

# 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

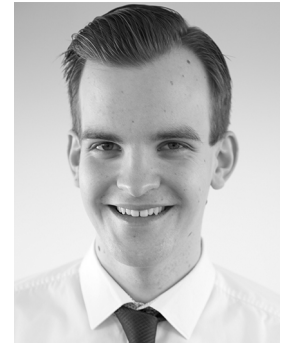
Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

# Die WGG-Novelle 2022 unter aufsichtsrechtlichen Aspekten

## Klärung rechtlicher Graubereiche und Qualitätssicherung von Revisionsverbänden

Wolfgang Schwetz

Die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes schreibt explizit die gesetzgeberischen Zielsetzungen der WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85) fort, wobei sich die gegenständlichen Betrachtungen auf das Aufsichtsrecht beziehen. So wurden wesentliche Beiträge zur Klärung bisheriger Graubereiche in der Vermögenssicherung ebenso geleistet wie die Qualitätssicherung im Bereich von Revisionsverbänden gestärkt wird.



**Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS** ist regelmäßiger Autor zu Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sowie eines WGG-Kommentars und als Konsulent selbständig tätig. Er begleitete die WGG-Novellen 2022 und 2019 sowie die GRVO-Novellen 2021 und 2018 als Fachexperte.

### 1. § 5 Abs 1 WGG – Qualitätssicherung Revisionsverband

Der Prüfungsauftrag von Revisionsverbänden gegenüber gemeinnützigen Bauvereinigungen (kurz: GBV) ist weitgestreckt. Jede Rechtshandlung einer GBV hat dem WGG sowie seinen nachgelagerten Verordnungen zu entsprechen und wird so zum (potenziellen) Prüfgegenstand.<sup>1</sup> Dass Prüfungsumfang und -Inhalte über § 1 GenossenschaftsrevisionsG (kurz: GenRevG 1997) hinausgehen, veranschaulicht etwa § 4 PrüfungsrichtlinienVO. Zudem wurde die Rolle von Revisionsverbänden in der Aufsichtsarchitektur insbesondere durch die weitreichende Parteistellung gemäß § 33 Abs 2 WGG (BGBl I 2019/85) massiv aufgewertet und ausgeweitet. Den Materialien ist zu entnehmen, dass diese Entwicklung zum Anlass genommen wurde, auch die Anforderungen an Struktur und Kompetenz einschlägiger Revisionsverbände im Rahmen authentischer Interpretation klarzustellen.<sup>2</sup> Die Verweise auf § 17c GenRevG 1997 sowie § 35 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz verdeutlichen exemplarisch folgende Anforderungen: Ein gemäß § 5 WGG zulässiger Revisionsverband muss über einen eigenen Prüfbetrieb verfügen, der wiederum eine Bescheinigung der Abschlussprüferaufsichtsbehörde innehaben und den Anforderungen an die Qualität von Prüfbetrieben gemäß VO der *Vereinigung österreichischer Revisionsverbände*<sup>3</sup> entsprechen muss.

Testate bzw Prüfberichte etc, die auf einen gemäß § 5 Abs 1 WGG ungeeigneten Revisionsverband zurückgehen, werden im Rahmen der Aufsicht gemäß § 29 WGG nicht akzeptiert werden können. Weigert sich eine GBV, einem entsprechend strukturierten und qualifizierten Revisionsverband anzugehören, wird dies nebst schädlichen Folgen für die betreffenden Organ-

walter gemäß § 24 Abs 1 WGG auch dem beharrlichen Entziehen vor der Aufsicht gleichzuhalten sein und die entsprechenden Konsequenzen rechtfertigen.

Der für die Anerkennung von Revisionsverbänden gemäß § 23 GenRevG 1997 zuständigen Behörde kommt iZm den in § 19 Abs 1 GenRevG 1997 festgelegten Anerkennungsvoraussetzungen eine umfassende Prüfpflicht zu, die im gegenständlichen Fall jedenfalls auch die Voraussetzungen gemäß § 5 Abs 1 WGG umfassen wird, deren Einhaltung gemäß § 23 Abs 4 GenRevG 1997 im öffentlichen Interesse gelegen ist, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen (strukturellen) Kontinuität des Prüfbetriebs sowie der Parteistellung des Revisionsverbands gemäß § 33 Abs 2 WGG in wesentlichen aufsichtsrechtlichen Verfahren.

