

Art. 1 § 23 WGG Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung

WGG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 21.03.2025

1. (1) Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.
2. (1a) Nach den Grundsätzen des Abs. 1 hat die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehensbedingungen (§ 14 Abs. 1 Z 2) zu vereinbaren.
3. (2) Die Rechnungslegung gemeinnütziger Bauvereinigungen hat unabhängig von deren Größe und Rechtsform grundsätzlich in Anwendung der Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches und des § 260 des Aktiengesetzes in der Fassung des Artikels III des 2. WÄG und unter Bedachtnahme auf den gesetzlich festgelegten Geschäftskreis (§ 7) zu erfolgen.
4. (3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.
5. (4) Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rücklage gemäß § 10 Abs. 6 die nähere Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unter Anwendung der §§ 224 und 231 UGB nach Maßgabe des Abs. 2 und entsprechend verbindliche Formblätter durch Verordnung festzulegen.
6. (4a) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des § 15a nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentümers zu richten hat, sowie über die Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.
7. (4b) Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.
8. (4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis ist ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Anbots der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung zu berechnen. In der Ermittlung des Barkaufpreises sind in der Vereinbarung insbesondere die

anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§15b Abs. 1 lit. c) und die Einmalbeträge (§ 17), zu berücksichtigen. Der Fixpreis muss mindestens dem Buchwert entsprechen und in ihm muss jedenfalls die Summe aus nachfolgenden Kosten Deckung finden:

1. a) die anteiligen Verpflichtungen der Bauvereinigung,
 2. b) die anteilig von ihr eingesetzten Eigenmittel,
 3. c) die von der Bauvereinigung zu leistenden Beträge bei einer erforderlichen Berichtigung des Vorsteuerabzugs,
 4. d) die anteiligen Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen.
 5. e) bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002
9. (4d) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf (§ 14a Abs. 2 Z 5) – in einer unternehmensinternen Kalkulation die Kosten einer umfassenden Sanierung den Kosten eines Abbruchs samt den Kosten der Errichtung einer Baulichkeit in räumlicher Nähe (§ 2 Z 1) gegenüber zu stellen. Die Sinnhaftigkeit einer umfassenden Sanierung trotz unwirtschaftlich hoher Sanierungskosten ist zu begründen.
10. (4e) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, im Fall umfassender Sanierungen unternehmensintern die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit von Nachverdichtungen gem. § 13 Abs. 7, einschließlich deren technischer Machbarkeit, zu prüfen.
11. (5) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 3 und 4a ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

In Kraft seit 01.01.2016 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at