



Sankt Wolfgangger Tage

September 2024

Weinrauch Rechtsanwälte GmbH

Rechtsanwalt Dr. Roland Weinrauch

Aktuelles aus dem WGG

Inhalt

- Geschäftskreisfragen rund um den Erwerb von Liegenschaften
 - Erwerb von umzuwidmenden Liegenschaften
 - Erwerb von im Bau befindlichen Wohnhausanlagen
 - Erwerb von Bestandsimmobilien

Hintergrund

- Nachverdichtung
- Bodenversiegelung
- Leistbarkeit

Beispiel 1

- Sachverhalt 1:
 - gBV erwirbt eine Liegenschaft mit Bausperre
 - gBV beabsichtigt die Umwidmung mit einem Widmungshorizont von ca. 7 Jahren im Zeitpunkt des Ankaufs
 - Ziel der gBV: Errichtung von Wohnhausanlagen
- Rechtsfrage: Regelgeschäft oder Ausnahmegenehmigung erforderlich?

Beispiel 1

- Rechtliche Überlegungen:
- Ausgangspunkt:
 - Zu den Hauptgeschäften gehören gemäß § 7 Abs 1a Z1 WGG **alle Rechtsgeschäfte**, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen **in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft** zusammenhängen, **insbesondere der Erwerb**, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen

Beispiel 1

- Rechtliche Überlegungen:
 - alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen **in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft** zusammenhängen
 - Unbestimmt, zu konkretisieren, eröffnet Diskussionsmöglichkeit im Einzelfall
 - Unterstellt wird in der Lehre z.B.:
 - dass das Geschäft unmittelbar der Umsetzung des gesetzlichen Auftrages der Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum dient oder zumindest eine unterstützende Funktion in diesem Sinne hat

Beispiel 1

- Lehre:
 - Wenn aufgrund objektiver Umstände im Zeitpunkt des Ankaufs auf eine künftige Umwidmung der Liegenschaft in Bauland in zeitlicher Nähe (d.h. in den kommenden Jahren) geschlossen werden kann: z.B. laufende Umwidmungsverfahren, Aufschließungsmaßnahmen, Raumentwicklungskonzepte
 - Wenn regionaler Wohnbedarf besteht
- Ist wohl auch Verpflichtung einer gBV: so der Bericht des Finanzausschusses zu §7 Abs 6 WGG: zum Umlaufvermögen zählt „ein Mindestbestand an Reservegrundstücken für die nächsten fünf bis sieben Jahre“

Beispiel 2

- Sachverhalt 2:
 - gBV kauft in die Jahre gekommene Wohnhausanlage und beabsichtigt diese zu sanieren
 - Rechtsfrage: Regelgeschäft oder Ausnahmegenehmigung erforderlich?

Beispiel 2

- Rechtliche Überlegungen:
 - Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m² mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie **mit Sanierungen größeren Umfangs** im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen (§ 7 Abs 1 WGG).
 - Gemäß § 2 Z1 WGG ist der Errichtung die Sanierung größeren Umfangs durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- beziehungsweise Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen
 - Erwerb zum Zwecke der Sanierung größeren Umfangs nach § 2 Z 1 iVm § 20a WGG?
 - Was ist Sanierung größeren Umfangs?
 - Es muss sich wirtschaftlich als auch technisch um erhebliche und kostenintensive Maßnahmen handeln (keine laufende Instandhaltung)
 - Zeitliche Nähe zwischen Ankauf und Sanierung; welcher Zeitraum? Ausmietungen?

Beispiel 2

- Rechtliche Überlegungen:
 - Was ist Sanierung größeren Umfangs?
 - Es muss sich wirtschaftlich als auch technisch um erhebliche und kostenintensive Maßnahmen handeln (keine laufende Instandhaltung)
 - Zeitliche Nähe zwischen Ankauf und Sanierung? welcher Zeitraum? Ausmietungen?

Beispiel 3

- Sachverhalt 3:
 - gewerblicher Bauträger, der Wohnhausanlage hat Liquiditätsprobleme
 - gBV erwirbt diese im Bau befindliche Wohnhausanlage mit dem Ziel fertigzubauen
- Rechtsfrage: Regelgeschäft oder Ausnahmegenehmigung erforderlich?

Beispiel 3

- Rechtliche Überlegungen:
 - Fertigstellungsgrad?
 - Sind nur mehr geringfügige bauliche Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich?
 - Zum überwiegenden Teil (mehr als die Hälfte) errichtet?
 - Vergleich mit Beispiel 2?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Sie erreichen uns gerne für Rückfragen unter

sekretariat@anwaltei.at oder

Tel.: 01 533 64 990

Kontakt Daten

Kanzlei Wien
Stubenring 16/2
1010 Wien
+43 1 533 64 990
sekretariat@anwaltei.at

Kanzlei Graz
Pestalozzistraße 3/19
8010 Graz
+43 316 93 12 07
graz@anwaltei.at

Kanzlei Fehring
Hauptplatz 9
8350 Fehring
+43 3155 20 994
kanzlei@anwaltei.at

Kanzlei Jennersdorf
Raxer Straße 60
8380 Jennersdorf
T +43 3329 46 903
kanzlei@anwaltei.at



WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE