

Kurzfassung

Dem Rechtsrahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind im Bundesgebiet 186 Unternehmen unterworfen, deren Verwaltungsbestand ca 900.000 Wohneinheiten umfasst. Die Gesetzesmaterie selbst gliedert sich in einen öffentlich-rechtlichen sowie einen wohnzivilrechtlichen Teil. Wobei das Augenmerk der gegenständlichen Arbeit ausgewählten Aspekten des ersteren und dessen historischer Entwicklung gilt. Der Versuch einer Lokalisierung von Traditionssträngen dient dazu, die Intentionen des (auch historischen) Gesetzgebers darzustellen und hierdurch einen Beitrag zu einer praxisnahen und rechtskonformen Anwendung der aktuell geltenden Bestimmungen zu leisten. Zielvorstellungen des Gesetzgebers insbesondere im aufsichtsrechtlichen Bereich zu kennen, darf der Autor für sich beanspruchen, da er die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (BGBl I 2019/85) in ihrer Entstehung und konkreten Ausformung aktiv in der Rolle eines Fachexperten begleitet hat. Der Eigentümerkreis sowie das Zustandekommen einer rechtswirksamen Eigentümerschaft sind innerhalb des Wirkungsbereichs des WGG teils sehr eng gefassten Regularien unterworfen. Dazu zählt der Ausschluss von Personen, die als Angehörige des Baugewerbes bezeichnet werden, aus dominierenden Positionen ebenso, wie eine gesetzlich exakte Definition des Kaufpreises oder die Offenlegung von Treuhandschaften in der Eigentümerstruktur, sowie das Erfordernis einer Genehmigung durch die örtlich zuständige Landesregierung. Für den Fall regelwidriger Abweichungen sind unterschiedliche, abgestufte Konsequenzen vorgesehen, deren Bandbreite von einem formlosen Auftrag zur Mängelbehebung, über eine faktische Abwicklung der betroffenen Gesellschaft oder die Entsendung eines Regierungskommissärs bis hin zur Verstaatlichung von Unternehmen reicht. Dieser strikte Handlungsrahmen findet sein rechtliches Fundament im sogenannten „Volkswohnungswesen“, das in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG verankert und in dessen Dienst die gemeinnützige Wohnungswirtschaft gestellt ist. Dem rechtskonformen Zustandekommen von Eigentümerstrukturen kommt besondere Bedeutung beim Erhalt für dieses Instrument der Daseinsvorsorge zu. Der Autor ist bestrebt, im Rahmen dieser Arbeit seinen Beitrag dazu zu leisten.

2. Wirtschaftlicher und rechtlicher Rahmen

Die Wohnungsgemeinnützigkeit findet ihren Zweck unmittelbar in der Erfüllung des in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG verankerten Volkswohnungswesens.⁹ § 1 Abs 2 WGG determiniert den bundesgesetzlich an den Sektor gerichteten Auftrag:

Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.¹⁰

Die Unternehmen haben folglich den gesetzlichen Auftrag, breit angesetzte Bevölkerungssegmente zu untermarktpreisigen Konditionen mit Wohnraum zu versorgen.¹¹ Das Gesetz selbst wird in der Literatur als „*janusköpfig*“¹² bezeichnet: Es enthält wohnzivilrechtliche Bestimmungen ebenso wie organisationsrechtliche. Ausgewählte Bestimmungen des letztgenannten Bereichs bilden den Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit.

Streimelweger skizziert die Wohnungsgemeinnützigkeit folgendermaßen:

Das WGG ist dabei Ausdruck der staatlichen Mitverantwortung zur Wohnversorgung der Bevölkerung und gleichzeitig Operationsgrundlage der gemeinnützigen Wohnbauträger als „privatautonom organisierte, aber funktional für Zwecke des Gemeinwohls in Dienst genommene“ Unternehmen in einem marktwirtschaftlichen Rahmen.¹³

Feichtinger beschreibt die Rolle des Sektors wie folgt:

Da der Staat alleine nicht die Wohnversorgung sicherstellen kann oder will, hat er konkrete, dem Gemeinwohl dienende Aufgaben der Daseinsvorsorge, im Konkreten jene des Wohnungs- und Siedlungswesens, an die gemeinnützigen Bauvereinigungen übertragen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist somit ein Produkt und Instrument des staatlichen Engagements für den sozialen Wohnbau.¹⁴

Im Folgenden wird auf jene zentralen Grundsätze eingegangen, die die Erfüllung der der Gemeinnützigkeit zugedachten Rolle gewährleisten sollen.

