

# WGG Novelle 2022– Theorie und Praxis

09. September 2022

Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch LL.M.(NYU)

- Inhalt:
  - Paketverkäufe/Vorsorgewohnungen
  - Übergangsfristen

- **Paketverkäufe/Vorsorgewohnungen**
  - Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen der Zustimmung der Landesregierung Vereinbarungen über:
  - **§ 10 a WGG alt:**
    - die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von drei Objekten
  - **§ 10 a WGG neu:**
    - die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume NICHT JEDOCH von Ein- und Abstellplätzen ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten

- **Paketverkäufe/Vorsorgewohnungen:**
  - **EB zu § 10a WGG:**

*Durch die Streichung der Wortfolge wird im Sinne der Effizienz der Aufsicht klargestellt, dass nur einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Geschäftsräume, nicht jedoch Ein- und Abstellplätze, im Rahmen sogenannter „Paketverkäufe“ zusammenzuzählen sind. Sowohl im Bestand als auch im Neubau wird ab einer Veräußerung von mehr als drei derartiger Objekte (an wen auch immer, ausgenommen andere Bauvereinigen) eine Zustimmungspflicht der Aufsichtsbehörde vorausgesetzt (§ 10a Abs. 1 lit. d WGG), deren Abwicklung nur im nicht steuerprivilegierten Geschäftskreis gemäß § 7 Abs. 4 WGG erfolgen kann. **E contrario liegt daher bei drei oder weniger zu veräußernden Wohnungen oder Geschäftsräumen entweder ein Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 2 WGG (im Neubau) oder ein Nebengeschäft gemäß § 7 Abs. 3 Z 6 WGG (im Bestand) vor.** Nur bei der nachträglichen Übertragung im Bestand (§ 10a Abs. 1 lit. e WGG) wird über die bloß quantitative Beschränkung hinaus, auch schon bei einer einzelnen Wohnung (Geschäftsraum) eine geschäftskreisrelevante (in das Ausnahmegeschäft weisende) Zustimmung dann gefordert, wenn es sich beim Erwerber nicht um den bisherigen Mieter (oder Gleichgestellte oder Bauvereinigen) handelt.*

- **Stellungnahme gBV intern 09/22:**
  - Gesetzesmaterialien im Widerspruch zum Gesetz daher auch keine Bindung an die in den Gesetzesmaterialien
  - die in § 7 Abs 1a Z 1 WGG angeführten Tätigkeiten dürfen nur im üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft ausgeübt werden, daher immer Zustimmung der Landesregierung nach § 7 Abs 4 WGG notwendig
  - Rechtsgeschäft muss für die Zweckerfüllung der gemeinnützigen Bauvereinigung notwendig sein, indem es unmittelbar der Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum dient, dies ist von Behörde immer im Einzelfall zu entscheiden Hinweis, dass diese Ansicht auch schon bisher von der Finanzbehörde und von den Landesregierungen geteilt worden wäre.
  - Neben der Frage der Geschäftskreiseinordnung ist aber auch gebarungsrechtlich eine Prüfung nach § 8 WGG vorzunehmen.
  - Unwissender Gesetzgeber?
  - Politisches Ziel?

- § 15 i WGG und § 15 h
  - Auf welche Kaufverträge anwendbar
  - Auf welche Mietverträge anwendbar

## WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE GMBH

Kanzlei Wien  
Stubenring 16/2  
1010 Wien  
+43 1 533 64 990  
[sekretariat@anwaltei.at](mailto:sekretariat@anwaltei.at)

Kanzlei Graz  
Pestalozzistraße 15  
8010 Graz  
+43 316 93 12 07  
[graz@anwaltei.at](mailto:graz@anwaltei.at)

Kanzlei Fehring  
Hauptplatz 9  
8350 Fehring  
+43 3155 20 994  
[kanzlei@anwaltei.at](mailto:kanzlei@anwaltei.at)

Kanzlei Jennersdorf  
Raxerstraße 60  
8380 Jennersdorf  
+43 3329 46 903  
[kanzlei@anwaltei.at](mailto:kanzlei@anwaltei.at)

[www.weinrauch-rechtsanwaelte.at](http://www.weinrauch-rechtsanwaelte.at)