

# 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**

Investitionsfreibetrag für „klimafreundliche Heizungssysteme“  
Bildung einer steuerlichen Unternehmensgruppe

## **Immobilien und Recht**

Grob nachteiliger Gebrauch des Mietobjekts  
Gewerbliche Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG  
Auslegung einer unglücklichen Wertsicherungsklausel  
Mietzinsbildung in der Wohnraummiete in Deutschland  
Der „relevante Markt“ in der Immobilienbewertung

## **Praxisinformationen**

Blick in die Immobilienbranche  
Rechtsprechung von BFG, VwGH und OGH samt Anmerkungen

Trocknungsarbeiten auf Kosten der Vermieter durchgeführt werden, die Mieter erhielten ein Ersatzquartier zur Verfügung gestellt. Elf Wochen lang stand das Objekt faktisch leer; es kam nicht zu einem „für Neubauten vorgeschriebenen Lüftungsverhalten“.

Der Neubau war also zum Zeitpunkt der Inbestandgabe noch nicht ausgetrocknet, da die übliche Austrocknungszeit (so die Feststellungen des Erstgerichts) mindestens 2,5 Jahre beträgt. Nach den Feststellungen des Erstgerichts wäre zur Beseitigung der Feuchtigkeit ein Querlüften alle drei bis vier Stunden für fünf bis zehn Minuten erforderlich, also ein sechs- bzw. achtmaliges Lüften pro Tag. Damit wird aber das „Lüften“ zu einer Beschäftigung, einer Aufgabe in Wahrung der Interessen des Vermieters, welche sich mit einer Berufstätigkeit und einer dadurch bedingten Abwesenheit von der Wohnung oder freizeit- und urlaubsbedingten Abwesenheiten nicht vereinbaren lässt. Es war zwischen den Streitparteien nicht vereinbart, dass sich der Mieter verpflichtet hätte, das Einfamilienreihenhaus (einen Neubau) einer dermaßen intensiven Pflege durch ständiges Querlüften zu unterziehen.

Die Kündigung wurde also völlig zu Recht abgewiesen. Hier wäre der Mieter praktisch ständig zum Lüften verpflichtet gewesen und

hätte die Wohnung/das Reihenhaus weniger dem Wohnzweck, sondern eher dem Trockenlegungszweck des Vermieters gedient. Dies ist allerdings nicht vereinbart worden.

Zu bemerken ist, dass zweifelhaft ist, ob eine Vereinbarung der Trockenlegung durch den Mieter einer Überprüfung nach § 879 Abs 3 ABGB standhalten würde. Anders formuliert: Welcher Mieter würde sich auf solch ein Bestandverhältnis, welches ihn (unentgeltlich) zur Lüftung in der beschriebenen Intensität im Interesse der Trockenlegung eines Neubaus verpflichtet, einlassen?

#### AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Bei der üblicherweise anzunehmenden, durchschnittlichen Brauchbarkeit eines als Wohnung vermieteten Bestandobjekts wird der Mieter auch erwarten können, dass mit einem durchschnittlichen Lüften das Auslangen gefunden werden kann. Ist ein darüber hinausgehendes Lüftungsverhalten erforderlich, um Schimmelbildung zu verhindern, wird in der Regel davon auszugehen sein, dass dies an der Beschaffenheit des Bestandobjekts, nicht am normalen Wohnverhalten des Bestandnehmers liegt.

# Gewerbliche Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG – liquider Rahmen regulatorischer Einschränkungen?

## Zur Frage des Geltungsbereiches des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Wolfgang Schwetz

In der Literatur bestehen divergierende Ansichten hinsichtlich der Fragestellung, wieweit gebaurechtliche Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) auf gewerbliche Tochtergesellschaften gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) gemäß § 7 Abs 4b WGG anzuwenden sind. Die vorliegenden Ausführungen stellen den Versuch dar, einen Beitrag zur Klärung dieser Frage zu leisten.

### 1. Zweck gewerblicher Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG

Gewerbliche Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG wurden durch BGBl I 2000/142 eingeführt. Den zugehörigen Materialien lässt sich entnehmen, dass diese Unternehmen unterstützende Funktion von Tätigkeiten der Eigentümerstruktur hinsichtlich § 7 Abs 1 bis 3 sowie Abs 4a WGG haben müssen. Demonstrativ werden Hausbetreuungstätigkeiten im Rahmen der gesamten Gebäudebewirtschaftung sowie wohnungsbezogene Dienstleistungen ange-

führt.<sup>1</sup> Das zulässige Tätigkeitsfeld entspricht gemäß § 7 Abs 4b WGG wesentlichen Teilen der Geschäftskreisregelung von GBV. Allerdings sind die Inlandsbeschränkung von GBV und die Beschränkung von GBV gemäß § 7 Abs 3 Z 4a Halbsatz 2 WGG entsprechend § 7 Abs 4b Z 2 WGG explizit nicht anzuwenden.