⁹ *Sommer*, Mittelbarer Erwerb von Anteilen an einer GBV, 2018, S 78.

¹⁰ *Prader*, WGG, BTVG – Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2016, S 1.

¹¹ *Feichtinger/Schinnagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, 2017, S 100.

¹² *Sommer* in *Schwimann*, 2001, S 1072.

¹³ *Streimelweger*, 2016, S 35–36.

¹⁴ *Feichtinger/Schinnagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, 2017, S 99.

2.1. Vermögensbindung

Das Kapital von GBVs besitzt stiftungsartigen Charakter. Begrenzungen der Gewinnausschüttung und gesetzlich determinierte Kaufpreise für die Anteile an den Unternehmungen sollen diesen absichern. Mit *Korinek* fußt dieses Prinzip der Vermögensbindung auf drei Säulen:

Die Beschränkung bei der Verteilung des Reingewinns, die Beschränkung der Aus- und Rückzahlung eingezahlter Anteile bei Ausscheiden eines Anteilseigners oder bei Auflösung des Unternehmens auf das eingezahlte Nominale und die dauernde Widmung des Vermögens für gemeinnützige Zwecke.¹⁵

Diese Bindung resultiert aus einer Mehrzahl an konkreten Gesetzesstellen. Sie bildet sich insbesondere in den §§ 1, 7, 10, 10a, 11, 36 WGG ab.¹⁶ Die genannten Gesetzesstellen sollen den Wiedereinsatz generierten Kapitals innerhalb des wohnungswirtschaftlichen Kreislaufs gewährleisten.¹⁷ Aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage des WGG 1979 geht mittelbar hervor, dass gemeinnütziges Vermögen durch den Gesetzgeber der Gemeinwirtschaft zugeordnet wird.¹⁸ *Feichtinger* leitet hieraus an anderer Stelle wesentliche Grundsätze der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ab:

Unter dem Gemeinwohl ist das Wohl oder das berechtigte Interesse der Allgemeinheit zu verstehen. Im Interesse der Allgemeinheit ist auch die Gewinnausschüttung beschränkt. Das Vermögen soll für den primären Zweck dieses Gesetzes zur Verfügung stehen, um die Errichtung von „Volkswohnungen“ im eigenen Namen tatsächlich gewährleisten zu können. Gleichzeitig sollen durch diesen ‚dienenden‘ Zweck, dh durch die Vermögensbindung, Spekulationen im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die die Wohnungsgemeinnützigkeit beeinträchtigen oder gefährden könnten, verhindert werden.¹⁹

Aus diesem Zugang heraus erschließen sich die mannigfaltigen Beschränkungen der Rechte von Eigentümern als in ein abgestimmtes System eingebettet.

Nicht nur die Gewinnerzielung durch die Unternehmen selbst unterliegt erheblichen Beschränkungen. Zusätzlich bewirken einschlägige Bestimmungen des WGG eine weitgehende Pflicht zur Thesaurierung dieser Gewinne. Dies bildet sich etwa in spezifischen Rechnungslegungsvorschriften ab. Das WGG stellt einen dem Unternehmensgesetzbuch übergeordneten Rahmen dar – und divergiert mitunter wesentlich von diesem.²⁰ Es ergeben sich entsprechend einer Analyse *Grundbichlers* „*Unterschiede in der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und*

15 *Feichtinger/Schinnaagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, 2017, S 101.

16 aaO, S 101.

17 *Sommer*, Mittelbarer Erwerb von Anteilen an einer GBV, 2018, S 78.

18 *Feichtinger/Schinnaagl*, Die Vermögensbindung als Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit, 2017, S 100.

19 *Feichtinger*, Gemeinnützige Bauvereinigungen – auf Langlebigkeit angelegt, 2019, S 185.

