

Wohnungs- gemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Kurzkommentar

bearbeitet von

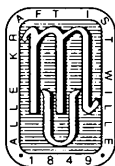
Dr. Christian Prader

Rechtsanwalt, Innsbruck

und

ao. Univ.-Prof. Dr. Raimund Pittl

ao. Universitätsprofessor am Institut für Zivilrecht,
Leopold-Franzens-Universität, Innsbruck



Wien 2019

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXIII

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnwesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG)

ARTIKEL I

§ 1. Gegenstand und Anwendungsbereich des Gesetzes	1
§ 2. Begriffsbestimmungen	3
§ 3. Eignung	6
§ 4. Satzung	8
§ 5. Zugehörigkeit zu einem Revisionsverband	9
§ 6. Mindestanzahl der Genossenschafter und Mindestkapital	10
§ 7. Geschäftskreis	14
§ 8. Personenkreis	72
§ 9. Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes	79
§ 9 a. Unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte	82
§ 9 b. Ausnahmeregelung	85
§ 10. Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder	86
§ 10 a. Erwerb von Anteilen	88
§ 10 b. Zustimmung zur Sitzverlegung	97
§ 11. Behandlung des Vermögens bei Auflösung der Bauvereini- gung	99
§ 12. Aufsichtsrat	100
§ 13. Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften . . .	101
§ 14. Berechnung des Entgelts	121
§ 14 a. Erhaltung	154
§ 14 b. Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen	185
§ 14 c. Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbes- serungsarbeiten	189

§ 14 d. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	194
§ 14 e. Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten	218
§ 14 f.	219
§ 15. Berechnung des Preises	220
§ 15 a. Fixpreis	223
§ 15 b. Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigen- tum, Wohnungseigentum)	225
§ 15 c. Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Woh- nungseigentum	231
§ 15 d. Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungsei- gentum	238
§ 15 e. Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungs- eigentum	243
§ 15 f.	246
§ 15 g. Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum	249
§ 15 h.	258
§ 16. Aufteilungsschlüssel	262
§ 17. Rückzahlung von Beiträgen	275
§ 17 a. Umfinanzierung von Beiträgen	286
§ 17 b. Umfinanzierung von Fremdmitteln	289
§ 17 c. Umfinanzierung von Eigenmitteln	291
§ 18. Zwingende Vertragsbestimmungen	291
§ 19. Jährliche Abrechnungen	302
§ 19 a. Jährliche Abrechnungen bei vermietetem Wohnungsei- gentum	307
§ 19 b. Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigen- tumsbegründung	312
§ 19 c. Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungsei- gentumserwerb	313
§ 19 d. Jährliche Abrechnung gegenüber dem Wohnungseigen- tums-Mieter	314
§ 20. Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen	316
§ 20 a. Erwerb bestehender Baulichkeiten	350
§ 21. Rechtsunwirksame Vereinbarungen	351
§ 22. Verfahren	357
§ 23. Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsfüh- rung und Verwaltung	366
§ 24. Zuverlässigkeit der Verwaltung	375
§ 25. Vergütungen	382

§ 26.	Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern	385
§ 27.	Rechtswirkungen der Anerkennung	389
§ 28.	Überwachung und Durchführung der Prüfung	391
§ 29.	Aufsicht	394
§ 30.	Regierungskommissär	397
§ 31.	Antrag auf Anerkennung	404
§ 32.	Örtliche Zuständigkeit	405
§ 33.	Entscheidung	405
§ 34.	Anerkennung der Gemeinnützigkeit	407
§ 35.	Entziehung der Anerkennung	407
§ 35 a.		410
§ 36.	Rechtswirkung der Entziehung	413
§ 36 a.	Verwendung des Steueraufkommens	414
§ 36 b.	Übernahme von Anteilsrechten	415
§ 37.	Firma und Register	416
§ 38.	Strafbestimmungen	417
§ 39.	Übergangsbestimmungen	418
§ 40.	Aufhebung geltender Vorschriften	433

ARTIKEL II

<i>[aufgehoben durch BGBl 1993/800].</i>	434
--	-----

ARTIKEL III

<i>[aufgehoben durch BGBl 1993/800].</i>	434
--	-----

ARTIKEL IV

Inkrafttreten und Vollziehung	434
-------------------------------	-----

Anhänge**Anhang I: GenRevG 1997****Bundesgesetz über die Revision von Erwerbs- und
Wirtschaftsgenossenschaften****(Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 – GenRevG 1997)****Artikel I****Erster Abschnitt****Revision**

§ 1.	Pflicht zur Revision	441
------	----------------------	-----

Inhaltsverzeichnis

§ 2.	Bestellung und Enthebung des Revisors	442
§ 3.	Auswahl des Revisors	443
§ 4.	Durchführung der Revision	444
§ 5.	Revisionsbericht	446
§ 6.	Behandlung des Revisionsberichts	447
§ 7.	Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung durch den Revisor	448
§ 8.	Mängelbehebung	448
§ 9.	Revisionskosten	449
§ 10.	Verantwortlichkeit des Revisors und des Revisionsverbands	449
§ 11.	Meinungsverschiedenheiten zwischen Genossenschaft und Revisor oder Revisionsverband	450
§ 12.	Zwangsstrafen	451

