



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38640
Telefax: (+43 1) 4000 99 38640
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-101/050/11110/2020-93
A. GmbH
 VGW-101/V/050/11111/2020
B. GmbH
 VGW-101/V/050/11112/2020
C. Gen.m.b.H.
 VGW-101/V/050/11113/2020
Dr. D. E.

Wien, 28. Juni 2021
Zah

Geschäftsabteilung: VGW-F

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Gamauf-Boigner über die Säumnisbeschwerde der 1) A. GmbH 2) B. GmbH, 3) C. Gen.m.b.H. sowie des 4) Dr. D. E., alle vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, vom 28. August 2020 betreffend das Verfahren der Wiener Landesregierung als Aufsichtsbehörde, Amt der Wiener Landesregierung – MA 50, ZI. ..., wegen Erteilung der Zustimmung zu Anteils erwerben von Geschäftsanteilen an der A. GmbH nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26. Jänner 2021 und 9. März 2021

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 VwGVG wird der Säumnisbeschwerde zu Antrag 1 Folge gegeben und ausgesprochen, dass gemäß § 10a Abs. 1a in Verbindung mit § 10a Abs. 1 lit. a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979 in der geltenden Fassung (WGG) die Zustimmung zu den folgenden Anteils erwerben von Geschäftsanteilen an der A. (FN 1) erteilt wird:

- a) Einbringungsvertrag vom 22.12.2008, mit dem Herr Dr. G. H., geb. 1943, einen Teil seines Geschäftsanteils, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 14.700,00 in die J. Privatstiftung, FN 2, eingebracht hat.
- b) Einbringungsvertrag vom 22.12.2008, mit dem Herr Dr. G. H., geb. 1943, einen Teil seines Geschäftsanteils, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 7.000,00, in die K. Privatstiftung, FN 3, eingebracht hat.
- c) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008, mit dem die J. Privatstiftung, FN 2, ihren gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 14.700,00 an die L. GMBH, FN 4, verkauft und übertragen hat.
- d) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008, mit dem die K. Privatstiftung, FN 3, ihren gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 7.000 an die L. GMBH, FN 4, verkauft und übertragen hat.
- e) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008, mit dem Dr. G. H., geb. 1943, seinen gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in der Höhe von EUR 700,00 an die L. GMBH, FN 4, verkauft und übertragen hat.
- f) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23.04.2009, mit dem die L. GMBH, FN 4, einen Teil ihres Geschäftsanteils, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in der Höhe von EUR 20.000,00 an die M. GmbH, FN 5, verkauft und übertragen hat.M.

II. Gemäß § 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 VwGVG wird der Säumnisbeschwerde zu Antrag 2 keine Folge gegeben und ausgesprochen, dass gemäß § 10a Abs. 1a WGG in Verbindung mit § 10a Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 3 WGG dem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 über sämtliche Geschäftsanteile der P. GmbH in Liquidation an der A. GmbH entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 an Herrn Dr. D. E., geboren 1961, die Zustimmung nicht erteilt wird.

III. Gemäß § 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 VwGVG wird der Säumnisbeschwerde zu Antrag 3 keine Folge gegeben und ausgesprochen, dass gemäß § 10a Abs. 1a WGG in Verbindung mit § 10a Abs. 1 lit. a WGG dem Antrag, den Anteilsabtretungen von der B. GmbH, FN 6 und Herrn Dr. D. E. jeweils an die C., registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 7 N.-Straße, Wien zu genehmigen und zwar wie folgt:

- a) ca. 1,04 % der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019, mit welchem Dr. D. E., geb. 1961, seinen gesamten Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe

von EUR 12.600,00 (Euro zwölftausendsechshundert) an die C. verkauft und überträgt

b) weitere ca. 88,96 % der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 mit welchem B. einen Teil ihres Geschäftsanteils entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 1.080.900,00 (Euro eine Million achtzigtausend neunhundert), somit weitere ca. 88,96 %, an der A. GmbH, FN 1 an die C. verkauft und überträgt, und

c) weitere 10% der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019, mit welchem B. ihren restlichen Teil ihres Geschäftsanteils entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 121.500,00 (Euro einhunderteinundzwanzigtausend fünfhundert), somit weitere 10 %, an der A. GmbH, FN 1, an die C. verkauft und überträgt

in eventu

dem Antrag den Anteilsabtretungen von

a) ca. 1,04 % der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 mit welchem Dr. D. E., geb. 1961, seinen gesamten Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 (Euro zwölftausendsechshundert) an die C. verkauft und überträgt und

b) weitere ca. 88,96 % der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 mit welchem B. einen Teil ihres Geschäftsanteils entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 1.080.900,00 (Euro eine Million achtzigtausend neunhundert), somit weitere ca. 88,96 %, an der A. GmbH, FN 1 an die C. verkauft und überträgt, die Zustimmung nicht erteilt wird.

IV. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Mit Schriftsatz vom 5. Dezember 2019 stellten die nunmehrigen Beschwerdeführerinnen drei Anträge und fügten diesem Schriftsatz 16 Beilagen zu. Dies mit weit in die Vergangenheit zurückreichender Begründung. Weiters wurde dargelegt, dass die A. Gemeinnützige Gesellschaft mbH, FN 8 (im Folgenden kurz WBV – A.) eine gemeinnützige Bauvereinigung ist, welche unter die Bestimmung des WGG fällt. Das zur Gänze einbezahlte Stammkapital der Gesellschaft betrage laut Firmenbuch 6.033.342,30 Euro bis auf einen Geschäftsanteil in Höhe von 100,00 Euro, welchen die L. GmbH, FN 4 (im Folgenden kurz L.) hält, sei die A. GmbH (im Folgenden kurz A.) die alleinige

Gesellschafterin der WBV – A.. Die A. sei eine österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Wien, der Firmenbuchnummer FN 1 und das zur Gänze einbezahlte Stammkapital der Gesellschaft betrage 1.215.000 Euro. Die A. sei am 5. Dezember 2003 durch Herrn Dr. G. H. und durch die Firma P. GmbH, FN 9 (im Folgenden kurz P.) gegründet worden. Mit Abtretungsvertrag vom 17. Dezember 2003 hätten die bisherigen Gesellschafter der WBV – A. ihre gesamten Geschäftsanteile an der WBV - A. abgetreten und übertragen an die A. und die P., wobei die P. nur einen Teil der Geschäftsanteile, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage von 100 Euro hielt. In der Folge sei es zu Anteilsänderungen bei der A. gekommen; etwa habe Dr. G. H. mit Einbringungsvertrag vom 22. Dezember 2008 einen Teil seines Geschäftsanteiles an der A. im Ausmaß einer voll einbezahlten Stammeinlage in Höhe von 14.700,00 Euro in die J. Privatstiftung eingebracht und einen Teil seines Geschäftsanteiles an der A. im Ausmaß einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von 7.000,00 Euro in die K. Privatstiftung. Jeweils mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22. Dezember 2008 hätten die J. Privatstiftung und die K. Privatstiftung ihre gesamten Geschäftsanteile an der A. an die L. ebenso wie Dr. G. H. seinen restlichen Geschäftsanteil in Höhe einer voll einbezahlten Stammeinlage in der Höhe von 700,00 Euro ebenfalls an die L. abgetreten. In der Folge sei in der A. eine Kapitalerhöhung von 35.000,00 Euro von 780.000 Euro auf 815.000,00 Euro beschlossen und zur Gänze von L. übernommen worden.

Mit Abtretungsvertrag vom 23. April 2009 habe L. als Verkäuferin einen Teil ihres Geschäftsanteils an der A. im Ausmaß einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von 20.000,00 Euro an die M. GmbH, FN 5 (im Folgenden M.) verkauft und übertragen; ebenfalls am 23. April 2009 sei in der A. eine weitere Kapitalerhöhung von 815.000 Euro um 250.000 Euro auf 1.065.000 Euro beschlossen und zur Gänze von M. übernommen worden. Am 24. September 2009 sei in der A. eine weitere Kapitalerhöhung von 1.065.000 Euro um 150.000 Euro auf 1.215.000 Euro beschlossen und zur Gänze von M. übernommen worden.