### 2. § 9a WGG – Konsortien

§ 9a WGG enthält wesentliche Compliance-Bestimmungen.<sup>4</sup> Der Normzweck besteht mit *Sommer* in der „Wahrung öffentlicher Interessen“ iSd Vermögensbindungsprinzips gemäß § 1 Abs 2 WGG.<sup>5</sup> Wohl iZm Kritik durch den Rechnungshof Österreich im Bericht „*Wohnbau in Wien*“<sup>6</sup> – auf den die Begründung des Antragstextes generell verweist<sup>7</sup> – wurde der Geltungsbereich der Norm ausgeweitet: Nunmehr sind bei gemeinsamen Rechtsgeschäften von GBV alle nahen Angehörigen der Organwalter wechselseitig wie nahe Angehörige zu behandeln. Der Zweck der Maßnahme besteht entsprechend dem Wortlaut der Materialien im Hintanhalten von Umgehungen.<sup>8</sup> Dies deckt sich mit der Tendenz der Rechtsprechung, die Kompetenzen von Revisoren, insbesondere im

<sup>4</sup> *Sommer/Zenz*, Zwei „Compliance-affine“ Spezialnormen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wobl 2015, 340 (340).

<sup>5</sup> *Sommer* in *Schwimann*, ABGB, § 9a WGG Rz 3.

<sup>6</sup> *Rechnungshof Österreich*, *Wohnbau in Wien* (2021) Tz 18.2.

<sup>7</sup> 2571/A 27. GP, 2.

<sup>8</sup> 2571/A 27. GP, 3, zu Z 2.

<sup>1</sup> *Schuchter* in *Schwimann*, Praxiskommentar zum ABGB samt Nebengesetzen (2001) § 28 WGG Rz 30.

<sup>2</sup> 2571/A 27. GP, 2, zu Z 1.

<sup>3</sup> VÖR, Verordnung gemäß § 17c GenRevG, BGBl I 1997/127, idF BGBl I 2016/43, 4.

Bereich von Geschäften mit nahen Angehörigen, weit auszulegen.<sup>9</sup>

### 3. § 10a WGG – Paketverkauf und Firmenbuch

Zur Effizienzsteigerung im Bereich der Aufsicht wurde klarstellend definiert, dass Ein- und Abstellplätze bei Paketverkäufen nicht zu berücksichtigen sind, sondern sich die Norm lediglich auf Wohnungen und Geschäftsräume bezieht. Diese Paketverkäufe von bis zu drei Wohnungen oder Geschäftslokalen sind gemäß Materialien im Neubau grundsätzlich als Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs 1a Z 2 WGG und im Bestand (nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum) als Nebengeschäft gemäß § 7 Abs 3 Z 6 WGG zu behandeln.<sup>10</sup> Im Einzelfall zu beachten sein wird auch der Beschluss des VfGH vom 14. 12. 2021, G 306/2021, der „zwischen einer primär auf die Deckung des Wohnbedarfes ausgerichteten erstmaligen Wohnungseigentumsbegründung und der primär vermögensbildenden nachträglichen Übertragung von Mietwohnungen in das Wohnungseigentum“ unterscheidet.<sup>11</sup>

Im Rahmen der Novelle wurde zudem in § 10a WGG ein Abs 4 eingefügt, der die Kontrollmechanismen im Bereich von Anteilstransaktionen an GBV weiter ausdehnt: Mit Inkrafttreten sind Eintragungen in das Firmenbuch entsprechend Abs 1 lit a bis c an den Nachweis der Zustimmung der jeweiligen Landesregierung gebunden.<sup>12</sup>

### 4. § 24a WGG – Datenübermittlung

Aus der Einfügung von § 24a WGG resultiert eine fortgesetzte inhaltliche Anlehnung der geschäftlichen Zuverlässigkeit an § 336a GewO. Die Zurverfügungstellung der zur Beurteilung erforderlichen Informationen soll datenschutzrechtlich abgesichert werden und wurden definierte Behörden zur Mitwirkung verpflichtet. Bei der Bewertung von für die §§ 3, 24 WGG bzw § 3 Abs 3 GRVO relevanten Fragestellungen wurde festgelegt, dass auf Tatsachen abzustellen ist, während (bloße) Verdachtsfälle zunächst unbeachtlich bleiben sollen, wiewohl in den Materialien festgehalten wird, dass auch Verdachtsfälle Anlass zur aufsichtsrechtlichen Handlung geben können.<sup>13</sup> Insbesondere auch ein Beschuldigtenstatus in einem Strafverfahren wird sich gegebenenfalls (weiterhin) schädlich auf die geschäftliche Zuverlässigkeit auswirken können.

