

der Geschäftstätigkeit verlässt. Die unbequeme, geradezu wie ein **Damoklesschwert** über der laufenden Geschäftstätigkeit der GBV schwebende Folge wäre die **unbeschränkte Steuerpflicht der GBV ab Aufnahme der „begünstigungsschädlichen Geschäfte“** bis zu deren Beendigung.⁵⁶ Dies kann je betroffenem Geschäftsjahr zu umfangreichen **Steuernachforderungen** im Rahmen der führen.

4.2. Hauptgeschäfte (§ 7 Abs 1, 1a und 2 WGG)

GBV haben sich mit der „**Errichtung“ und „Verwaltung“ von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen sowie Sanierungen größeren Umfangs** zu befassen.⁵⁷ Erwähnenswert ist dabei, dass diese Tätigkeiten auf das **Inland** zu beschränken sind und grds im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erfolgen haben.⁵⁸

Die Begriffe der „Errichtung“ und „Verwaltung“ und die davon umfassten Aufgabenbereiche werden im Kapitel 3. (Begriffsbestimmungen) ausführlich umschrieben. Ein wichtiges Detail ist dabei – und dies kann in der Praxis durch Planer:innen/Architekten:innen schnell übersehen werden – dass „Wohnungen“ solche mit **max 150 m² Nutzfläche** sind. Was den Bereich der Errichtung und Verwaltung von „(Wohn-)Heimen“ angeht, so ist darauf zu verweisen, dass durch Rechtsprechung und Literatur herausgearbeitet wurde, dass damit jedenfalls gemeint sind: Heime für ledige und betagte Menschen (dh Studentenheime und Seniorenheime), ebenso Dienstnehmerwohnheime, Frauenhäuser⁵⁹ und Obdachlosenheime. Nicht umfasst sind jedoch Kur- oder Ferienheime sowie sonstige Formen der touristischen Unterbringung.⁶⁰

Die **Errichtung hat grds in eigenem Namen zu erfolgen** (vgl jedoch § 7 Abs 3 Z 1–3 WGG) und sich damit **auf Gebäude der GBV zu beziehen**, während die **Verwaltung gem § 7 Abs 2 WGG auch fremd errichtete Gebäude** erfassen darf: Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer GBV, einer Beteiligungsgesellschaft gem § 7 Abs 4 oder 4b, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 % im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder als Allein- oder Mehrheitseigentümer erworben wurden, fallen in das Hauptgeschäft nach § 7 Abs 2 WGG. Der § 7 Abs 2 will einer GBV daher die Verwaltung von Räumlichkeiten über den von ihr errichteten Bestand hinaus ermöglichen.^{61, 62}

56 Schuchter/Wieser in Schwimann (Hrsg), ABGB IV² § 7 WGG Rz 4.

57 Vgl VwGH 21.6.1994, 90/14/0116, wonach das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz der Gemeinwohl-aufgabe begünstigter Wohnraumschaffung insbesondere durch Errichtung von Wohnraum und die Verwaltung der geschaffenen Wohnungen dient.