In der die WBV - A. dominierenden Muttergesellschaft A. seien ab dem Jahr 2009 zahlreiche Abtretungen von Geschäftsanteilen, von denen keine einzige zur Genehmigung bei der Wiener Landesregierung, MA 50, vorgelegt worden sei, erfolgt. Es sei keine Genehmigung erfolgt, weil bis zum Jahr 2017 sowohl der

Österreichische Verband Gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen – Revisionsverband als auch die zuständige Aufsichtsbehörde MA 50 davon ausgingen, dass eine mittelbare Anteilsübertragung an einer Gemeinnützigen Wohnbauvereinigung im Wege der Übertragung der Anteile an der Muttergesellschaft nicht genehmigungspflichtig sei. Unter anderem seien Anteilsverkäufe an die J. Privatstiftung und die K. Privatstiftung im Jahre 2009, an die L. und an die M. ebenfalls im Jahr 2009 und an Dr. D. E. im Jahr 2015 erfolgt.

Mit Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 hätten L. und M. als Verkäufer ihre gesamten Geschäftsanteile an der A. an die Q. SA, ... (im Folgenden kurz: Q.) abgetreten und übertragen. Weiters habe die P. am 26. März 2015 ihre gesamten Geschäftsanteile entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von 12.600,00 Euro zu einem Kaufpreis in der Höhe des Nominale an Dr. D. E. abgetreten und übertragen. In der Folge habe Q. mit Abtretungsvertrag vom 8. Mai 2017 ihre gesamten Geschäftsanteile an der Gesellschaft entsprechend einer voll einbezahlten Stammeinlage in der Höhe von 1.202.400 Euro, dies entspricht einem Geschäftsanteil im Ausmaß von 88,96 Prozent an die R. GmbH abgetreten und übertragen. Über die der Genehmigungspflicht dieser Anteilsübertragungen, insbesondere über die Anteilsübertragungen der L. und M. an die Q. und weiter an die R. GmbH sei zur Zahl GZ: MA 50 – G .../18 ein Verwaltungsverfahren anhängig gewesen, über welches mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien zu VGW-101/056/14133/2018 als Rechtsmittelinstanz entschieden habe. Im Wesentlichen sei auch das Verwaltungsgericht Wien der Auffassung, dass die Anteilsübertragungen an Q. und R. GmbH unzulässig, weil nicht genehmigt waren. Es sei allerdings wesentlich, dass sowohl das Verwaltungsgericht Wien als auch das OEG Wien in einem einschlägigen Firmenbuchverfahren (Zl. ...) entschieden haben, dass jede Anteilsübertragung, auch an einer Gesellschaft, die mehrheitlich Geschäftsanteile an einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung halte, davor einer Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde, das Land Wien, bedürfe. Da die Anteilsabtretungen von den letzten genehmigten Gesellschaftern, Dr. G. H. und P., noch nicht zur Genehmigung beantragt worden seien, seien auch die Abtretungen an die Rechtsnachfolger (noch) schwebend unwirksam. Aus diesem Grunde seien daher auch alle weiteren Abtretungen von Geschäftsanteilen schwebend unwirksam und somit aktuell weiterhin Dr. G. H. und P. die Gesellschafter der A..

Mit Abtretungsvertrag vom 13. September 2018 haben die L. und M. je ihren gesamten Geschäftsanteil an die B. GmbH, FN 6 (im Folgenden kurz B.) abgetreten. Am 4. Dezember 2019 sei einerseits zwischen B. und E. und andererseits der C., reg. Gen.m.b.H. FN 7 (im Folgenden kurz: C.) ein Kauf- und Abtretungsvertrag über sämtliche Geschäftanteile an der A. abgeschlossen worden, mit dem die B. und E. ihre Geschäftsanteile zur Gänze an die C. verkauften. Um der Rechtsauffassung der Gerichte Rechnung zu tragen, würden daher die Anträge gestellt wie folgt:

Antrag 1

(...)

Antrag

die Wiener Landesregierung möge den folgenden Anteilsabtretungen von Geschäftsanteilen an der A. GmbH, FN 1, die Zustimmung erteilen:

- a) Einbringungsvertrag vom 22.12.2008, mit der Herr Dr. G. H., geb. 1943, einen Teil seines Geschäftsanteils, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 14.700,00 in die J. Privatstiftung, FN 2, eingebracht hat.
- b) Einbringungsvertrag vom 22.12.2008, mit der Herr Dr. G. H., geb. 1943, einen Teil seines Geschäftsanteils, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 7.000,00, in die K. Privatstiftung, FN 3, eingebracht hat.
- c) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008, mit der die J. Privatstiftung, FN 2, ihren gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 14.700,00 an die L. GMBH, FN 4, verkauft und übertragen hat.
- d) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008, mit der die K. Privatstiftung, FN 3, ihren gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 7.000 an die L. GMBH, FN 4, verkauft und übertragen hat.
- e) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008, mit dem Dr. G. H., geb. 1943, seinen gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in der Höhe von EUR 700,00 an die L. GMBH, FN 4, verkauft und übertragen hat.
- f) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23.04.2009, mit dem die L. GMBH, FN 4, einen Teil ihres Geschäftsanteils, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in der Höhe von EUR 20.000,00 an die M. GmbH, FN 5, verkauft und übertragen hat.
- g) Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13.09.2018, mit dem
 - i) die L. GMBH, FN 4, ihren gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 782.400,00, und
 - ii) die M. GmbH, FN 5, ihren gesamten Geschäftsanteil, entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 420.000,00,
 an die B. GmbH, FN 6, verkauft und abgetreten haben.

Sollte die Wiener Landesregierung - MA 50 von der Rechtsansicht ausgehen, dass auch Kapitalerhöhungen genehmigungspflichtig im Sinne des § 10a WGG sind wird in eventu gestellt der

Antrag

die Wiener Landesregierung möge der folgenden Kapitalerhöhung ebenfalls genehmigen:

- a) Kapitalerhöhung in der A. vom 22.12.2008 von einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital in Höhe von EUR 35.000,00 (Euro fünfunddreißigtausend) um EUR 780.000,00 (Euro siebenhundertachtzigtausend) auf EUR 815.000,00 (Euro achthundertfünfzehntausend) wobei die L. GMBH einen Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 780.000,00 (Euro zweihundertfünfzigtausend) übernommen hat.
- b) Kapitalerhöhung in der A. vom 23.4.2009 von einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital in Höhe von EUR 815.000,00 (Euro achthundertfünfzehntausend) um EUR 250.000,00 (Euro zweihundertfünfzigtausend) auf EUR 1.065.000,00 (Euro eine Million fünfundsechzigtausend), wobei die M. GmbH, FN 5, einen Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 250.000,00 (Euro zweihundertfünfzigtausend) übernommen hat.
- c) Kapitalerhöhung in der A. vom 24.9.2009 von einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital in Höhe von EUR 1.065.000,00 (Euro eine Million fünfundsechzigtausend) um EUR 150.000,00 (Euro fünfzigtausend) auf EUR 1.215.000,00 (Euro eine Million zweihundertfünfzehntausend) wobei die M. GmbH, FN 5, einen Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 150.000,00 (Euro fünfzigtausend) übernommen hat.“

Dazu wurde ausgeführt, dass sowohl der jeweilige Kaufpreis für die Übertragung der Geschäftsanteile als auch die involvierten Personen völlig konform mit den Bestimmungen des WGG seien und für sämtliche in diesem Antrag zur Genehmigung vorgelegten Anteilsübertragungen keine wie immer gearteten Untersagungsgründe vorliegen.