### 5. § 27 Z 6 WGG – Verwandtschaftsverhältnisse und Treuhandschaften

Nunmehr sind im Sinne erhöhter Transparenz Organwalter ausdrücklich verpflichtet, Ver-

wandtschaftsverhältnisse gemäß § 9a Abs 4 WGG offenzulegen, insbesondere hinsichtlich verwandtschaftlicher Verhältnisse zwischen Mitgliedern des Vorstands sowie des Aufsichtsrats sowie innerhalb dieser Organstrukturen.<sup>14</sup>

Die herrschende Lehre ging davon aus, dass hinsichtlich Treuhandschaften und treuhandschaftsähnlichen Konstruktionen bereits in § 27 Z 6 WGG eine implizite Offenlegungspflicht enthalten war. So verweist *Schuchter* darauf, dass es sich um einen Auffangtatbestand handelt, der sich auf alle „rechtlich erheblichen Tatsachen“ bezieht.<sup>15</sup> Gestützt insbesondere wohl hierauf sah § 2b GRVO bereits die verpflichtende Offenlegung von Treuhandschaften in der Eigentümerstruktur in und um GBV vor. Nunmehr wurde diese Offenlegungspflicht auch treuhandschaftsähnlicher Rechtsverhältnisse gegenüber Revisionsverband und Aufsichtsbehörden explizit gesetzlich in § 27 Z 6 WGG verankert. Der Normzweck besteht unmittelbar in erhöhter Transparenz.<sup>16</sup> Unter diese Offenlegungspflicht werden jedenfalls die Eigentümerstruktur bindende Optionsverträge bzw Abtretungsangebote, Syndikatsverträge, Übereinkünfte zu Stimmrechtsbindungen, Aufgriffsrechte bzw Nominierungs- und Entsenderechte fallen.<sup>17</sup>

#### AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die WGG-Novelle 2022 knüpft explizit an ihrer Vorgängerin aus 2019 an. Umfassende WGG-rechtliche Qualitätsanforderungen an Revisionsverbände werden klargestellt. Im Bereich der Compliance werden Umgehungsmöglichkeiten von § 9a WGG bei gemeinsamen Rechtsgeschäften von GBV beseitigt und Organwaltern verstärkte Offenlegungsverpflichtungen hinsichtlich verwandtschaftlicher Relationen untereinander auferlegt. Ein- und Abstellplätze sind bei Paketverkäufen gemäß § 10a WGG nicht mehr zu berücksichtigen. Anteilstransaktionen dürfen nunmehr bei Nachweis der Genehmigung im Firmenbuch eingetragen werden. Die Anforderungen an die geschäftliche Zuverlässigkeit gemäß §§ 3, 24 Abs 1 WGG werden weiter an die Bestimmung der Gewerbeordnung gemäß § 336a GewO angelehnt und Behörden zur Mitwirkung im Bereich des Informationsaustausches verpflichtet. Die Offenlegungsverpflichtung von Treuhandschaften und treuhandschaftsähnlichen Rechtsverhältnissen wurde nunmehr auch explizit gesetzlich in § 27 Z 6 WGG verankert.

<sup>9</sup> OGH 2. 2. 2022, 6 Ob 182/21i.

<sup>10</sup> 2571/A 27. GP, 3, zu Z 2.

<sup>11</sup> VfGH 14. 12. 2021, G 306/2021.

<sup>12</sup> 2571/A 27. GP, 1.

<sup>13</sup> 2571/A 27. GP, 4, zu Z 8.

<sup>14</sup> 2571/A 27. GP, 4, zu Z 9.

<sup>15</sup> *Schuchter* in *Schwimmann*, ABGB, § 27 WGG Rz 8.

<sup>16</sup> 2571/A 27. GP, 4, zu Z 9.

<sup>17</sup> *Schwetz/Gahler*, Der wirtschaftliche Eigentümer und Treuhandschaften in der Wohnungsgemeinnützigkeit, immo aktuell 2020, 253 (255).

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**

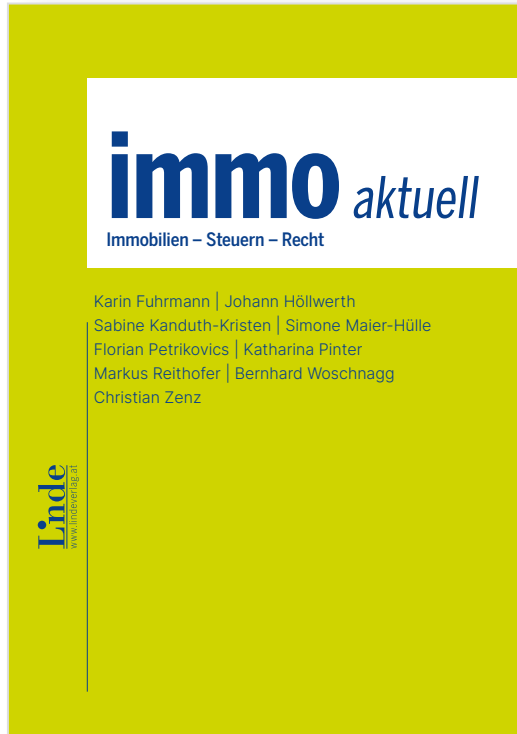
Diskussion am Puls der Zeit

## **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)