20 *Grundbichler*, 2014, S 61.

*Ertragslage sowie den dazu aufgestellten finanziellen Leistungsindikatoren (Bilanzkennzahlen).*²¹ Diese spezifischen Indikatoren zielen darauf ab, die Sonderstellung des Sektors hinsichtlich der Erfüllung seines öffentlichen Auftrags in Form geeigneter Parameter zu veranschaulichen.²²

Dieses Regelwerk wurde verschärft. So fanden sich bereits im Arbeitsprogramm der Bundesregierung ÖVP/FPÖ für den veranschlagten Zeitraum 2017 bis 2022 zunächst zu bestehenden Regularien konkrete Bekenntnisse: „*Keine Ausweitung der Gewinnentnahmemöglichkeiten bei gemeinnützigen Bauvereinigungen [...] Keine Änderung der Grundlagen der Unternehmensbewertung bei gBV.*“²³

2.2. Kostendeckung

Das Kostendeckungsprinzip manifestiert sich in einem gesetzlich determinierten, weitgehenden Gewinnverzicht, dem GBVs zunächst infolge der Bestimmungen des § 13 WGG unterliegen. Verknüpft ist diese Maxime mit einem gesetzlich verankerten Gebot, die Wirtschaftsführung des Unternehmens sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig auszuformen. Dies bedeutet letztlich, dass auf Bewohner – unabhängig davon, ob es sich um Eigentümer oder Mieter handelt – lediglich gerechtfertigte Kosten überwältzt werden dürfen.²⁴

In die objektbezogene Entgeltbildung dürfen ausschließlich solche Aufwendungen Eingang finden, die nachweislich angefallen sind und gleichzeitig den oben skizzierten Maximen entsprechen. Die Basis für die Entgeltberechnung bildet nicht der Verkehrswert oder der Marktpreis, sondern die Summe angefallener Herstellungskosten.²⁵ An dieser Stelle manifestiert sich der öffentliche Auftrag im Sinne des Volkswohnungswesens unmittelbar. Mit diesem verknüpft sind die Maßgaben des § 23 WGG: Geschäftsführung und ebenso Verwaltung haben der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen.²⁶ Dergestalt soll der effiziente und fruchtbringende Einsatz des gemeinnützigen Vermögens gewährleistet werden.

2.3. Zulässige Gewinn- und WGG-Komponenten

Auch wenn § 13 WGG Marktmechanismen zur Abbildung des Verkehrswerts einer Bestandseinheit für die Bauvereinigung selbst zurückdrängt, agieren Gemeinnützige dennoch innerhalb eines marktwirtschaftlichen Umfelds. In der Folge ist die Bildung von Eigenkapital unumgänglich, sollen die Unternehmungen

21 aaO, S 62.

22 aaO, S 62.

23 Hennemann, 2018, S 123.

24 Grundbichler, 2014, S 32.

25 aaO, S 32.

26 Prader, WGG, BTVG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2016, S 423.

3. Relevante Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts

Im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts werden umfangreiche Anforderungen an Anteilstransaktionen im Bereich gemeinnütziger Bauvereinigungen gestellt. Diese stehen unmittelbar im Dienst der Absicherung gemeinnütziger Vermögensmassen, insbesondere durch die Hintanhaltung von Zielkonflikten und Vermögensentnahmen.