Zu den Anteilsübertragungen von Dr. H. über J. Privatstiftung und K. Privatstiftung an die L. wurde ausgeführt, dass diese faktisch als einheitlicher Vorgang am selben Tag erfolgt anzusehen seien. Es sei diesbezüglich demnach lediglich zu prüfen, ob hinsichtlich L. ein Untersagungsgrund bestehe. Hinsichtlich K. Privatstiftung und J. Privatstiftung sei ein Untersagungsgrund schon deshalb auszuschließen, weil die beiden Privatstiftungen lediglich eine juristische Sekunde lang Gesellschafter der A. Holding waren. Hinsichtlich des Erwerbes durch L. liege kein Untersagungsgrund vor genau so wenig wie gegen M.. Auch hinsichtlich der Kauf- und Abtretungsverträge vom 13. September 2018, mit der B. sämtliche Geschäftsanteile von L. und M. an der A. erwarb, stünden keine Untersagungsgründe gemäß § 10a Abs. 2 WGG. Einziger Geschäftsführer und Alleingesellschafter der B. sei Herr Dipl.-Ing. S.. Dieser sei seit 1. März 2018 Geschäftsführer der WBV - A. und im Sinne des § 9 WGG völlig unbedenklich. Die die Geschäftsanteile übernehmende B. sei mit Notariatsakt vom 29. Juli 2018

durch den alleinigen Gesellschafter S. gegründet worden. Zweck der B. seien Beratungsleistungen, Handel mit Waren aller Art, die Beteiligung an gleichartigen Unternehmungen sowie die Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmungen, ausgenommen Bankgeschäfte. Die Gesellschaft gehöre aufgrund ihrer Tätigkeit in keiner Weise zum Personenkreis gemäß § 9 WGG. Im Hinblick auf die Bestimmungen der §§ 10 und 10a WGG und die Genehmigung des anstehenden Rechtsvorganges sei zur Finanzierung des Kaufpreises der B. für den Erwerb der Geschäftsanteile von M. und L. zu sagen, dass die Finanzierung des Kaufpreises zur Übernahme der Geschäftsanteile an der A. und damit mittelbar der WBV - A. durch die B. durch Aufnahme eines langfristigen Darlehens bei der C. erfolge. Dies sei zum Großteil durch den Kaufpreis, den die C. an die B. aufgrund des Kauf- und Abtretungsvertrages an die B. zu zahlen habe, verrechnet.

Dementsprechend wurde der zweite Antrag wie folgt gestellt:

„Antrag

die Anteilsabtretung vom 26.03.2015 über sämtliche Geschäftsanteile der P. an der A., entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 an Herrn Dr. D. E., geb. 1961, zu genehmigen.

Begründung

7.2.1 Die Genehmigung des Kauf- und Abtretungsvertrages zwischen der P. und E. und des Weiterverkaufes an die C. entspricht dem Grundgedanken der gesamten Transaktion mit der C., nämlich der Zusammenführung aller Geschäftsanteile an der A. bei der gemeinnützigen Genossenschaft. Dies entspricht auch damit der langfristigen Sicherung des Gemeinnützigkeitsstatus und die Stärkung des zukünftigen Eigentümers C..

7.2.2. E. ist nur mit einem Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 an der Gesellschaft beteiligt. Der Kaufpreis entsprach dem damaligen anteiligen Stammkapital der A. und war damit weit geringer als der gemäß den Bestimmungen des WGG höchstzulässige Kaufpreis.“

Im Anschluss daran wurde sofort Antrag 3 wie folgt gestellt:

7.2.3 Darüber hinaus wird gestellt der

Antrag

die Wiener Landesregierung möge die Anteilsabtretungen von der B. GmbH, FN 6 und Herrn Dr. D. E. jeweils an die C., registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 7 N.- Straße, Wien genehmigen und zwar wie folgt:

- a. Ca. 1,04% der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2020 mit welchem Dr. D. E., geb. 1961, seinen gesamten Geschäftsanteil entsprechend gürer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 (Euro zwölftausendsechshundert) an die C. verkauft und überträgt
- b. weitere ca. 88,96 % der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 mit welchem B. einen Teil ihres Geschäftsanteils entsprechend einer

zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 1.080.900,00 (Euro eine Million achtzigtausend neunhundert), somit

c. weitere ca. 88,96 %, an der A. GmbH, FN 1 an die C. verkauft und überträgt, und weitere 10% der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019, mit welchem B. ihren restlichen Teil ihres Geschäftsanteils entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 121.500,00 (Euro einhunderteinundzwanzigtausend fünfhundert), somit weitere 10 %, an der A. GmbH, FN 1, an die C. verkauft und überträgt

in eventu

möge die Wiener Landesregierung nur die folgenden Anteilsabtretungen genehmigen:

- a. ca. 1,04 % der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 mit welchem Dr. D. E., geb. 1961, seinen gesamten Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 (Euro zwölftausendsechshundert) an die C. verkauft und überträgt und
- b. weitere ca. 88,96 % der gesamten Geschäftsanteile laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 mit welchem B. einen Teil ihres Geschäftsanteils entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 1.080.900,00 (Euro eine Million achtzigtausend neunhundert), somit weitere ca. 88,96 %, an der A. GmbH, FN 1 an die C. verkauft und überträgt.“

Dazu wurde begründend ausgeführt, dass die C. eine gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung sei, die als gemeinnützige Wohnbauvereinigung tätig sei. Sie habe einen unzweifelhaften Ruf, sei mit ausreichendem Eigenkapital ausgestattet und erfülle sämtliche Voraussetzungen, die für eine Bewilligung durch die Aufsichtsbehörde, die Wiener Landesregierung, notwendig seien. Der Kaufpreis entspreche ebenfalls den strengen Bestimmungen des WGG. Beigelegt waren die folgenden Urkunden.

Beilage ,/A	Historischer Firmenbuchauszug der A. Gesellschaft m.b.H., FN 8
Beilage ,/B	Historischer Firmenbuchauszug der A. GmbH, FN 1
Beilage ./C	Einbringungsvertrag von Dr. H. in die J. Privatstiftung
Beilage ,/D	Einbringungsvertrag von Dr. H. in die K. Privatstiftung
Beilage ,/E	Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008 von J. Privatstiftung an L. GMBH
Beilage./F	Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008 von K. Privatstiftung an L. GMBH
Beilage ./G	Kauf- und Abtretungsvertrag vom 22.12.2008 von Dr. H. an L. GMBH
Beilage ,/H	Übernahmeerklärung zur Kapitalerhöhung der A. GmbH vom 22.12.2008
Beilage ./I	Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23.04.2009 von L. GMBH an M. GmbH
Beilage./J	Übernahmeerklärung zur Kapitalerhöhung der A. GmbH vom 23.04.2009
Beilage ,/K	Übernahmeerklärung zur Kapitalerhöhung der A. GmbH vom 24.09.2009
Beilage./L	Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13.09.2018 von L. GMBH und M. GmbH an B. GmbH
Beilage./M	Kauf- und Abtretungsvertrag vom 26.03.2015 von P. GmbH an Dr. E.
Beilage./N	Erklärung gemäß § 9 WGG von Dipl.-Ing. S.
Beilage./O	Lebenslauf von Dipl.-Ing. S.
Beilage./P	Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 von B. GmbH und Dr. E. an C. registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung“

Aufgrund dieses Antrages holte die belangte Behörde am 9. Dezember 2019 eine Stellungnahme des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband ein, ob aus Sicht des Prüfungsverbandes ein Einwand gegen diese Anteilsübertragungen erhoben werde. Diese Aufforderung erging nachrichtlich auch an F. Rechtsanwälte GmbH.

