

# immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

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

## **Immobilien und Steuern**

Highlights des Abgabenänderungsgesetzes 2022

Liebhabelei im Wandel

Ausweitung der Nachhaltigkeitsberichtspflichten

Verlorener Planungsaufwand bei Grundstücksveräußerung

## **Der aktuelle Fall**

Haftung des Parteienvertreters

## **Immobilien und Recht**

Die WGG-Novelle 2022 unter aufsichtsrechtlichen Aspekten

Neuerungen der WEG-Novelle 2022

Neufestsetzung der Nutzwerte von Geschäftsraumobjekten

Mietrechtliche Judikatur in Zusammenhang mit COVID-19

Schadensminderungspflicht bei COFAG-Förderungen

## **Praxisinformationen**

Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

§§ 29, 30 Abs 1, 35, 36 WGG immo aktuell 2022/31

## Bestellung eines Regierungskommissärs

VwGH 29. 3. 2022, Ra 2020/05/0250

**Ein Regierungskommissär kann nach § 30 Abs 1 WGG bei Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG sowie zur Sicherung der Vermögensbindung (wieder)bestellt werden. Die Z 1, 2 und 3 leg cit legen die mögliche Dauer einer solchen Bestellung fest. Die Z 1 stellt die allgemeine Befristung dar, während die Z 2 und 3 speziellere Befristungen in den dort genannten Verfahren der §§ 35 und 36 WGG sowie § 35a WGG regeln. Ausgehend von der zum Zeitpunkt der Bestellung des Regierungskommissärs vorliegenden erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG war seine Bestellung im Revisionsfall zulässig, auch wenn die Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung nach § 35 WGG bereits rechtskräftig entzogen war. Die Befristung der Bestellung bis zum Abschluss des Verfahrens nach § 36 WGG erfolgte zu Recht.**

**Sachverhalt:** Den Rahmen bildet die Causa einer ehemals gemeinnützigen Bauvereinigung als Revisionswerberin, der im Jahr 2016 der Status der Gemeinnützigkeit durch die Niederösterreichische Landesregierung gem § 29 Abs 3 WGG iVm § 35 WGG rechtskräftig entzogen wurde. Die rechtskräftig festgesetzte vorläufige Geldleistung wurde zunächst ab Oktober 2017 in Raten teilweise beglichen. Das Unternehmen setzte die Zahlungen allerdings mit Oktober 2019 dauerhaft aus, noch ehe die vorläufige Geldleistung vollständig beglichen war. Die Landesregierung als belangte Behörde entsandte in der Folge mit Bescheid vom 3. 8. 2020 gem § 30 Abs 1 WGG einen Regierungskommissär in das betreffende Unternehmen, befristet bis zum Abschluss des Verfahrens gem § 36 WGG.

Die Revisionswerberin erachtete die Bestellung als unzulässig, da im Zeitpunkt der Bestellung kein Verfahren gem § 35 WGG anhängig war. Damit entbehre der Vorgang der Rechtsgrundlage.

**Rechtliche Beurteilung:** Der VwGH erkannte, dass als Voraussetzung der Bestellung das Vorliegen „einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie zur Sicherung der Vermögensbindung“ entsprechend dem Gesetzeswortlaut gegeben sein muss. Ein Verfahren nach § 35 WGG ist keine Voraussetzung für deren Vorliegen, da eine derartige Gefahr bereits vor Einleitung dieses Verfahrens be-

stehen kann. Unter Verweis auf die Materialien zu § 30 WGG und die darin betonte Anlehnung an das Bankwesengesetz kommt der VwGH zum Schluss, dass die Sicherung des Vermögensschutzes bei vorhandener Gefahr alleine schon die Bestellung rechtfertigt. Zudem wird auf den untrennbaren Zusammenhang zwischen den Verfahren gem §§ 35, 36 WGG verwiesen. Daraus ergibt sich, dass sowohl die Tätigkeit wie die Bestellung des Regierungskommissärs bis zum Abschluss des Verfahrens gem § 36 WGG zulässig sind.

Die Revision wurde zurückgewiesen.