3.1. Gesetzliche Beschränkung des Eigentümerkreises

Der gesetzlich zulässige Eigentümerkreis bzw die gesetzlich zulässige Eigentümerstruktur von GBVs ist Beschränkungen unterworfen, die in den §§ 9, 9a und 9b WGG enthalten sind. Diese Bestimmungen restriktiven Charakters sind grundsätzlich nicht als willkürlich anzusehen. Intention des Gesetzgebers war und ist es vielmehr, Zielkonflikte zwischen einer GBV und ihren Gesellschaftern hintanzuhalten. Besonders hervorzuheben an dieser Stelle ist, dass rechtlich auf „*überwiegenden Einfluss*“ abgezielt wird.⁶¹ Die Bestimmung selbst muss als eine besonders bedeutsame erachtet werden. Sie war bereits unter der Bezeichnung „§ 4 – *Ausschluss der Erwerbsgeschäfte*“⁶² in der zugehörigen Notverordnung des Jahres 1930 enthalten. Es wird sich im Nachfolgendem zeigen, dass auch der spätere Gesetzgeber nicht lediglich den ursprünglichen Termini und Formulierungen, sondern auch den um- bzw erfassten Sachverhalten weitgehend treu geblieben ist. Das veranschaulicht etwa die Zusammenfassung unterschiedlicher Sektoren unter dem Klammerausdruck „*Angehörige des Baugewerbes*“ innerhalb der bereits bezeichneten Notverordnung.⁶³ Eine weitgehend ähnliche Formulierung – „*Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes*“⁶⁴ – ist dem nunmehrigen § 9 WGG in der geltenden Fassung unmittelbar vorangestellt. Die der gegenständlichen Rechtsnorm zugrunde liegende Analyse potentieller Zielkonflikte des historischen Gesetzgebers lautete folgendermaßen:

Die Vorschrift soll ausschließen, daß [sic] Einzelpersonen aus dem Betriebe des Wohnungsunternehmens unangemessene Vorteile ziehen. Diese Gefahr liegt besonders nahe, wenn Einzelunternehmen der am Wohnungsbau mittelbar oder unmittelbar beteiligten

61 *Holoubek/Hanslik-Schneider in Illedits/Reich-Rohrwig*, 2018, S 394.

62 *Koppe*, 1930, S 282.

63 aaO, S 282.

64 *Holoubek/Hanslik-Schneider in Illedits/Reich-Rohrwig*, 2018, S 394.

4. Aufsicht und Kontrollmechanismen

Wie dargelegt wurde, unterliegen GBVs mannigfaltigen Beschränkungen, die ihnen der Gesetzgeber auferlegt. An dieser Stelle soll auf die Legitimation dieser regulierenden Eingriffe sowie aufsichtsbehördliche Instrumentarien eingegangen werden. Zunächst erfüllen dem WGG unterliegende Unternehmen einen öffentlichen Auftrag, der aus dem Volkswohnungswesen abgeleitet wird. Rechtlich betrachtet stellen die den gemeinnützigen Unternehmen auferlegten Sonderstellungen zum Teil auch Einschränkungen der Privatautonomie und der Erwerbsfreiheit dar.¹²⁹ Auch diese Eingriffe unterliegen wiederum Beschränkungen. Dazu *Sommer* in *Schwimann* unter Berufung auf *Korinek* et al:

Eingriffe des Staates in die Erwerbsfreiheit gemeinnütziger Bauvereinigungen dürfen durch den Gesetzgeber nur vorgesehen werden, wenn und soweit sie im öffentlichen Interesse gelegen sind, die Regelung maßvoll ist, nicht über das Ziel schießt und die Freiheit der Erwerbsbetätigung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.¹³⁰

4.1. Entwicklung aufsichtsbehördlicher Instrumente im Zeitverlauf

Die Sicherung der gemeinnützigen Vermögensmasse sowie die Bewahrung des dem WGG inhärenten Generationenausgleichs – siehe 4.1.4.1. – müssen als die wesentlichen Säulen, die durch das Aufsichtsrecht über GBV gewährleistet werden sollen, angesehen werden.¹³¹ Aufsichtsbehördlichen Instrumenten kommt folglich eine entscheidende Bedeutung bei der Weiterentwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ihrem Fortbestand in der Zukunft zu. Im Fall von Anteilstransaktionen etwa kommt es de lege lata zur Anwendung dieser Instrumentarien, falls Gesetzwidrigkeiten festgestellt werden – worauf im Rahmen dieser Arbeit besonders eingegangen werden soll.

Im Nachfolgenden sollen die Instrumente bzw deren historische Entwicklung zur Kontextualisierung dargestellt und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen gegebenenfalls beschrieben werden. Die einleitende zeitliche Gliederung folgt in ihrer Struktur *Zenz* gemäß seinem Beitrag „Aufsichtsbehördlicher Paradigmenwechsel“.