58 Holoubek/Hanslik-Schneider in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar³ § 7 WGG Rz 8.

59 Vgl VwGH 3.3.1992, 91/14/0244.

60 Prader (Hrsg), WGG^{4.08} § 7 WGG Rz 1.

61 VwGH 16.12.1999, 97/15/0045.

62 VwGH 4.9.1992, 91/13/0165.

Die Bindung der **Geschäftsführung** der GBV an die drei Grundsätze des § 23 Abs 1 WGG zielt primär auf die **Tätigkeit nach außen** und auch auf die Gestaltung der Rechtsverhältnisse zu den Wohnungswerber:innen und Wohnungsnutzer:innen.¹⁴² Dabei bezieht sich dieses **Effizienzgebot**¹⁴³ auf die **Hausverwaltung** und die **Errichtungstätigkeit** (Baukosten, Grundkosten, Aufschließung und Bauverwaltungs- bzw sonstige Kosten; vgl §§ 1–4 ERVO). Der später eingefügte **§ 23 Abs 1a WGG** verpflichtet die GBV, **angemessene Darlehenskonditionen** nach Maßgabe der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt auch nachträglich zu vereinbaren, was die regelmäßige Beobachtung des Kapitalmarktes, der Zinsentwicklung, die auf dem Wohnungsmarkt erzielbaren Bedingungen und die Überprüfung der Konditionen des aufgenommenen Fremdkapitals sowie der Nebenkosten (Gebühren, Kosten der Umfinanzierung) erfordert und zur Rechtspflicht macht.^{144, 145, 146}

Die **Verwaltung** iS des § 23 Abs 1 WGG umfasst die **Kosten der inneren Organisation** der GBV (iS des § 13 Abs 1 WGG, Kosten der Wirtschaftsführung), womit der GBV der Einsatz **maximal effizienten Personal- und Sachaufwandes** vorgeschrieben ist (vgl §§ 2 und 4 GRVO).¹⁴⁷

Gem **§ 23 Abs 2 WGG** hat die Rechnungslegung der GBV unabhängig von Größe und Rechtsform in **Anwendung der Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB)** unter Bedachtnahme auf den gesetzlich in § 7 WGG festgelegten Geschäftskreis zu erfolgen, wobei Ausnahmen unmittelbar aufgrund des Gesetzes möglich sind.¹⁴⁸

Weitere Effizienzgebote sind in den **Abs 4d und 4e** des § 23 WGG enthalten, indem einerseits bei **umfassenden Sanierungen** eine **kostenmäßige Gegenüberstellung mit Abbruch und Neubau** zu erfolgen hat und andererseits bei solchen umfassenden Sanierungen immer auch **Potenziale der Nachverdichtung zu prüfen** sind.

5.2. Zuverlässigkeit (§§ 24 und 24a WGG)

In § 24 Abs 1 WGG wird festgehalten, dass keine Tatsachen vorliegen dürfen, die zur Annahme führen können, dass ein dem satzungsmäßigen Zweck oder ein den guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht möglich ist. Damit dient diese Bestimmung der **präventiven Sicherung der qualitativ hochwertigen und zuverlässigen Geschäftsführung und Verwaltung** von GBV.¹⁴⁹ Weiters wird fest-

142 Keinert, Grundfragen des zivilen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts (1992) 191 ff.

143 Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar³ § 23 WGG Rz 2.

144 Schuchter in *Schwimmann* (Hrsg), ABGB IV² § 23 WGG Rz 5.

145 Prader/Pittl (Hrsg), WGG^{1.05} § 23 Rz 2.

146 Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer (Hrsg), Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 23 Rz 1.

147 Schuchter in *Schwimmann* (Hrsg), ABGB IV² § 23 WGG Rz 6.

148 Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar³ § 23 WGG Rz 5.

149 Regner in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar³ § 24 WGG Rz 1.

Abs 4 leg cit normiert seit der WGG-Nov 2019 neuerdings einen **Vorrang der Tätigkeit für österreichische Staatsbürger und Drittstaatsangehörige, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen in Österreich aufhalten** und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds nachweisen (mit den Ausnahmen des Abs 6) und ihnen gem Abs 5 gleichgestellten Personen. Gleichgestellte Personen sind:

- gem Abs 5 Z 1 Ausländer (also Drittstaatsbürger), die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1938 verloren haben und aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und sich ständig in Österreich niederzulassen beabsichtigen;
- gem Z 2 Personen, die österreichischen Staatsbürgern in Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
- gem Z 3 Personen, die durch das Abkommen über den EWR begünstigt sind.

Abs 6 normiert die Ausnahmen von der Verpflichtung der Beibringung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds, dann nämlich, wenn eine Person aufgrund eines amtsärztlichen Gutachtens belegen kann, dass ihr schlechter psychischer oder physischer Gesundheitszustand eine Prüfung unmöglich macht (Z 1) oder wenn es sich um eine Person handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres ihren Hauptwohnsitz in Österreich erstmals begründet hat (Z 2).

