

# zukunft. wohnbau

Das Magazin der  
ARGE Eigenheim

Wohnungseigentum SEITE 4

fokus.wien SEITE 7

Wohnen am Park SEITE 13





# WGG Kränzchen

Von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

## FRAGESTELLUNGEN ZUR NUTZFLÄCHENRELATION

Der Geschäftskreis gemeinnütziger Bauvereinigungen gem. §7 WGG ist auch durch teils breite Graubereiche geprägt. Aktuell stellt die Finanzverwaltung die bisherige Sichtweise zur Nutzflächenrelation bei der Miterrichtung von Geschäftsräumen infrage.

Bisher wurde die Nutzfläche von Geschäftsräumen gem. §16 WGG zur Gesamtnutzfläche eines Projektes inklusive Garagen bzw. Abstellplätzen in Relation gesetzt, um die Einhaltung der Drittelgrenze gem. §7 Abs.3 Z2 WGG zu prüfen. Nunmehr werden diesbezüglich seitens der Finanzverwaltung offenbar die Nutzfläche und die Gesamtnutzfläche gem. §16 WGG herangezogen. Wodurch Abstell- bzw. Garagenplätze aus der Betrachtung ausgeklammert werden. Dies steht wohl im Widerspruch zu Gesetzmaterialien, die diese Komponente explizit miteinbeziehen.<sup>1)</sup> Zudem wird der Begriff der Gesamtnutzfläche in §16 WGG nicht definiert. Allerdings wird in §7 Abs.3 Z2 WGG auf diesen Begriff unmittelbar Bezug genommen.

Um gegebenenfalls aufsichtsrechtliche Problematiken weitestgehend hintanzuhalten, wird es sich insbesondere empfehlen, etwa im Vorfeld den Standpunkt der zuständigen Aufsichtsbehörde abzuklären.



SCHWETZ  
STRATEGICS  
SMART IMMO

ceterum.censeo

## SPRUNG ÜBER DEN EIGENEN SCHATTEN – WGG-NOVELLE 2022

Manchmal tut es not, über den eigenen Schatten zu springen – insbesondere wenn es darum geht, übergeordnete Werte zu sichern.

Die WGG-Novelle 2022 führte in der Branche, aber auch – gerade in den letzten Tagen – zu heftigen Diskussionen in Politik und Medien – Tenor: Gefährdung des gesetzlichen Auftrages, „Wohnungsspekulationen“ (insbesondere durch Ermöglichung zur Schaffung von Anlegerwohnungen) an Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen zu verhindern.

Natürlich „übersah“ man in dieser Diskussion, dass die Vertreter der GBV keineswegs daran denken, Anlegerwohnungen zu errichten, weil sie selbst dies als Perversion ihres Geschäftskreises ansehen.

Dessen ungeachtet kann dies beim frei finanzierten Wohnungseigentumsbau im Einzelfall vorkommen, da es hier keine Mietzinsdeckelung gibt. Ich habe die bestehende Gesetzeslage bis zuletzt aus meinem „Eigentumsverständnis“ verteidigt. Ich bin allerdings zur Auffassung gekommen, dass die vorgebrachten Gegenargumente schwerer wiegen: GBV-Wohnungen sind durch die Steuerbegünstigung billiger und mit einem befristeten Preisdeckel – analog zum bestehenden §15h WGG – würde, sofern die prioritäre Selbstnutzung nicht möglich ist, ein preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen (Landesrichtwert mit allfälligem Befristungsabschlag), womit wohl dann auch das Interesse, GBV-Wohnungen für Anlegerzwecke zu erwerben, erloschen sein dürfte.

Unbeschadet dessen halte ich die 2022 novellierte Grenzen des 10a [1] d WGG (der Erwerb bis zu drei Wohnungen/Geschäftslokale bedarf nicht der aufsichtsbehördlichen Genehmigung – und ist daher **nach meinem Verständnis – wie übrigens auch nach den Festlegungen namhafter Kommentatoren, allerdings gibt es auch Gegenpositionen** – dem Hauptgeschäftskreis zuzuordnen) für sinnvoll, weil es wohl Bewegungsspielraum geben muss, um etwa Leerstand zu vermeiden. Auch kann aus dem „Argumentum e Contrario“ davon ausgegangen werden, dass die Überprüfung der Selbstnutzung der Wohnungskäufer durch die GBV nicht erforderlich ist (weil dies mit angemessener und wirtschaftlicher Personalausstattung nicht zu schultern sein dürfte), da die Voraussetzung zur Selbstnutzung gem. §9a[5] WGG nur für Organmitglieder und Anteilseigner ausdrücklich verlangt wird.

Ich könnte es auch für angemessen betrachten, wenn der Kauf der 2. und/oder 3. Einheit unter den Nebengeschäften – §7[3] WGG – angesiedelt wird; eine Zuordnung zu den Hilfgeschäften (§7[4]ff WGG) halte ich für unangemessen; dies würde auch überdies den Aufsichtsbehörden und der Finanzverwaltung zusätzlichen Aufwand bescheren.

---

**Ceterum censeo ...** es ist keine Schande, klüger zu werden; es dürfen auch andere über ihren Schatten springen!  
Wien, am 24. / 25. 12. 2022 / Cato mj.