## Anmerkung

Im vorliegenden Fall kam eine ehemals gemeinnützige Bauvereinigung ihren gesetzlichen Verpflichtungen gem § 36 WGG nur unvollständig nach. In der Folge wären die Eigentümer bessergestellt worden, als § 10 WGG dies vorsieht. Im Ergebnis wären die Vermögensbindung gem § 1 Abs 2 WGG sowie der Generationenausgleich gem § 1 Abs 3 WGG entsprechend geschädigt worden. Eine offene Rechtsfrage war, ob der Regierungskommissär gem § 30 WGG auch in ein Unternehmen entsandt werden kann, nachdem das Verfahren nach § 35 WGG bereits abgeschlossen, das Verfahren gem § 36 WGG hingegen noch nicht abgeschlossen ist.

Das Telos von § 30 WGG besteht im Schutz der Vermögensbindung gem § 1 Abs 2 WGG sowie des Generationenausgleichs gem § 1 Abs 3 WGG. Das gegenständliche Erkenntnis des VwGH untermauert die Zielsetzungen des Gesetzgebers einerseits und betont die Parallelen zum BWG. Zuständigen Behörden wird der Einsatz dieses aufsichtsrechtlichen Instruments erleichtert. Es wurde klargestellt, dass auch nach rechtskräftiger Entziehung gem § 35 WGG ein Regierungskommissär gem § 30 WGG entsandt werden kann. Die Aussetzung etwa der Zahlung von Beträgen gem § 36 WGG bildet sohin eine erhebliche Gefahr iSd Bestimmung und rechtfertigt die Bestellung – allerdings mit der erforderlichen Befristung bis zum Abschluss des Verfahrens gem § 36 WGG.

Wolfgang Schwetz

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

Mit dem  
Jahresabo  
immer  
up to date!

# 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 22 % Rabatt auf Ihr Abo 2022!**

Immobilien | Steuern | Recht

## **Der aktuelle Fall**

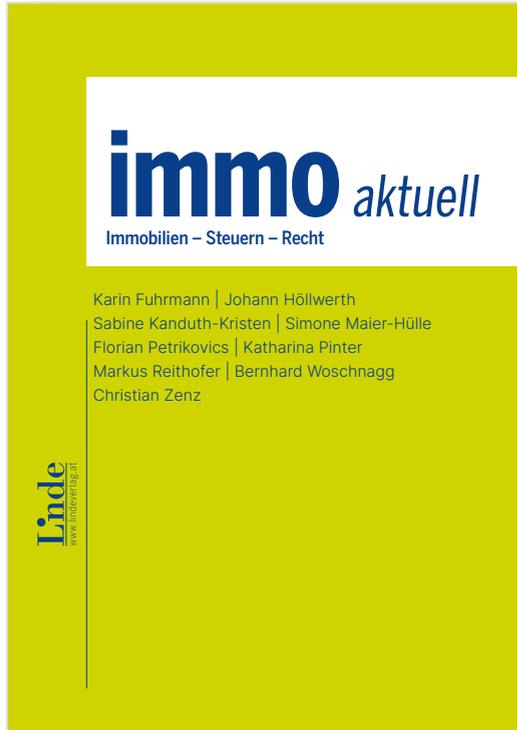
Diskussion am Puls der Zeit

## **Immobilien- und Steuerrecht**

Fundierte Fachinformation durch Top-Experten

## **Rechtsprechung**

Judikatur des VfGH, VfGH, OGH aus erster Hand



## immo aktuell - Jahresabonnement 2022

### Bestellen unter:

- [www.lindeverlag.at/immo-aktuell](http://www.lindeverlag.at/immo-aktuell)
- [fachzeitschriften@lindeverlag.at](mailto:fachzeitschriften@lindeverlag.at)



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung  
den Aktionscode V-22 an.

Print & Digital: **€ 245,-** (statt € 314,-)

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.

Aktion gültig nur für Neuabonnements 2022.

Weitere Informationen zur Zeitschrift  
und alle Abo-Varianten finden Sie unter  
[www.lindeverlag.at/immo-aktuell](http://www.lindeverlag.at/immo-aktuell)