Insgesamt bleibt dadurch eine recht geringe Gruppe an Personen über, die von der „Nachrangregelung“ umfasst sind, bspw:

- Drittstaatsbürger, die sich weniger als fünf Jahre ununterbrochen in Österreich (iSd Lebensmittelpunktes) aufhalten;
- Drittstaatsbürger, die sich mehr als fünf Jahre ununterbrochen und legal in Österreich (iSd Lebensmittelpunktes) aufhalten, jedoch kein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds nachweisen.

In Bezug auf die Ausrichtung vorrangiger Tätigkeit ist zu bemerken, dass es sich hierbei nicht um jede einzelne Wohnungsvergabe handelt, sondern um die Tätigkeit in einem jährlichen Betrachtungszeitraum.¹⁹⁸

6.2. Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes

6.2.1. Grundsätzliches

Bereits die erste historische Kodifikation des WGG im Jahr 1930 kannte ausdrückliche Regelungen zur Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes.¹⁹⁹ Der

¹⁹⁸ Sommer, immo aktuell 2019, 178, 181.

¹⁹⁹ Siebenter Teil, Kapitel II, § 4 der (Not-)Verordnung des Reichspräsidenten [Paul von Hindenburg] zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, dRGBI 1930/47.

7.2. Revisionsverband (§§ 5 und 28 WGG)

7.2.1. Allgemeines und Stellung

Gem § 5 WGG hat eine GBV (rechtsformunabhängig) einem den Bestimmungen des Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 (GenRevG 1997) genügenden Revisionsverband anzugehören, der seinerseits über einen eigenen, den Voraussetzungen des GenRevG 1997 und dem Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz genügenden, ständigen Prüfungsbetrieb verfügen muss. Die Satzung eines solchen im gesamten Bundesgebiet tätigen Revisionsverbandes muss vorsehen, dass GBV die Aufnahme nicht versagt werden darf, woraus erkennbar ist, dass die Mitgliedschaft in einem Revisionsverband im Verfahren nach § 31 WGG noch kein Beurteilungskriterium darstellt, sehr wohl aber während laufender Aufsicht.

Die Aufgabe des zuständigen Revisionsverbandes ist die laufende Prüfung der GBV im Sinne einer echten **Gebärungsprüfung** ohne Wesentlichkeitsschwellen, sowie die Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen des WGG. Zu diesem Zweck ermächtigt § 5 Abs 2 WGG den BM für Arbeit und Wirtschaft mittels VO besondere Richtlinien für die Prüfung zu erlassen (Prüfungsrichtlinienverordnung – PRVO). Derzeit (Stand 2024) bestehen zwei § 5 WGG genügende Revisionsverbände, deren parallele Existenz bereits diffizile rechtliche Fragen aufwirft. Dies betrifft auch Fragen des Wechsels der Mitgliedsunternehmen, die in der derzeit vorhandenen Lit besondere Beachtung finden.²²⁵

Die Stellung des zuständigen Revisionsverbandes in aufsichtsbehördlichen Verfahren richtet sich nach § 33 Abs 2 WGG. Diese Bestimmung besagt, dass der jeweils zuständige Revisionsverband²²⁶ einerseits Anhörungsrechte besitzt, andererseits mit echter Parteistellung ausgestattet ist, während es in der Jud und Lit unbestritten ist, dass der Finanzbehörde lediglich die Stellung einer sog Formalpartei zukommt. Begründend führt der Gesetzgeber aus, dass die echte Parteistellung inkl der Möglichkeit, Fristsetzungsanträge und Beschwerden an Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu stellen, aufgrund öffentlichen Interesses notwendig ist.²²⁷ Die echte Parteistellung des zuständigen Revisionsverbandes besteht in folgenden aufsichtsbehördlichen Verfahren:

- Verfahren zur Anteilsveräußerung an GBV sowie Verfahren zur Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die keine GBV sind, sowie von vermieteten Wohnungen an Nichtmieter:innen gem § 10a WGG;

225 Walch, Zum Austritt aus einem Revisionsverband – eine Erwiderung auf Rihs, wobl 2024, 333, wobl 2024, 389 390, mit einer denkwürdigen Reminiszenz an den AbgzNR aD Matthias Strolz und dessen BDSM-Vergleich (StenProt 28.2.2018, 9 NR 26 146).