Mit Schriftsatz vom 31. Jänner 2020 äußerten sich L., M., P. und T. vertreten durch F. Rechtsanwälte GmbH als Antragsgegnerinnen zu den Anträgen der Beschwerdeführerinnen, vor allem im Hinblick darauf, dass der Aufsichtsbehörde eine umfassende Prüfpflicht im Verfahren nach § 10a WGG zukomme. Insbesondere wurde vorgebracht, dass L., M. und P. keinen Doppelverkauf vorgenommen hätten, das würdedarunter zwei rechtsgültige Verträge voraussetzen. Sowohl der Abtretungsvertrag B. als auch der Abtretungsvertrag T. bedürften gemäß § 10a Abs. 1 a WGG der Zustimmung der Wiener Landesregierung und seien somit schwebend unwirksam. Ein Doppelverkauf könne daher bereits begrifflich schon gar nicht vorliegen. Erst nach Erlassung des Bescheides der Wiener Landesregierung bzw. des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtes vom 25. Juni 2019 sei L., M. und P. bewusst geworden und festgestanden, dass der Anteilserwerb an der A. Holding im Sinne des § 10a WGG genehmigungspflichtig sei und dass der Investor DDr. U. und sein Umfeld (Dr. D. E., Mag. R. und Dipl.-Ing. S.) aus noch näher auszuführenden Gründen keine genehmigungsfähigen Erwerber seien. Aus diesem Grunde hätten L., M. und P. ihre Geschäftsanteile an der A. an die Viertantragsgegnerin T. als eine gemeinnützige Bauvereinigung von unzweifelhafter Reputation verkauft, um den Erhalt der Gemeinnützigkeit der WBV A. sicherzustellen. Es sei somit der Antrag auf Genehmigung des Abtretungsvertrages an T. am 7.10.2019 keinesfalls unzulässig und jedenfalls genehmigungsfähig (vgl. dazu das Verfahren zu Zl. VGW-101/050/960/2020 et.al Anm!). Überdies würde seitens der Antragssteller übersehen, dass rein zivilrechtlichen Fragen in einem Verfahren gemäß § 10a WGG keine Relevanz zukomme. Gegenstand einer Antragstellung gemäß § 10a WGG an die Aufsichtsbehörde sei die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung zum Erwerb von Anteilen an der A.. In welchem rein zivilrechtlichen Verhältnis die jeweiligen Kauf- und Abtretungsverträge stünden bzw. welche rein zivilrechtlichen Konsequenzen aus einem allfälligen inhaltlichen Widerspruch dieser Anteilsabtretungen resultierten, sei ausschließlich vor einem ordentlichen Gericht

zu klären. Der Erwerb der Anteile an der A. durch C. setze die Genehmigung sämtlicher in der Erwerbsskette davorliegender Anteilerwerbe durch die Wiener Landesregierung voraus, weil der jeweils nachfolgende Erwerb die Rechtswirksamkeit des davorliegenden Erwerbes voraussetze. Sei auch nur einer dieser Vorerwerbe nicht im Sinne des § 10a WGG durch die Wiener Landesregierung genehmigungsfähig und damit unwirksam, könne auch der letzte Anteilerwerb einer Erwerbsskette durch die C. nicht rechtswirksam erfolgen und sei nicht zu genehmigen. Zu den Anteilerwerben H. J.PS/K.PS - L./M. wurde ausgeführt, dass diese Erwerbsvorgänge jedenfalls genehmigungsfähig seien. Hinsichtlich des Anteilerwerbes P. an Dr. E. stünde es anders, dies aufgrund vielfältiger gesellschaftlicher und persönlicher Verflechtungen mit DDr. U. und Mag. R., wobei Dr. E. in einigen im Zusammenhang mit verfahrensgegenständlichen Anteilerwerben betroffenen Gesellschaften Kontrollfunktionen ausübe. Weiter sei Dr. E. Aufsichtsratsvorsitzender in den Bauvereinigungen Wohnungsunternehmen „V.“, „W.“ und X. GmbH (vormals „...“) involviert. Diesbezüglich habe das Land Burgenland Anzeige wegen des Verdachts der Untreue und des gewerbsmäßigen Betruges bei der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft eingebracht. Außerdem habe Dr. E. den Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 mit P. zum Erwerb der Anteile an der A. als Treuhänder für DDr. U. abgeschlossen dieser Erwerb nicht genehmigungsfähig sei.

Hinsichtlich des Anteilerwerbes L./M. an B. wurde gerügt, dass Alleingesellschafter und selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der B. Herr DI S. sei, welcher weiters der im Firmenbuch eingetragene und von DDr. U. und Mag. R. eingesetzter Geschäftsführer der WBV-A. sei. Der Abtretungsvertrag B. stelle ein Umgehungsgeschäft dar. Weiters hätten L., M. und B. ebenfalls am 13. September 2018 einen Sideletter zum Abtretungsvertrag B. abgeschlossen. Dieser habe die Zahlung des Kaufpreises gemäß dem Abtretungsvertrages B. wie folgt beinhaltet:

Da die Erwerbe durch Q. und R. rechtskräftig untersagt worden seien, sei diese Erwerbe rückabzuwickeln. Der von Q. an L. und M. bezahlte Kaufpreis wäre daher an Q. zurückzuzahlen.

Der gemäß Abtretungsvertrag B. an L. und M. zu bezahlende Kaufpreis werde nicht von B. bezahlt, sondern von Q. und (R.) an B. abgetreten.

B. rechne in der Folge mit dem abgetretenen Rückerstattungsbetrag gegen den Kaufpreisanspruch von L. und M. aus dem Abtretungsvertrag B. auf. Zwischen unbeteiligten Dritten wäre eine derartige Vereinbarung nie abgeschlossen worden. Es würde sich nicht erschließen, weshalb Q./R. den Rückerstattungsanspruch an B. noch dazu unentgeltlich abtreten sollten. Es sollte wohl somit sichergestellt werden, dass B. den Kaufpreis nicht aus eigenem zahlen müsse. Aus diesem Grund sei die Übertragung der Gesellschaftsanteile von L. und M. an der A. an B. mittels Abtretungsvertrag am 13. September 2018 die Zustimmung zu versagen.

Hinsichtlich des Anteilerwerbes B./E. an C. werde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ausgestaltung des Kauf- und Abtretungsvertrages vom 4. Dezember 2019 samt Syndikatsvertrag, Dipl.-Ing. S. einen überwältigenden Einfluss auf die Geschäfte der WBV-A. ausüben könnte. Darüber hinaus entspreche der Kaufpreis keinesfalls den Bestimmungen des WGG, da B. 100 Prozent des Kaufpreises für die Geschäftsanteile an der A. sofort bekäme obwohl sich B. 10 Prozent der Geschäftsanteile und über den abgeschlossenen Syndikatsvertrag 75 Prozent an Mitbestimmungsrechten zurückbehalte. Dieses Konstrukt führe zu einer Kaufpreisvorauszahlung von über 15 Jahren zu Gunsten von B.. Dies sei jedenfalls als Überzahlung im Sinne des WGG zu werten. Überdies würde durch die pauschale Hinzurechnung der (nichtausschüttungsfähigen) Gewinne der in der Berechnungsformel des Kaufpreises erneut eine unzulässige Kaufpreisvorauszahlung zu Gunsten von B. vereinbart. Diesem Schriftsatz war ein umfangreiches Beilagenkonvolut angeschlossen.

Mit Schriftsatz vom 29. Jänner 2020 erstattete der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband eine Stellungnahme zum Antrag auf Zustimmung der Beschwerdeführerinnen vom 5. Dezember 2019 und hielt nach einleitenden Bemerkungen fest wie folgt:

„C. Grundsätzliches“

Einleitend halten wir fest, dass der Revisionsverband als Partei des Verfahrens lediglich sein Vorbringen hinsichtlich jener Fragen, die in Zusammenhang mit der Bestimmung des § 10a WGG stehen, erstattet, jedoch vom Revisionsverband darüber hinaus weder eine zivil- noch eine gesellschaftsrechtliche Beurteilung der jeweiligen Anteilsübertragungen, des im Verfahren von der B. vorgebrachten Doppelverkaufes der Anteile an der A., noch eine derartige Beurteilung in Hinblick auf die im Abtretungsvertrag P. - E. vereinbarten [nicht eingetretenen] aufschiebenden Bedingung erfolgt bzw erfolgen kann.