### 2. Definierte Anwendbarkeit des WGG

In jüngerer Literatur zu Aspekten der WGG-Novelle 2022 (BGBl I 2022/88) wird nunmehr die

<sup>1</sup> ErlRV 311 BlgNR 21. GP, Art 87 (zu § 7 Abs 4b).



Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS ist Mitglied des Beirats der immo aktuell, regelmäßiger Autor zu Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts sowie eines WGG-Kommentars und als Konsultant selbstständig tätig. Er begleitete die WGG-Novellen 2022 und 2019 sowie die GRVO-Novellen 2021 und 2018 als Fachexperte.

Position vertreten, wonach seitens GBV zwingend einzuhaltende Vorschriften gemäß § 10a WGG – die der Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung dienen<sup>2</sup> – auch durch gewerbliche Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG im Bereich der Veräußerung von Wohnungen und Geschäftslokalen einzuhalten wären.<sup>3</sup> Vorab wird hier bereits anzumerken sein: § 10a WGG ist lediglich in Teilen geschäftskreiswirksam und etwa mit *Feichtinger* nicht mit dem Geschäftskreis selbst gleichzusetzen.<sup>4</sup> Die Übertragung einer Regelung der gemeinnützigen Vermögensbindung auf eine gewerbliche Gesellschaft erscheint schon in diesem Zusammenhang zweifelhaft. Dies lässt sich durch *Schuchter* fundieren, der ausführt, dass Tätigkeiten des Geschäftskreises durch Tochtergesellschaften in gewerblicher Form erbracht werden.<sup>5</sup>

Eine nähere Betrachtung von Bestimmungen, auf die iZm gewerblichen Tochtergesellschaften abseits des Geschäftskreises explizit verwiesen wird, ist wohl geeignet, weitergehende Klarheit zu schaffen: So definiert § 7 Abs 4b Z 5 WGG die Notwendigkeit der Verankerung zur Einhaltung der Compliance-affinen Bestimmung § 9a Abs 2a WGG im Gesellschaftsvertrag. Diese sieht Zustimmungserfordernisse für Geschäfte des Unternehmens mit Organwaltern von GBV und deren nahen Angehörigen vor. Zudem wird der Geltungsbereich des GenRevG 1997 auf den gegenständlichen Unternehmenstyp ausgeweitet. Sonstige Verweise bestehen nicht. Sohin wird davon auszugehen sein, dass der Gesetzgeber durch die im Gesetzestext enthaltenen Verweise seine Zielsetzung abschließend zum Ausdruck brachte.

Dies tritt umso deutlicher zu Tage, als § 10a WGG in der jüngeren Vergangenheit mehrfach und in verhältnismäßig kurzen Abständen geändert wurde: So im Rahmen der WGG-Novelle

<sup>2</sup> *Feichtinger/Schinagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, wobl 2017, 99 (100).

<sup>3</sup> *Puchebner* in *Amann/Struber*, Österreichisches Wohnhandbuch 2022 (2022) 108.

<sup>4</sup> *Feichtinger*, Der „Paketverkauf“ nach der WGG-Novelle 2022, *immolex* 2022, 290 (291).

<sup>5</sup> *Schuchter* in *Schwimmann*, Praxiskommentar zum ABGB (2001) § 7 WGG Rz 49b.

2016 (BGBl I 2015/157), einer Klarstellung im Jahr 2018 (BGBl I 2018/26), der WGG-Novelle 2019 (BGBl I 2019/85) sowie der WGG-Novelle 2022 (BGBl I 2022/88). § 10 Abs 1a WGG definiert explizit den einzigen (bedingten) Anwendungsfall dieser Bestimmung, der keine unmittelbare Involvierung einer GBV voraussetzt.