226 Derzeit existieren (nach Jahrzehnten des Bestehens eines einzigen) wieder zwei Revisionsverbände iSd § 5 WGG: zunächst der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband sowie der neu gegründete Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen.

227 Zenz, Einsicht durch Aufsicht? wobl 2019/449, 452; Holoubek/Hanslik-Schneider in Illedits, Wohnrecht: Taschenkommentar⁴ § 33 WGG Rz 4.

Verwendet die Bauvereinigung die von den Mieter:innen oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer **Frist von 20 Jahren** zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die GBV die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (gem § 1000 ABGB) **zurückzuerstatten** (§ 14d Abs 4 WGG). Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (samt Verzinsung) ist der/die Mieter:in oder sonstige Nutzungsberechtigte berechtigt, der/die im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter:in oder Nutzungsberechtigter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes ist.

Neben den von den Mieter:innen eingehobenen EVB wird der **gesamte „EVB-Topf“ zusätzlich aus weiteren Quellen gespeist**, und zwar^{323, 324}

- **auf Dauer** aus:
 - einem Teil des **Entgelts für „sonstige Räumlichkeiten“** (weder Wohnungen noch Geschäftsräume) und andere Teile der Liegenschaft, insbesondere Kfz-Abstell- oder Einstellplätze (gem § 14 Abs 8 Z 3 WGG)
 - Einnahmen aus der **Vermietung oder Verpachtung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken** (gem §§ 14 Abs 2 und 19 WGG)
 - den in den **angemessenen Mietzinsen für Geschäftslokale** (§ 13 Abs 5 WGG) und nach begünstigter Rückzahlung (§ 13 Abs 4 WGG) enthaltenen EVB (in der jeweils den anderen Mietern vorgeschriebenen Höhe)
- **je 5 Jahre** lang aus:
 - „**Auslaufgewinnen**“ nach Rückzahlung aller Darlehen (gem § 14 Abs 7 Z 3 WGG)
 - den „**Mehrerträgen**“ gem § 14 Abs 9 WGG
 - den Beträgen, die sich aus der Erhöhung der AfA und der Verzinsung der Eigenmittel als Folge der Aufwertung nach dem SEBG ergeben (§ 14 Abs 1 Z 3 iVm § 39 Abs 18 Z 1 und § 39 Abs 18 Z 3 WGG).

EVB-Anhebungsverfahren nach den Abs 2–5 des § 14d WGG

Reichen die nicht verbrauchten EVB und die künftig im gesetzlichen Höchstausschlag einzuhebenden EVB nach § 14d WGG zur ordnungsgemäßen Erhaltung nicht aus, können die Beträge nach § 14 Abs 1 Z 5 WGG entweder durch **schriftliche Vereinbarung mit allen Mieter:innen und Nutzungsberechtigten oder durch Entscheidung der Schlichtungsstelle/des Außerstreitrichters** erhöht werden (§ 14 Abs 2 WGG). Die Erhöhung ist dabei auf einen Zeitraum von 20 Jahren zu verteilen, was es ermöglicht, durch den langen Verteilungszeitraum die Belastung der Mieter:innen so gering als möglich zu halten.³²⁵

323 Prader/Pittl (Hrsg), WGG^{1.05} § 14 Rz 9.

324 Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer (Hrsg), Miet- und Wohnrecht²³ WGG § 14 Rz 13.