Zweiter Abschnitt

Zulassung als Revisor

§ 13.	Voraussetzungen	451
§ 13 a.	Besondere Vertrauenswürdigkeit	452
§ 13 b.	Geordnete wirtschaftliche Verhältnisse	453
§ 14.	Zulassung zur Fachprüfung	453
§ 15.	Prüfungskommission	454
§ 16.	Inhalt und Ablauf der Prüfung	454
§ 17.	Prüfungsverordnung	456
§ 17 a.	Zulassung als Revisor	457
§ 17 b.	Berufsgrundsätze	457
§ 17 c.	.....	458
§ 18.	Widerruf der Zulassung	458
§ 18 a.	Niederlassung	458

Dritter Abschnitt

Revisionsverbände

§ 19.	Anerkennung als Revisionsverband	460
§ 19 a.	Umwandlung von Revisionsverbänden	462
§ 20.	Revisionsverband und zuständige Behörde	463
§ 21.	Anmeldung der Zugehörigkeit zu einem Revisionsverband zum Firmenbuch	464
§ 22.	Entzug der Anerkennung	464
§ 23.	Zuständige Behörden	464

Vierter Abschnitt

Verbandszugehörigkeit

§ 24.	Verbandszugehörigkeit als Voraussetzung der Eintragung einer Genossenschaft	465
§ 25.	Aufnahmeansuchen an den Revisionsverband	466
§ 26.	Befreiung von der Verbandspflicht	466
§ 27.	Änderungen des Genossenschaftsvertrags	467
§ 28.	Auflösung einer Genossenschaft nach Ausscheiden aus einem Revisionsverband	468
§ 29.	Wirkungen der Anerkennung als Revisionsverband und des Entzugs der Anerkennung auf Mitglieds-genossenschaften	468

Fünfter Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 30.	Gericht und Verfahren	468
§ 31.	Verweisungen	469
§ 32.	In-Kraft-Treten und Übergangsbestimmungen	469

Anhang II: ERVO 1994

Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über das Entgelt (Preis) für die Überlassung von Räumen und Grundstücken durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgeltrichtlinienverordnung 1994 – ERVO 1994)

1. Abschnitt

Gesamte Herstellungskosten

§ 1.	Baukosten	472
§ 2.	Grundkosten	473
§ 3.	Aufschließungskosten	474
§ 4.	Bauverwaltungs- und sonstige Kosten	475

2. Abschnitt

Hausverwaltungskosten

§ 5.	Gesamtkosten	477
------	--------------------	-----

§ 6.	Kosten der ordentlichen Verwaltung	477
§ 7.	Kosten bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	479

3. Abschnitt

Entgelt

§ 8.	Absetzung für Abnutzung	480
§ 9.	Fremdmittelverzinsung	480
§ 10.	Dynamische Kostendeckung	480
§ 11.	Eigenmitteleinsatz	481
§ 12.	Erhaltung und Verbesserung	481
§ 12 a.	[entfallen]	481
§ 12 b.	Contracting	482
§ 13.	Fremdmittelzinsen	482
§ 14.	Rücklagen	483
§ 15.	Rückzahlung von Beiträgen	483

4. Abschnitt

Preis

§ 16.	Preisbildung	483
§ 17.	Fixpreis	483
§ 18.	Nachträgliche Eigentumsbegründung	483
§ 18 a.	.....	484

5. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 19.	Zustellung der Abrechnung über die gesamten Herstellungskosten	484
§ 19 a.	Veröffentlichungen	484
§ 20.	Übergangsbestimmungen auf Grund des WGG	485

6. Abschnitt

Schlußbestimmungen

§ 21.	In- und Außerkrafttreten	485
-------	--------------------------------	-----

Anhang III: GRVO

Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsgebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Gebarungsrichtlinienverordnung – GRVO)

§ 1.	487
§ 1 a.	487
§ 1 b.	488
§ 2.	488
§ 2 a.	489
§ 2 b.	489
§ 3.	490
§ 3 a.	491
§ 4.	492
§ 5.	492
§ 6.	492
§ 6 a.	492
§ 6 b.	493
§ 7.	493
§ 7 a.	493
§ 7 b.	493
§ 7 c.	494
§ 8.	494
Anlagen A und B <i>[nicht abgedruckt]</i>	495

Anhang IV: PRVO

Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 über Richtlinien für die Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Prüfungsrichtlinienverordnung – PRVO)

§ 1. Gesetzliche Grundlage der Prüfung	496
§ 2. Zweck der Prüfung	496
§ 3. Unabhängigkeit der Prüfer	497
§ 4. Gegenstand der Prüfung	497

Inhaltsverzeichnis

§ 5.	.....	498
§ 6.	.....	499
§ 7.	.....	499
§ 8.	.....	499
§ 9.	Durchführung der Prüfung	500
§ 10.	Verlauf der Prüfung	501
§ 11.	Tätigkeit des Prüfers	501
§ 12.	Art und Umfang der Berichterstattung	502
§ 13.	.....	504
§ 14.	Auswertung der Prüfung	504
§ 15.	.....	505
§ 16.	Inkrafttreten	505
Anlage zu § 10 Abs. 3	.....	506
Stichwortverzeichnis	.....	511