Gemäß § 10a Abs 1a WGG bedürfen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit Vereinbarungen über den Erwerb von Anteilen an Unternehmungen, deren überwiegender Geschäftszweck der mittelbare oder unmittelbare Erwerb sowie das mittelbare oder unmittelbare Halten und Verwalten von Anteilen an Bauvereinigungen ist, der Zustimmung der Landesregierung.

Nach dem Bericht des Budgetausschusses zu § 10a Abs 1a WGG, BGBl. I Nr. 26/2018, ist von einem „überwiegenden Geschäftszweck“ iSd Norm jedenfalls dann auszugehen, wenn die Beteiligung an einer oder mehreren gemeinnützigen Bauvereinigungen über 50 % des Vermögens einer zwischengeschalteten Gesellschaft ausmacht. Das Halten der Beteiligung an der WBV-A. ist der einzige Zweck der A..

Die Zustimmung nach § 10a Abs 1 und 1a WGG ist gemäß Abs 2 leg. cit. jedenfalls zu versagen, wenn der Kaufpreis der Anteile die eingezahlten Einlagen übersteigt. Hierbei handelt es sich aber nicht um den einzigen möglichen Versagungsgrund in einem Verfahren nach § 10a WGG. Wie in den sonstigen Verfahren nach dem WGG kommt auch in dem vom amtswegigen uneingeschränkten Untersuchungsgrundsatz geprägten Verfahren nach § 10a WGG der Landesregierung als Aufsichtsbehörde eine umfassende Prüfungspflicht zu. Es wird daher die Landesregierung als Aufsichtsbehörde ersucht von dieser umfassenden Prüfungspflicht Gebrauch zu machen und zu prüfen, ob Versagungsgründe gegeben sind, die zur Untersagung der Zustimmung nach § 10a WGG führen müssen. So hat der Verwaltungsgerichtshof etwa in seiner Entscheidung vom 20.12.2002, 2001/05/0147 [mit Bezug auf die Erkenntnisse vom 23. Februar 1988, ZI. 87/05/0189, und vom 4. April 1991, ZI. 90/05/0245] ausdrücklich festgehalten, dass eine Einschränkung der Prüfungspflicht der Aufsichtsbehörde auf die Angemessenheit des Kaufpreises weder der Gesetzeswortlaut trägt noch sich dies aus dem Bericht des Bautenausschusses oder aus dem Sinn und Zweck der Regelung ableiten lässt. Schon durch die Formulierung „ist jedenfalls zu versagen“ wird deutlich gemacht, dass es darüber hinaus andere Versagensgründe gibt, die, nach rechtsstaatlichen Erfordernissen, zumindest in diesem Gesetz Deckung finden müssen [siehe auch *Prader, WGG3[2016] § 10a, E*].

Wir ersuchen daher die Aufsichtsbehörde im Rahmen einer Gesamtbetrachtung neben der Kaufpreisvereinbarung auch zu prüfen, ob in Folge einer Anteilsübertragung insbesondere die zwingenden Beschränkungen des § 9 WGG [Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes] bzw die Bestimmung des § 3 WGG [Eignung] eingehalten werden.

Diese umfassende Prüfungspflicht besteht unseres Erachtens grundsätzlich für jeden einzelnen im Antrag angeführten Abtretungs- und Erwerbsfall, da gemäß § 10a Abs 1 und 1a WGG eine Vereinbarung über den Anteilserwerb rechtsunwirksam ist, falls die Landesregierung diesem nicht zustimmt.

1. Zur Anteilsübertragung B.. Dr. E. an C. Kaufpreisbeschränkung gemäß § 10a Abs 2 lit a WGG

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 sollen sämtliche Anteile der B. an der A. an C. verkauft werden, wobei zunächst nur 90 % der Anteile an der A. [„Geschäftsanteil B. 1“] zum Stichtag [rechtskräftige Zustimmung der Landesregierung zu den beantragten Anteilsübertragungen] übertragen werden und die restlichen 10 % der Anteile an der A. [„Geschäftsanteil B. 2“] zum Zeitpunkt des Regelpensionsantrittsalters des derzeitigen Geschäftsführers der B. DI S..

Im Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 ist weiters vereinbart, dass Dr. E. seinen gesamten Geschäftsanteil an der A. an C. verkauft und überträgt.

Für diese Abtretungen ist insgesamt ein vorläufiger Kaufpreis von € 3.255.057,65 vereinbart welcher gemäß Anlage 4.2 des gegenständlichen Vertrages auf Basis des Jahresabschlusses des Jahres 2018 der A. gemäß der Kaufpreisformel „99,99% der eingezahlten Einlagen in der WBV [= WBV-A.] abzüglich Verbindlichkeiten der A. und

zuzüglich von Forderungen sowie zuzüglich noch nicht ausgeschütteter und ausschüttbarer Gewinne der WBV seit 2016 aliquot für die vertragsgegenständlichen Geschäftsanteile an der WBV" berechnet wurde.

Unseres Erachtens stellen die Gewinnausschüttungen keine Kaufpreiserhöhung dar, sondern ein Nachhaken der bisher noch nicht erfolgten Gewinnausschüttungen an die in diesen Geschäftsjahren bestehenden Anteilseigentümer. Nach § IG Abs 2 WGG kann der Anteil am verteilbaren Gewinn neben den eingezahlten Einlagen berücksichtigt werden. Betreffend der Kaufpreishöhe von € 3.255.057,65 ist festzuhalten, dass mangels konkreter Zahlenangaben in der Anlage 4.2 unklar ist, auf welchem Zahlenmaterial der dargelegte [Bar-] Kaufpreis beruht.

Wir stellen daher den

ANTRAG

die Aufsichtsbehörde möge den Antragstellern auftragen, binnen einer Frist von 8 Wochen der Aufsichtsbehörde konkrete Angaben zu übermitteln, aus welchen schlüssig und nachvollziehbar erkennbar wird, wie sich die Höhe des Kaufpreises von € 3.255.057,65 konkret ermittelt.

Der endgültige Abtretungspreis für die vertragsgegenständlichen Geschäftsanteile ist laut Kauf- und Abtretungsvertrag aufgrund einer zum Stichtag der Anteilsabtretung von der Geschäftsführung der A. aufzustellenden Zwischenbilanz der A. nach obiger Kaufpreisformel festzustellen und auf die jeweils zu übertragenden Geschäftsanteile anteilig aufzuteilen.

Auf Grund der „Kaufpreisformer“ und der Abhängigkeit des [Bar-] Kaufpreises ist unseres Erachtens die Richtigkeit und Vollständigkeit des für die Kaufpreisbestimmungen relevanten Abschlusses der A., insbesondere in Hinblick auf die den [Bar-] Kaufpreis beeinflussenden Verbindlichkeiten und Forderungen, durch Vorlage eines von einem Abschlussprüfer erstellten mit einem Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil versehen Prüfungsberichtes über die Prüfung des für die Kaufpreisbestimmung relevanten Abschluss zu gewährleisten.

Die Aufsichtsbehörde möge daher einen Stichtag für die Kaufpreisfestsetzung festlegen [z.B. den 31.12.2019] und den Antragstellern auftragen, binnen einer Frist von 8 Wochen einen von einem Abschlussprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil versehenen Abschluss der A. zu diesem für die Kaufpreisermittlung relevanten Stichtag vorzulegen.

Wir vertreten die Auffassung, dass eine Zustimmung nach § 10a Abs 1 und Ia WGG jedenfalls dann nicht erteilt werden kann/darf, wenn in Anwendung der „Kaufpreisformer“ die Verbindlichkeiten abzüglich Forderungen der A. zum Stichtag über den 99,99 % der eingezahlten Einlagen in der WBV-A. in Höhe von € 6.033.242,30 - dies unter der Voraussetzungen, dass sämtliche Anteile der B. an der A. dem Kaufpreis zugrunde gelegt werden - liegen und es somit zu einer „Überzahlung“ kommen würde.

Aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag ist jedoch nicht ersichtlich, dass für diesen Fall etwa in Form einer Beschränkung der Verbindlichkeiten der A. eine Regelung aufgenommen wurde.