325 Rudnigge in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar³ § 14 WGG Rz 13.

9.3. Nützliche Verbesserung (§ 14b WGG)

Gem § 14b Abs 1 hat die GBV nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten (soweit iZm dem Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig) nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Miet- und sonstiger Nutzungsgegenstände vorzunehmen. Diese Arbeiten sind nur dann vorzunehmen, wenn Erhaltungsarbeiten entweder nicht erforderlich oder in einem Zug durchgeführt werden (Abs 2 Z 1 leg cit) oder sich die Mehrheit der Mieter:innen über die Durchführung dieser Maßnahmen und die Kostentragung (ohne nicht teilnehmende Mieter:innen zu belasten) einigt (Abs 2 Z 2 leg cit). Letztlich ist die nützliche Verbesserung gleich auszulegen wie § 4 Abs 1 MRG – „Luxusaufwendungen“ sind keine Verbesserung.⁴¹²

9.4. Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§ 14c WGG)

Unterlässt nun eine GBV durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, dann kann ihr das Gericht (bzw die Gemeinde) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener jedoch ein Jahr nicht übersteigender Frist auftragen, wobei gem § 14c Abs 1 zweiter Satz privilegierte Arbeiten (§ 14a Abs 3 WGG) vorab aufzutragen sind.

Antragsberechtigt sind die Gemeinde und jede/r Mieter:in hinsichtlich der Erhaltungsarbeiten gem § 14a Abs 2 Z 1, 2a bis 4 und 6 WGG (§ 14c Abs 1 Z 1 WGG) sowie die Mehrheit der Mieter:innen hinsichtlich der Erhaltungsarbeiten des § 14a Abs 2 Z 5, 5a und 7 WGG sowie der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 14b WGG (§ 14c Abs 1 Z 2 WGG).

9.5. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14d WGG)

Frei nach dem bekannten Kölner Karnevalslied „Wer soll das bezahlen?“ müssen oa Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch bezahlt werden.⁴¹³ Das WGG ermöglicht der GBV, gem § 14 Abs 1 Z 5 WGG im Bereich des kostendeckenden Entgelts (uE jedoch dogmatisch außerhalb des Kostendeckungsprinzips)⁴¹⁴ durch § 14d WGG mit Höchstgrenzen gedeckelte Beträge einzuheben. Die GBV hat grundsätzlich einen gewissen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Höhe der Einhebung der EVB, jedoch ergibt sich aus § 14d WGG die Pflicht zur vorsorglichen Einhebung iS eines „**Ansparmodells**“, sofern der Abbruch für das Gebäude durch die Baubehörde weder bewilligt noch aufgetragen ist. Problematisch könnte es sich für die

412 *Beer/Vospertnik in Illedits*, Wohnrecht: Taschenkommentar⁴ § 14b Rz 1a, siehe auch *Prader* in GeKo Wohnrecht III § 14b WGG Rz 2, mit einleuchtender Erklärung.

413 *Jupp Schmitz* und *Kurt Feltz* zeichnen sich für dieses 1949 geschriebene Karnevalslied aus – es konnte sich auch außerhalb der Saison als Schlager durchsetzen.

414 Offenlassend: *Schinnagl/Puhr* in GeKo Wohnrecht III § 14 Rz 79.

gründung vor, das ist der Tag des Einlangens des entsprechenden Grundbuchs-gesuchs. In der Praxis üblich und wohl auch zulässig, wird als Stichtag das Ende einer Abrechnungsperiode (das Kalenderjahr) vereinbart,⁴⁵⁰ der auch gleichzeitig der Übergabe- und Verrechnungstichtag ist.⁴⁵¹

10.2.5. Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb

Wurde bereits Wohnungseigentum begründet, dann hat der/die erwerbende Mieter:in eines Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 19c WGG einen Anspruch auf eine **Zwischenabrechnung**. Wie die oben angeführte Schlussabrechnung ist die Zwischenabrechnung **spätestens** mit der **nächsten Abrechnung gemäß § 19a WGG** zu legen.

Maßgeblicher Stichtag ist die Eigentumsübertragung und somit der Tag des Einlangens des Grundbuchs-gesuchs.