Eine Analyse der Geschäftskreisregelung selbst legt zudem nahe: Der Gesetzgeber begrenzt gewerbliche Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG mit dem Geschäftskreis von GBV wohl im Sinne eines Geschäftsfeldes. Auch *Schuchter* betont den sinngemäßen – sohin nicht umfassenden – Charakter des Geschäftskreises hinsichtlich seiner Anwendung auf Tochtergesellschaften.<sup>6</sup> *Steckel* argumentiert entsprechend dahingehend, dass die Geschäftsfelder nach Zielrichtungen strukturiert werden können.<sup>7</sup> Dieser Zugang wird dadurch weiter plausibilisiert, dass der in § 7 Abs 1a Z 2 WGG genannte § 15c WGG gewerbliche Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG im gegenständlichen Kontext nicht betreffen kann. Selbiges gilt für den in § 7 Abs 2 WGG enthaltenen Verweis auf gewerbliche Tochtergesellschaften gemäß § 7 Abs 4b WGG.

#### AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Es ist davon auszugehen, dass die Geschäftskreisregelung gemäß § 7 WGG auf gewerbliche Tochterunternehmen (lediglich) sinngemäß anzuwenden ist.

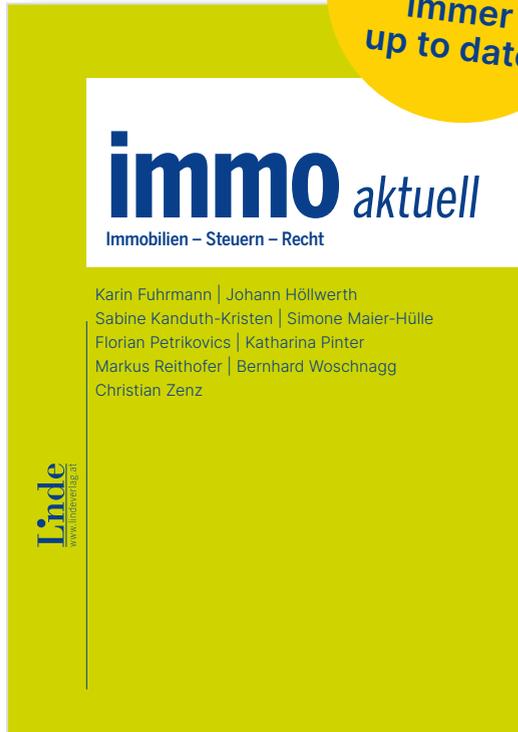
Die Verweise des Gesetzgebers auf die zwingende Anwendung des WGG im Bereich gewerblicher Tochtergesellschaften werden als abschließend zu erachten sein.

§ 10a WGG wurde durch den Gesetzgeber in der jüngeren Vergangenheit mehrfach novelliert bzw klargestellt. Von einer Anwendbarkeit auch einzelner Bestimmungen auf Tochtergesellschaften ist nicht auszugehen.

<sup>6</sup> *Schuchter* in *Schwimmann*, ABGB, § 7 WGG Rz 49b.

<sup>7</sup> *Steckel* in *Lugger/Holoubek*, Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell, FS *Puchebner* (2008) 211.

Mit dem  
Jahresabo  
immer  
up to date!



## Jetzt Abo 2023 bestellen

Immobilien | Steuern | Recht

### **Der aktuelle Fall**

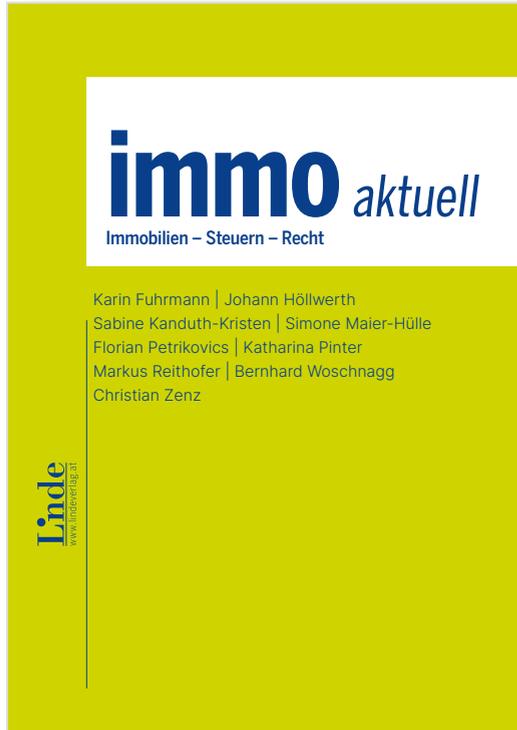
Diskussion am Puls der Zeit

### **Immobilien- und Steuerrecht**

Fundierte Fachinformation durch Top-Experten

### **Rechtsprechung**

Judikatur des VfGH, VfGH, OGH aus erster Hand



## immo aktuell – Jahresabonnement 2023

### 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: **€ 341,50**

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.  
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

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