129 *Sommer* in *Schwimann*, 2001, S 1072.

130 aaO, S 1072.

131 *Zenz*, 2019, S 135.

mung der abgebenden Aufsichtsbehörde, sondern auch des aufnehmenden Pendant – bei sonstiger Behaftung mit den Folgen der Rechtsunwirksamkeit – muss dem Entwurf zufolge für eine rechtswirksame Sitzverlegung erteilt werden.¹⁶⁸ Die Anzeigepflicht bei der aufnehmenden Behörde entfällt infolge.¹⁶⁹ Der Initiativantrag 907/A sieht hier keine Abweichungen gegenüber dem Ministerialentwurf vor.

4.1.5.2. Verschärfung: § 24 WGG – Zuverlässigkeit der Verwaltung

An dieser Stelle soll zur verstärkten Nachvollziehbarkeit der Wortlaut idF BGBl I 2015/157 von § 24 Abs 1 WGG wiedergegeben werden:

Es dürfen keine Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, daß [sic] ein dem satzungsmäßigen Zweck oder den guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht stattfindet oder nicht stattfinden wird. Im Vorstand, im Aufsichtsrat, als Geschäftsführer, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter der Bauvereinigung dürfen nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. Mit der Geschäftsführung dürfen nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung oder ihrer beruflichen Tätigkeit Gewähr für eine ordnungsmäßige Geschäftsführung bieten.¹⁷⁰

Den letzten Satz dieser Formulierung sah Ministerialentwurf 140/ME vor abzuändern. Die Formulierung sollte folgendermaßen lauten: „*Mit einer Organwaltschaft dürfen nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten.*“¹⁷¹ Aus dieser Formulierung geht hervor, dass jedenfalls auch vergangene Tätigkeiten in GBV zur Beurteilung der Zuverlässigkeit herangezogen werden sollen.¹⁷² Auf die Bedeutung einer derartigen Ergänzung wird unter 5.5. eingegangen. Initiativantrag 907/A sah keine Abweichungen von der Fassung des Ministerialentwurfs vor. Die nunmehr erweiterte Bestimmung zählt zum Rechtsbestand.

4.1.5.3. Neuerung: § 30 WGG – Regierungskommissär

Der bereits iZm § 9 Notverordnung 1930 zitierte Entschließungsantrag 448/A(E) vom 25. Oktober 2018 titelt mit dem Betreff „*die Modernisierung, Stärkung und Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Schritte zur Verländerung der WBIB*“.¹⁷³ An dieser Stelle soll auf die intendierte Schaffung jenes Instrumentes

168 140/ME 26. GP, S 2.

169 140/ME 26. GP, S 3.

170 Prader, WGG, BTVG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2016, S 434.

171 140/ME 26. GP, S 5.

172 140/ME 26. GP, S 7.

173 448/A(E) 26. GP, S 1.

eingegangen werden, die eine konkrete Maßnahme zur Ausweitung des Sanktionskataloges beschreibt:

In diesem Zusammenhang ist das Handlungsportfolio der jeweiligen Aufsichtsbehörden der Länder um geeignete Instrumente auszuweiten: In weitgehender Analogie zum Bankwesengesetz soll ermöglicht werden, bei akuter Gefahr für den Erhalt des Vermögens einer GBV, zeitlich befristet einen befähigten Regierungskommissär einzusetzen. Abflüsse von Eigenkapital bzw. Wohnungssubstanz etwa – wie in der Vergangenheit dadurch verhindert.¹⁷⁴

Innerhalb des Ministerialentwurfs ist dem intendierten aufsichtsbehördlichen Instrument des Regierungskommissärs entsprechender Raum gewidmet. Dessen legislative Verankerung erfolgte in § 30 WGG. Eine Gesetzesstelle mit gleichlautender Nummerierung, die damals der Gebührenbefreiung diente, wurde durch BGBl I 2000/26 aufgehoben:¹⁷⁵