10.2.6. Durchsetzung und Überprüfung der Schluss- und Zwischenabrechnung

Kommt die GBV ihrer Verpflichtung zur Legung der Schluss- oder Zwischenabrechnung nicht nach, kann dieser **Anspruch** in einem Außerstreitverfahren **gemäß § 22 Abs 1 Z 9 WGG durchgesetzt** werden.

Gegen die Abrechnungen gemäß §§ 19b und 19c WGG können binnen **sechs Monaten** ab Legung der Abrechnung **begründete Einsprüche gerichtlich** erhoben werden (§ 14d Abs 5 WGG). In einem solchen (Außerstreit-)Verfahren sind gemäß § 22 Abs 4 Z 1 WGG auch alle anderen Mieter:innen einzubeziehen.

10.3. Form und Inhalt der Jahresabrechnung

10.3.1. Allgemeines

Das WGG stellt keine besonderen Anforderungen an die Form von Abrechnungen nach §§ 19 ff WGG, jedoch müssen sie **ordnungsgemäß**, das heißt **schlüssig, plausibel und vollständig**⁴⁵² sein. Ein:e durchschnittliche:r Mieter:in muss in der Lage sein, die Verrechenbarkeit, Fälligkeit und Aufteilung der Kosten nachvollziehen zu können.

450 Rudnigger in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Kurzkommentar² § 19b WGG Rz 1, aA *Prader/Pittl*, WGG² § 19b WGG Rz 1.

451 Rudnigger in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar⁴ § 19b WGG Rz 2: der Übergabe- und Verrechnungstichtag liegt in der Praxis nahezu immer (teils deutlich) vor dem eigentlichen Tag der Wohnungseigentumsbegründung.

452 RIS-Justiz RS0124548 (5 Ob 285/08k).

Wesentlich ist, dass durch die verschiedenen Aufteilungsschlüssel die Kosten nur abweichend verteilt werden, es kann und darf dadurch nicht zu einer Kostenerhöhung kommen.⁴⁷⁵ So wäre es zwar zulässig, zB Gartenflächen mit einem bestimmten Prozentsatz (zB 20 %) zu bewerten und die damit ausgestatteten Bestandobjekte bei der Kostenverteilung stärker zu belasten, es ist jedoch nicht zulässig, zu vereinbaren, dass zB 100 m² Gartenfläche als 20 m² Nutzfläche gewertet werden, damit gleichsam die Nutzfläche der Baulichkeit erhöht wird und dementsprechend den EVB, der ja ein Produkt der Nutzfläche und des gem § 14d zulässigen Wertes ist, zu erhöhen. Der EVB ist immer auf Basis der nach § 16 Abs 1 und 2 zu ermittelnden Nutzfläche der Baulichkeit zu bilden, lediglich die Verteilung auf die einzelnen Bestandobjekte kann entweder auch nach Nutzfläche, nach Nutzwert oder nach einem vereinbarten Schlüssel erfolgen (immer nur abweichende Verteilung, niemals Kostenerhöhung).

11.2. Nutzflächenschlüssel (§ 16 Abs 1 und 2 WGG)

Da die Definition der Nutzfläche im WGG weitgehend ident mit dem MRG ist, kann diesbezüglich an dieser Stelle auf die umfangreiche **Judikatur und Literatur zu § 17 MRG** verwiesen werden. In weiterer Folge werden hier nur die Abweichungen behandelt.