Die Aufsichtsbehörde möge daher den Antragstellern auftragen, zur Vermeidung einer allfälligen Überzahlung vertragliche Vorkehrungen zur Beschränkung der zu berücksichtigenden Verbindlichkeiten zu treffen und diese Urkunden binnen 8 Wochen der Aufsichtsbehörde zu übermitteln.

Aus dem Vertragspunkt 4.3 geht nicht zweifelsfrei hervor, ob B. den gesamten Kaufpreis der Anteilsübertragung [somit für „Geschäftsanteile B. 1 und 2“) erhalten soll, obwohl 10% der Anteile weiterhin bei B. verbleiben und erst zu einem späteren Zeitpunkt [„Regelpensionsantrittsalter“] übertragen werden, oder nur den Kaufpreis für die „Geschäftsanteile B. 1“. Im zweiten Fall ist dies unserer Meinung nach bei der „Kaufpreisformel“ entsprechend zu berücksichtigen.

Die Aufsichtsbehörde möge daher den Antragstellern auftragen, vertraglich vorzusehen, dass der Kaufpreis jeweils nur für die übertragenen Anteile zu leisten ist und diese Urkunden binnen 8 Wochen der Aufsichtsbehörde zu übermitteln

Zum zwischen B. und C. abgeschlossenen Syndikatsvertrag vom 04.12.5019

Alleingesellschafter und -geschäftsführer der B. ist DI S., der aktuell auch als Alleingeschäftsführer der WBV-A. im Firmenbuch eingetragen ist.

Nach dem zuvor dargestellten Kauf- und Abtretungsvertrag hält B. - bis zum Erreichen des Regelpensionsantrittsalters von DI S. - weiterhin 10% an der A.. Erst wenn diese Bedingung eintritt oder eine im Syndikatsvertrag vorgesehene vorzeitige Übertragung stattfindet, sollen auch die restlichen 10% an die C. übergehen.

Die bei der B. verbleibende 10%-ige Beteiligung an der A. ist für die Dauer von 10 Jahren ab Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Kauf- und Abtretungsvertrages mit umfangreichen Syndikatsregeln verbunden, die DI S. einen nicht unerheblichen und im allgemeinen Geschäftsverkehr bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen unüblichen Einfluss auf die A. ermöglichen und insbesondere folgende Punkte beinhalten:

Die Punkte 4.2.1. und 4.2.2. des gegenständlichen Syndikatsvertrages regeln, dass B. berechtigt ist DI S. als Geschäftsführer der A. zu nominieren und der von B. nominierte Geschäftsführer einzelvertretungsbefugt ist. Zusätzlich kommt dem von B. nominierten Geschäftsführer bei Stimmgleichheit ein Dirimierungsrecht zu.

b. Weiters beinhaltet Vertragspunkt 4.4.1 eine Aufzählung an Geschäften und Maßnahmen, welche der Zustimmung von mehr als 90% der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter bedürfen, unter anderem die Erteilung von Weisungen an den Geschäftsführer.

c. Zusätzlich wird in Punkt V. vereinbart, dass B. 3 von insgesamt 6 Aufsichtsratsmitglieder der WBV-A., somit die Hälfte wie auch den Aufsichtsrats-Vorsitzenden, ernennen kann.

d. In Vertragspunkt 6.2.2 des Syndikatsvertrages wird B. das Recht eingeräumt, DI S. als Alleingeschäftsführer in der WBV-A. zu bestellen. Erst wenn B. mit weniger als 10% an der A. beteiligt ist - längstens aber nach der Dauer von 10 Jahren ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages - wird C. das Recht eingeräumt, einen weiteren Geschäftsführer in der WBV-A. zu bestellen.

Es möge von Amts wegen geprüft werden, ob durch den Syndikatsvertrag, der dem Alleingesellschafter und -geschäftsführers jenes Unternehmens, welches die Anteile an die C. veräußert, einen nicht unerheblichen und im allgemeinen Geschäftsverkehr bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen unüblichen Einfluss auf die A. und WBV-A. ermöglicht, eine Gesetzesumgehung verwirklicht wird und dadurch Sinn und Zweck der Bestimmungen des § 10 WGG iVm § 10a WGG vereitelt werden [Zur gegenständlichen Thematik der Umgehung siehe insbesondere auch Schopper/Walch, *Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes*, ZRB 2017/3].

Beweis für die Unüblichkeit im allgemeinen Geschäftsverkehr bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen: *Parteieneinvernahme*

Gemäß § 10 Abs 2 WGG dürfen Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter] einer Bauvereinigung im Falle ihres Ausscheidens nicht mehr als die eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.

Im Bericht des Budgetausschusses zu § 10a Abs 1a WGG, BGBl. I Nr. 26/2018 wird festgehalten, dass die Bestimmung der Vermeidung von Umgehungsgeschäften und zur Sicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung dient.

Einerseits besteht gemäß § 10a Abs-2 lit a WGG eine Beschränkung des Kaufpreises, andererseits darf gemäß § 10 Abs 2 WGG der Verkäufer der Anteile nicht mehr erhalten, als die eingezahlte Einlage und seinen Anteil am verteilbaren Gewinn. Durch § 10 Abs 2 WGG soll verhindert werden, dass die Beschränkung von Ausschüttungen nach Abs 1 leg. cit. durch eine Gewinnrealisierung beim Verkauf von Anteilen an der gemeinnützigen Bauvereinigung bzw. von Anteilen an der „Beteiligungsgesellschaft“ umgangen wird. Um Umgehungen zu vermeiden, sind diese Bestimmungen auch im Fall einer mittelbaren (indirekten] Übertragung von Anteilen einer gemeinnützigen Bauvereinigung anwendbar.

§ 10 Abs 2 WGG kommt nach dem Regelungszweck nicht nur bei einem vollständigen Ausscheiden aus der Gesellschaft zur Anwendung, sondern bei jedem Verkauf von Gesellschaftsanteilen. Es kommt weiters darauf an, ob der Verkäufer neben den Kaufpreiszahlungen für die Anteile auch sonstige geldwerte Zuwendungen -unwesentlich dabei, ob diese per se Kaufpreisbestandteil sind - in welcher Form und von wem auch immer erhalten soll, wodurch er mehr erhält, als ihm nach § 10 Abs 2 WGG zustehen würde (*siehe Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen zu § 35a und § 36b WGG, BGBl. I Nr. 85/2019, wonach bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Kaufpreises alle geldwerten Leistungen iVm der jeweiligen Transaktion (z. B. sohin jedenfalls auch allfällige Optionsentgelte oder Entgelte zugunsten von Stimmrechtsabtretungen/-bindungen] zu berücksichtigen sind*).

DI S. erhält als Alleineigentümer der B., durch die [unübliche] „Fixbestellung“ als Geschäftsführers für den in dem Vertragspunkt festgelegten Zeitraum - und zwar solange B. mindestens 10 % an der A. beteiligt ist - und durch die in diesem Zeitraum erlangbaren geldwerten Zuwendungen in Gestalt der Geschäftsführervergütungen [auf Ebene der WBV-A. und der A.], eine über die eingezahlten Einlagen hinausgehende Leistung. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, dass diese Nebenleistungen bei der Kaufpreisbemessung entsprechend miteingepreist worden sind. Im Lichte des § 10 Abs 2 WGG wäre dies unseres Erachtens als eine Umgehung der Bestimmungen des § 10 Abs 2 bzw. § 10a Abs 2 Z 1 WGG zu bewerten, wobei klarstellend festgehalten wird, dass eine Umgehung nicht absichtlich oder mit Vorsatz erfolgen muss, sondern auch ohne Vorsatz verwirklicht sein kann.

Die Aufsichtsbehörde möge den Antragstellern auftragen, binnen einer Frist von 8 Wochen die vertraglichen Vereinbarungen zur Bestellung des Alleingeschäftsführers DI S. diesbezüglich zu berichtigen oder einen Nachweis zu erbringen, dass dieser Umstand bei der Kaufpreisbemessung entsprechend berücksichtigt wurde.