Auf Basis RP 2017 – 2022 („Stärkung der Sanktionsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörden, indem diese die Möglichkeit bekommen sollen, während eines laufenden Entziehungsverfahrens ein Veräußerungsverbot grundbücherlich einzutragen“, „Wirksame und klare Sanktionen bei Verstößen gegen § 10a WGG [...]“) sollen mit Hilfe der neu eingeführten, aufsichtsbehördlichen Maßnahme: Bestellung eines Regierungskommissärs, rechtswidrige Geschäfte mit gemeinnützig erwirtschaftetem Vermögen (schon vor und während laufender Entziehungsverfahren) – bei gleichzeitig größtmöglichen Schutz der Wohnungsnutzer – verunmöglicht werden.¹⁷⁶

Dem bisherigen – weitgehenden – Dualismus des aufsichtsbehördlichen Maßnahmenkatalogs aus Anerkennung und Entziehung¹⁷⁷ der Gemeinnützigkeit gemäß WGG soll ein wesentlicher, neuer Aspekt beigelegt werden. Zenz konkretisiert das Aufgabengebiet des Kommissärs. Es umfasst insbesondere Transaktionen im Zusammenhang mit Grundstücken und Wohneinheiten sowie genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte. Kommt es in einem Geschäftsfall zu keiner Zustimmung des Kommissärs, ist es unwirksam. Entscheidungskompetenz zur grundlegenden Ausrichtung der Unternehmenspolitik kommt dem Kommissär jedoch nicht zu.¹⁷⁸

4.1.5.4. Neuerung: § 33 WGG – Parteistellung des Revisionsverbands

Der Revisionsverband sollte gemäß Entschließungsantrag und Ministerialentwurf eine weitgehende Parteistellung im aufsichtsbehördlichen Bereich erhalten. Die Bestimmung wird wohl zusätzlich zu einer – zumindest teilweisen – Verein-

174 448/A(E) 26. GP, S 1.

175 Prader, WGG, BTVG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 2016, S 442.

176 448/A(E) 26. GP, S 2.

177 Zenz, 2019, S 132.

178 aaO, S 140.

lichen sowie privatwirtschaftlichen Aspekten besteht.²¹⁰ Zentral gestaltet sich die Feststellung, dass der Aufsichtsbehörde nur Rechtshandlungen in Bescheidform zukommen, wodurch die Behörde an den öffentlich-rechtliche Rechtsschutzrahmen gebunden wird.²¹¹ § 27 WGG legt GBVs Mitwirkungspflichten gegenüber der Aufsicht auf.²¹² Verstöße gegen diese Verpflichtungen bilden gemäß § 35 Abs 2 Z 4 WGG eine Grundlage zur Entziehung der Anerkennung.²¹³ Zur Veranschaulichung der systematischen Abgrenzung der Möglichkeiten der Aufsicht gegenüber den Unternehmen werden erneut *Holoubek* und *Hanslik-Schneider* herangezogen:

Die LReg kann daher im Rahmen ihres Aufsichtsrechts von der GBV bspw die Rückgängigmachung eines Generalversammlungsbeschlusses verlangen [...] Zur Feststellung der Nichtigkeit von bei der GV gefassten Beschlüssen sind hingegen allein die ordentlichen Gerichte zuständig; die LReg kann dies aber als Vorfrage im Zusammenhang mit einem **Mängelbehebungsauftrag** [Hervorhebung im Original, Anm d Verf] iSd § 29 WGG prüfen.²¹⁴

Zur Ausübung ihrer Aufsichtsrechte hat sich die Aufsichtsbehörde des Revisionsverbands oder privater Sachverständiger zu bedienen. Wobei sie aus Gründen der Effizienz angehalten ist, sich in erster Linie des Revisionsverbands zu bedienen.²¹⁵