Anders als im MRG sind die in § 2 Abs 3 WEG 2002 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die im **Zubehörwohnungseigentum** stehen können, sowie Ein- oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bei der Ermittlung der Nutzfläche außer Betracht zu lassen. Festzuhalten ist, dass Zubehörobjekte gem § 2 Abs 3 WEG nahezu immer auch nach § 17 Abs 2 MRG bei der Flächenberechnung keine Rolle spielen (Keller, Dachboden, Hausgärten). Daher ist der in der Praxis de facto einzig relevante Unterschied in der Behandlung von Ein- oder Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge zu erblicken. Während im Anwendungsbereich des MRG KFZ-Stellplätze in einer Sammelgarage und auch sog „Stapelparker“ nutzflächenrelevant sind, sofern sie sich in einem umschlossenen Raum befinden (nicht jedoch Stellplätze im Freien), sind unter dem Regime des § 16 WGG diese Stellplätze allesamt bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Dies hat seine Ursache wohl darin, dass das WGG für die (ursprünglich wohl auch als „Normalfall“ betrachtete) Variante, dass die GBV strikt nach dem Nutzflächenschlüssel des § 16 Abs 1 und 2 WGG alle Kosten aufteilt, ein eigenes Mittelverwendungssystem vorsieht. In diesen Fällen sind die Stellplätze (mangels Zuteilung einer „Verteilungsportion“) nicht kostentragend. Das Gesetz geht für diesen Fall davon aus, dass für die Stellplätze ein angemessenes Entgelt gem § 13 Abs 5 WGG vereinbart und vorgeschrieben wird. Die so durch die Vermietung der Stellplätze generierten Einnahmen bzw Überschüsse, sind nach den Regeln der Abs 8 und 9 des § 14 WGG zu verwenden (siehe dort)

475 OGH 5 Ob 121/04m.

12.2.1. Vorläufiges Entgelt

Zum Zeitpunkt des Erstbezugs – und idR auch noch einige Zeit danach – kann die Berechnung des Kaufpreises bzw des Mietzinses daher nur auf einer **vorläufigen Kalkulation** beruhen. Es handelt sich somit um einen vorläufigen Kaufpreis bzw Mietzins. Sobald alle Rechnungen für die neue Baulichkeit vorliegen, werden **durch die Endabrechnung** die Herstellungskosten **endgültig** festgelegt. Damit steht auch die Berechnungsgrundlage für den Kaufpreis bzw die Refinanzierungsmiete fest.⁴⁸⁶

12.2.2. Verpflichtende Legung

Damit den Kund:innen der GBV die Überprüfung des Entgelts möglich ist, müssen sie die Höhe der Herstellungskosten kennen, daher hat die GBV ihnen die Abrechnung zu legen, die gerichtlich überprüfbar ist (s unten). Ein vertraglicher Ausschluss dieser Rechnungslegungspflicht ist gem § 21 Abs 1 Z 1 WGG rechtsunwirksam.⁴⁸⁷

12.2.3. Auswirkung der Endabrechnung

Immer dann, wenn die Höhe der Herstellungskosten von den Beträgen abweicht, die durch die vorläufige Kalkulation berechnet wurden – also so gut wie immer – ergeben sich **Gutschriften oder Nachzahlungen** für die Kund:innen der GBV. Im Falle des Kaufs wird der Kaufpreis angepasst, die/der Käufer:in erhält einen Teil des bereits bezahlten Kaufpreises zurück oder muss nachzahlen. Bei der Miete kann sich die Höhe eines Finanzierungsbeitrags (Grund- oder Baukostenbeitrag, s § 17 Abs 1 WGG) ändern, genauso die seit Beginn des Mietverhältnisses bezahlten Komponenten der Refinanzierungsmiete (Eigen- und Fremdmittelzinsen, Abschreibung, Tilgung – s § 14 Abs 1 Z 1–3 WGG), entsprechend hat die/der Mieter:in nachzuzahlen bzw erhält eine Gutschrift.⁴⁸⁸

Dieses Modell – Entgeltberechnung auf Grundlage einer vorläufigen Kalkulation, nachträgliche Festlegung der Berechnungsbasis für das Entgelt und Nachverrechnung – ist für die Kund:innen der GBV nachteilig, da über einen mehrjährigen Zeitraum hinweg Unsicherheit über die tatsächliche Höhe der Kosten, insb über eine zu entrichtende Nachzahlung besteht. Das Gesetz sieht daher Regelungen vor, die die Kund:innen schützen und die Entgeltberechnung transparent und nachvollziehbar gestalten sollen. Auf diese Regelungen kann auch nicht zu Lasten der Kund:innen durch vertragliche Vereinbarungen abgegangen werden, solche Vertragsklauseln wären unwirksam.⁴⁸⁹

486 Schinnagl/Puhr in Böhml/Pletzer/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), GeKo Wohnrecht III § 18 WGG Rz 11.