Des Weiteren ist Punkt 7.2. des Syndikatsvertrages zu unbestimmt, als mit Ausübung der „Put-Option“ an den „Geschäftsanteilen B. 2“ mit rechtswirksamer Übertragung „sämtliche“ noch offene Verbindlichkeiten der B. gegenüber der C. als „getilgt und bezahlt“ gelten. Um sicherzustellen, dass es zu keinen „nachträglichen Veränderungen“ des Kaufpreises für die Geschäftsanteile kommt, bedarf es jedenfalls einer näheren Klarlegung, welche Verbindlichkeiten hierunter zu subsumieren sind.

Die Aufsichtsbehörde möge den Antragstellern daher auftragen, binnen 8 Wochen eine Präzisierung des Syndikatsvertrages dahingehend vorzunehmen, welche

Verbindlichkeiten der B. gegenüber der C. bei Ausübung der „Put Option“ als getilgt und bezahlt gelten, sodass gewährleistet ist, dass es zu keiner nachträglichen Kaufpreisaufbesserung kommt.

2. Zu den vorangegangenen Anteilsübertragungen und den Kapitalerhöhungen bei der A.

Bei den im Antrag unter Punkt [45] [i]-[vi] angeführten vorangegangenen Anteilsübertragungen und im Antrag dargestellten Kapitalerhöhungen, durch die es zu einem Erwerb von Anteilen durch den die Kapitalerhöhung übernehmende Gesellschafter kommt, sind unseres Erachtens aus dem Antrag keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die jeweiligen Kaufpreise für die Anteile und die Kapitalerhöhungen, den Bestimmungen des § 10a Abs 1a i. V. m. Abs 2 lit a WGG widersprechen würden.

Zur Anteilsübertragung an die B. [Punkt 7.1. g] des Antrages] liegen dem Revisionsverband keine Informationen vor, etwa aus dem Firmenbuch, die [nachweislich] auf eine gesellschaftsrechtliche Verbindung der B. und von DI S. zu einem Angehörigen des Baugewerbes nach § 9 WGG hinweisen. Es wäre allerdings unseres Erachtens sicherzustellen, dass die Anteile an der B. vom im Firmenbuch eingetragenen Gesellschafter nicht treuhändig gehalten werden und es - mit Ausnahme der antragsgegenständlichen Vereinbarungen mit der C. - keine sonstigen Verpflichtungen [Optionsvereinbarungen, etc...] oder die Einräumung von Rechten an Dritte im Zusammenhang mit der Verfügung über die Geschäftsanteile und/oder der Wahrnehmung der Gesellschafterrechte bei der B. gibt und auch ausgeschlossen werden kann, dass im Hinblick auf die Finanzierung des Erwerbes der Anteile an der A. durch die B. eine Einflussnahme von Angehörigen des Baugewerbes gemäß § 9 WGG besteht.

Die Aufsichtsbehörde möge den Antragstellern daher auftragen, binnen 8 Wochen den schriftlichen Nachweis/die schriftliche Bestätigung zu erbringen, dass die Anteile der B. nicht treuhändig gehalten werden und es - mit Ausnahme der antragsgegenständlichen Vereinbarungen mit der C. - keine sonstigen Verpflichtungen [Optionsvereinbarungen, etc.] oder die Einräumung von Rechten an Dritte im Zusammenhang mit der Verfügung über die Geschäftsanteile und/oder der Wahrnehmung der Gesellschafterrechte bei der B. gibt und auch ausgeschlossen werden kann, dass im Hinblick auf die Finanzierung des Erwerbes der Anteile an der A. durch die B. eine Einflussnahme von Angehörigen des Baugewerbes gemäß § 9 WGG besteht.

Im Kauf- und Abtretungsvertrag vom 26.03.2015 [Abtretung der Geschäftsanteile der P. an der A. an Dr. E.] wurde unter Punkt V. vereinbart, dass dieser Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Wiener Landesregierung gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz steht. Diese aufschiebende Bedingung gilt als endgültig nicht eingetreten, wenn

- die Genehmigung der Wiener Landesregierung mittels rechtskräftigem Bescheid versagt wurde; oder
- die Genehmigung der Wiener Landesregierung nicht bis spätestens 31.03.2016, 24:00 Uhr rechtskräftig erteilt wurde.

Wenn die aufschiebende Bedingung endgültig nicht eintritt, bestehen laut Abtretungsvertrag zwischen den Vertragsparteien keine wie auch immer gearteten Ansprüche aus welchem Rechtsgrund auch immer.

Unstrittig ist, dass die aufschiebende Bedingung nicht eingetreten ist, sodass davon auszugehen ist, dass der Vertrag nicht wirksam zustande gekommen ist.

Die Aufsichtsbehörde möge den Antragstellern daher auftragen, binnen einer Frist von 8 Wochen einen entsprechenden Nachweis, dass trotz Nichteintritts der Bedingung weiterhin die Ansprüche aus diesem Vertrag bestehen, zu erbringen.

3. Weitergehende Voraussetzungen für eine etwaige Zustimmung nach § 10a Abs 1a WGG zur Anteilsübertragung B.. Or. E. an C. [Punkt 7.2.3. des Antrages]

Aus Sicht des Revisionsverbandes kann abschließend auf Grundlage der Bestimmungen des WGG festgehalten werden, dass grundsätzlich kein Einwand gegen eine Zustimmung nach § 10a Abs 1a WGG bestehen würde, wenn entsprechend unseres bisherigen Vorbringens die bezughabenden Nachweise erbracht und nachstehende Bedingungen eingehalten werden:

- a. C. keine weiteren im Zusammenhang mit dem Anteilserwerb stehenden Verbindlichkeiten zu übernehmen hat,
- b. es gesichert ist, dass gegenüber C. und/oder A. in Zusammenhang mit dem Anteilserwerb, etwa aus den Kapitalerhöhungen bei der A., - außer hinsichtlich des Kaufpreises - keine Forderungen bestehen,
- c. eine Erklärung des Erwerbers vorliegt, dass zur Abtretung keine Nebenabreden oder Nebengeschäfte getätigt wurden,
- d. bei der A. die Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes gemäß § 9 WGG vorliegt,
- e. auf Basis der geplanten Änderung in der Gesellschafterstruktur der WBV-A. keinerlei Änderungen bzw. Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit als gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 1 WGG gegeben sein werden und
- f. der Aufsichtsrat von C. dem Anteilserwerb zugestimmt hat.

Zu den unter Punkt a. bis f. genannten Punkten möge die Aufsichtsbehörde den Antragstellern daher auftragen, binnen einer Frist von 8 Wochen entsprechende Nachweise/Bestätigungen vorzulegen.

D. Hinweise

Der Revisionsverband weist darauf hin, dass für den Erwerb der Anteile an der A. durch C. eine Antragstellung und Zustimmung nach § 7 Abs 4 WGG und § 6a KStG erforderlich ist, da kein direkter Erwerb von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung vorliegt, sondern eine „übergeordnete“ Gesellschaft erworben werden soll, die keine gemeinnützige Bauvereinigung ist.

