt gebracht

Fundierte, kompakte Fachinformation

Für die Praxis

Muster, Checklisten, Beispiele

Insiderwissen

Der aktuelle Fall, Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung & Anmerkungen

Entscheidungen von VwGH, VfGH und OGH

immo aktuell
Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer | Bernhard Woschnagg
Christian Zenz

Linde
www.lindeverlag.at

Jetzt Jahresabo 2022 bestellen!

Bestellformular Ja, ich bestelle

immo aktuell-Halbjahresabo 2022
(4. Jahrgang 2022, Heft 1-6)

___ Ex. Print EUR 277,-

___ Ex. Digital light..... EUR 286,-

___ Ex. Digital EUR 309,-

___ Ex. Print & Digital EUR 314,-

Name/Firma

Kundennummer

Straße/Hausnr.

PLZ/Ort

E-Mail/Telefon

Datum/Unterschrift

Ich stimme zu, dass die Linde Verlag GmbH meine angegebenen Daten für den Versand von Newslettern verwendet. Diese Einwilligung kann jederzeit durch Klick des Abstelllinks in jedem zugesendeten Newsletter widerrufen werden.

Mit meiner Unterschrift erkläre ich mich mit den AGB und der Datenschutzbestimmung einverstanden. AGB: lindeverlag.at/agb | Datenschutzbestimmungen: lindeverlag.at/datenschutz. Preise Zeitschriften inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten. Abbestellungen sind nur zum Ende eines Jahrganges möglich und müssen bis spätestens 30. November des Jahres schriftlich erfolgen. Unterbleibt die Abbestellung, so läuft das jeweilige Abonnement automatisch auf ein Jahr und zu den jeweils gültigen Abopreisen weiter. Preisänderungen und Irrtum vorbehalten.

Linde Verlag Ges.m.b.H
Scheydgasse 24, 1210 Wien
Handelsgericht Wien
FB-Nr: 102235X, ATU 14910701
DVR: 000 2356

Jetzt bestellen: www.lindeverlag.at | office@lindeverlag.at | Tel 01 24 630 | Fax 01 24 630-23