487 Schinnagl, Die Pflicht gemeinnütziger Bauvereinigungen zur Legung einer Abrechnung über die Herstellungskosten, wobl 2016, 290.

488 Schinnagl/Puhr in Böhml/Pletzer/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), GeKo Wohnrecht III § 18 WGG Rz 25.

489 Rudnig in Illedits (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar⁴ § 18 WGG Rz 2.

von Wohnungen möglich war, kam es so im Sinne eines schon damals im Sinne des im WGG – wenngleich nicht *expressis verbis* genannten – verankerten Generationenausgleichs (siehe Kapitel 1.) zu einer positiven Entwicklung der Ertragsmöglichkeiten von GBV, gleichwohl verbunden mit einem – aus wohnungspolitischer Sicht sicher nicht unumstrittenen – Fokus auf WE-Übertragungen.

14.3. Sofortige oder nachträgliche (Wohnungs-)Eigentumsübertragung?

Zunächst ist jedoch die Frage zu klären, wann man von einer sofortigen bzw wann man von einer nachträglichen WE-Übertragung spricht.⁵⁴⁵ Denn ganz grundsätzlich sind mit dieser Frage einige Folge(rechts)fragen verbunden, beispielhaft seien nur genannt die (Weiter)Anwendbarkeit des WGG, bestimmte Genehmigungspflichten durch die Landesregierung und auch die Einordnung in den Geschäftskreis (siehe dazu Kapitel 4.2. f).

Es wird hier wohl sinnvoll sein, sich der Frage über die nachträgliche WE-Übertragung anzunähern: diese Norm bestimmt gem dessen Abs 1 lit a, dass dann von einer nachträglichen WE-Übertragung zu sprechen ist, wenn die erste Überlassung (gemeint: der Wohnung, des Geschäftsraumes) in Miete oder sonstige Nutzung erfolgt ist. Dies wirft zunächst die Frage auf, was unter „sonstige Nutzung“ zu verstehen ist: nämlich die Überlassung des Gebrauchs durch einen genossenschaftlichen Nutzungsvertrag.⁵⁴⁶

Es ist darunter eben nicht die Überlassung aufgrund eines Dienstverhältnisses (als Naturalentgelt) oder einer prekaristischen Nutzung zu verstehen – es kann daher im Ergebnis durchaus vorkommen, dass bereits alte Wohnungen/Geschäftsräume (mit entsprechenden Abnutzungserscheinungen) in die Kategorie der sofortigen WE-Übertragung fallen. Selbiges kann der Fall sein, wenn eine GBV Objekte selbst nutzt bzw Geschäftsräumlichkeiten verpachtet. Auch Hausbesorgerwohnungen fallen grundsätzlich in diese Kategorie. Wurde die Wohnung/der Geschäftsraum nicht nach oa Kriterien in Nutzung übergeben, spricht man also von einer sofortigen WE-Übertragung.

14.4. Nachträgliche (Wohnungs-)Eigentumsübertragung

14.4.1. Voraussetzungen (§ 15b WGG)

§ 15b WGG legt die Voraussetzungen fest, unter denen eine GBV eine Wohnung/einen Geschäftsraum geschäftskreis-„redlich“ nachträglich übertragen darf. Sie stellt

545 In der Lit wird hier und da von Wohnungseigentumsübertragung oder Wohnungseigentumsbegründung geschrieben; die terminologischen Unterschiede sollen hier keine Rolle spielen und wird synonym Wohnungseigentumsübertragung verwendet.

546 Schinnagl/Puhr in GeKo Wohnrecht III § 15b WGG Rz 6.