4.2.5. § 29 Abs 3 WGG – Mängelbehebungsverfahren

Das Mängelbehebungsverfahren zählt seit der Austrifizierung der Rechtsmaterie im Jahr 1979 zum aufsichtsbehördlichen Maßnahmenkatalog.²¹⁶ An dieser Stelle soll nach *Holoubek* und *Hanslik-Schneider* die Charakteristik eines Mangels definiert werden: „Mangel’ ist spezifisch iSd § 29 WGG zu verstehen und von einer ‚Verletzung von Formvorschriften’ oder von ‚anderen – relativ unbedeutenden – Rechtsverletzungen’ abzugrenzen“.²¹⁷ Ein Behebungsverfahren hat auf eine zuvor ergangene Anordnung zur Abstellung von Mängeln seitens der Aufsichtsbehörde zu erfolgen. Eine solche Anordnung erfolgt auf Grundlage des § 29 Abs 1 WGG und hat formlosen Charakter.²¹⁸ Das Mängelbehebungsverfahren hingegen stellt ein Verwaltungsverfahren dar. Die Behebung eines Mangels ist in Form eines Bescheids innerhalb angemessener Frist zu beauftragen. Eine Bescheiderlassung ohne vorheriger Anordnung gemäß § 29 Abs 1 WGG wirkt gegen den Bescheid und belastet ihn mit Rechtswidrigkeit. Zentral ist die Feststellung, dass kein

210 *Korinek/Holoubek*, 1997, S 399.

211 aaO, S 399.

212 *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, 2016, S 225.

213 *Holoubek/Hanslik-Schneider* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, 2018, S 487.

214 aaO, S 482.

215 aaO, S 482.

216 *Zenz*, 2019, S 132.

217 *Holoubek/Hanslik-Schneider* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, 2018, S 482.

218 aaO, S 482.

5. Fallstudie

Im Jahr 2017 drangen Informationen hinsichtlich eines mittelbaren Erwerbs einer GBV an die Öffentlichkeit, die schließlich zu einer Sonderprüfung durch den Revisionsverband führten.²³¹ Im Weiteren zeitlichen Umfeld dieses Übernahmeverganges wurde ein Prüfansuchen an den Wiener Stadtrechnungshof eingebracht, dessen Anhang zumindest Teile des aufsichtsbehördlichen Verfahrens dokumentiert. Zusätzlich wurden durch Wiener Gemeinderäte bzw Landtagsabgeordnete Verhandlungsgegenstände ausgearbeitet, die faksimilierte Dokumente enthalten. Entsprechende Anfragebeantwortungen bzw Berichte des Wohnbauressorts sind ebenfalls frei über das Internet zugänglich. Auf dieses Material sowie – soweit erforderlich – den Fließtext des Prüfansuchens wird im Rahmen dieses Werks eingegangen werden. Es wird anhand der Schilderung dargestellt, welche potenziellen gesetzlichen Unklarheiten durch BGBl I 2018/26 sowie BGBl I 2019/85 beseitigt wurden. Zudem werden Bereiche veranschaulicht, die im Zusammenhang mit Anteilstransaktionen wohl besonderes Augenmerk erfordern.

5.1. Sonderprüfung und Ergebnis

Der Bericht des Revisionsverbands zur Sonderprüfung datiert auf den Herbst des Jahres 2017 und wird in einem Prüfansuchen vom 28. August 2018 an den Wiener Stadtrechnungshof zitiert. Demnach enthält er auf Seite 29 eine zusammenfassende Darstellung, deren Wortlaut im Nachfolgenden wiedergegeben werden soll. Es wird vermieden, den Firmenwortlaut sowie Personennamen anzuführen. Sofern diese in im Original zitierten Passagen auftreten, wurden entsprechende Anonymisierungen vorgenommen.

Die am heutigen Tage abgeschlossene Sonderprüfung hat ergeben:

- Der Landesregierung als Aufsichtsbehörde kommt im Verfahren nach § 10a WGG eine umfassende Prüfungspflicht zu. Die mittelbaren Anteilsabtretungen von 99,99 % an der XXX von XXX und XXX an die XXX sowie danach an die XXX wären nach Auffassung des Revisionsverbandes gemäß § 10 a WGG genehmigungspflichtig durch das Land Wien gewesen.
- Im Falle eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 10a Abs 1 WGG zu den Anteilsabtretungen wäre zudem der Tatbestand des § 9 WGG – überwiegender Einfluss von Personen, die als Angehörige des Baugewerbes einzustufen sind – in die Überlegungen miteinzubeziehen.

231 Mahdalik/Wansch, 2018, S 1.