Der Revisionsverband erlaubt sich weiters den Hinweis, dass die vorgesehene Darlehensgewährung der C. an B. zur Finanzierung des Kaufpreises für den Erwerb der Geschäftsanteile der A. von L. und M. durch die B. (Punkt 7.1.15 des Antrages) nicht im Geschäftskreis gemäß § 7 Abs 1 bis 3 WGG gedeckt ist und daher auch hierfür eine Antragstellung und Zustimmung nach § 7 Abs 4 WGG und § 6a KStG erforderlich ist.“

Mit Schreiben der Magistratsabteilung 50 für das Amt der Wiener Landesregierung vom 28. Februar 2020 wurde den Beschwerdeführerinnen aufgetragen, in

Entsprechung der Antragstellungen des Revisionsverbandes binnen mit einer Frist von acht Wochen ab Erhalt dieses Schreibens die folgenden Aufträge zu erfüllen. Es handelt sich hierbei um die vom Revisionsverband geforderten Bedingungen in dessen Stellungnahme vom 29. Jänner 2020. Zusätzlich zu den Hinweisen, wonach für den Erwerb der Anteile an der A. durch die C. eine Antragsstellung die Zustimmung nach § 7 Abs. 4 WGG und § 6a KStG erforderlich ist und auch, dass für die vorgesehene Darlehensgewährung des C. an B. zur Finanzierung des Kaufpreises für den Erwerb der Geschäftsanteile der A. von L. und M. durch die B. nicht in dem Geschäftskreis gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 WGG gedeckt ist und auch dafür eine Antragsstellung und Zustimmung gemäß § 7 Abs. 4 WGG und § 6a KStG erforderlich sind.

Mit Schriftsatz vom 24. April legten die Beschwerdeführerinnen dar, in welcher Art sie den Aufforderungen der belangten Behörde aufgrund der Forderungen des Revisionsverbandes nachgekommen sind. Es sei am 23. April 2020 eine Zusatzvereinbarung 1 zum Kauf- und Abtretungsvertrag bzw. zum Syndikatsvertrag jeweils vom 4. Dezember 2019 abgeschlossen worden, die als Beilage dem Schriftsatz angeschlossen sei, aus denen der ergebe, dass sich der Kaufpreis für die vertragsgegenständlichen Geschäftsanteile an den Bestimmungen des WGG 1979 orientiere und daher nicht mehr und auch nicht weniger nach dieser Gesetzesbestimmung maximal zulässig betrage. Es wurde daraufhin der Punkt IV „Kaufpreis“ der Zusatzvereinbarung zitiert. Weiters wurde eine konkrete Berechnung auf Basis des Jahresabschlusses der A. zum 31.12.2019 vorgelegt. Es wurde dargetan, dass Herr Dipl.-Ing. S. keine Fixbestellung als Geschäftsführer der A. bzw. WBV-A. erhalte und auch der Syndikatsvertrag dahingehend geändert werde, dass B. nur das Recht zukomme, solange B. mindestens zu 10 Prozent an der A. beteiligt ist, einen Geschäftsführer bei der A. zu nominieren bzw. abrufen zu lassen. Es werde sowohl bei der A. als auch bei der WBV – A. jeweils ein Geschäftsführer bestellt, welcher von der C. nominiert werde. Durch die Zusatzvereinbarung werde Punkt 2 des Syndikatsvertrages zur Gänze ersatzlos aufgehoben und demgemäß eine nachträgliche Kaufpreisaufbesserung ausgeschlossen; eine Antragstellung nach § 7 Abs. 4 WGG und § 6a KStG sei unter einem erfolgt. Die Darlehensgewährung erfolge nicht. Diesbezüglich werde auf die Zusatzvereinbarung 1 verwiesen der zufolge keine Kaufpreiszahlungen vor den gegenständlichen Anteilsabtretungen erfolgen. Die Anträge vom 5. Dezember

würden dementsprechend abgeändert vollinhaltlich aufrechterhalten. Dem beigelegt waren Erklärungen zu Punkt 3 des Schriftsatzes des Revisionsverbandes durch die C. bzw. B. sowie der Notariatsakt über die Zusatzvereinbarung zum Kauf- und Abtretungsvertrag vom 4. Dezember 2019 bzw. zum Syndikatsvertrag vom 4. Dezember 2019 samt dieser Zusatzvereinbarung 1, wonach die zuerst geplante Aufteilung 90 Prozent und 10 Prozent hinsichtlich der Anteilsübertragung aufrecht bleibe, jedoch die Übertragung des Geschäftsanteiles B. 2 zum 16. Jahrestag des Stichtages der Übertragung der Geschäftsanteile B. 1 vereinbart wurde. Weiters wurde ein Notariatsakt vorgelegt zum Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 zwischen dem selbständigen Vertretungsbefugten Geschäftsführer der P. und Dr. D. E., wonach unter anderem die Vertragsparteien übereinkämen, dass die aufschiebende Bedingung Punkt V des Abtretungsvertrages, nämlich die Genehmigung der Abtretung durch die Wiener Landesregierung nicht erforderlich sei und die Bedingung somit als erfüllt betrachtet werde. Der vertragsgegenständliche Geschäftsanteil gehe mit dem Tag der Unterfertigung dieses Abtretungsvertrages auf den Käufer über. Diese Vereinbarung ist datiert mit dem 13. Oktober 2016.

Am 28. April 2020 erfolgte mit Schriftsatz des rechtsfreundlichen Vertreters der Beschwerdeführerinnen eine Richtigstellung des Nachtrages zum Antrag auf Zustimmung zur Übertragung der verfahrensgegenständlichen Geschäftsanteile. Mit E-Mail vom 13. Mai 2020 teilte die belangte Behörde den Beschwerdeführerinnen sowie der Kanzlei F. Rechtsanwälte GmbH mit, dass im Zusammenhang mit dem anhängigen Verfahren ein Gutachtensauftrag ergangen ist.

Nächster Schritt im anhängigen Verfahren war der Schriftsatz vom 28. August 2020 womit die Beschwerdeführerinnen durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter einen Antrag auf Verfahrensverbundung gemäß § 39 Abs. 2 AVG stellten und im Zusammenhang damit Säumnisbeschwerde erhoben. Zum Antrag auf Verfahrensverbundung wurde ausgeführt, dass der Erwerb von Geschäftsanteilen an der A. der Gegenstand zumindest zweier verschiedener bis dato jedenfalls mit dem gegenständlichen Akt MA 50 – G ...8/19 nicht verbundener Verfahren sei. Infolge der Identität des Verfahrensgegenstandes, nämlich der beantragten Genehmigung einer Übertragung von Geschäftsanteilen an der A. Holding stellte

sich - abgesehen davon, ob überhaupt eine Säumnis der Behörde vorliegt – auch die Frage der Bedeutsamkeit der Säumnisbeschwerde im Parallelverfahren mit dem identen Verfahrensgegenstand und den daraus allenfalls resultierenden rechtlichen Konsequenzen. Es wäre unzulässig, wenn das von der T. angerufene Verwaltungsgericht Wien im Parallelverfahren eine Entscheidung ohne Berücksichtigung des gegenständlichen Verfahrens fällen würde. Dies würde zur Frage führen, welche Konsequenz eine solche Entscheidung auf das gegenständliche Verfahren und die hier klar erkennbaren Eigentumserwerbe an Geschäftsanteilen haben sollte. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Entscheidung in einem Verfahren mit unterschiedlichen Antragstellern betreffend dieselben Geschäftsanteile an der A. Holding wurde der Antrag auf Verbindung des gegenständlichen Verfahrens zur Zahl MA 50 – G ...8/19 Sa gemäß § 39 Abs. 2 AVG mit dem Verfahren zur Zahl MA 50 – G ...3/19 Sa gestellt.

Zur Säumnisbeschwerde wurde ausgeführt, dass diese lediglich aufgrund anwaltlicher und prozessualer Vorsicht für den Fall der bereits erfolgten Vorlage des gegenständlichen Aktes an das Verwaltungsgericht Wien ohne Verständigung der Antragsteller von diesem Vorgang zur Ermöglichung einer einheitlichen Entscheidungsfindung erstattet werde. Die belangte Behörde sei säumig und habe innerhalb der gesetzlich auferlegten Entscheidungsfrist von sechs Monaten keinen Bescheid erlassen. Dem gegenständlichen Verfahren liege der Erwerb von Geschäftsanteilen an der A. Holding zugrunde, welcher zur Sicherheit auf zweifache Weise erfolgt sei. Diesbezüglich wurde begründend ausgeführt:

„Zum einen durch den Abschluss von Verträgen mit den jeweils firmenbuchmäßig ausgewiesenen Gesellschaftern. In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass in den relevanten Bereichen österreichischer Verwaltung, unter anderem auch dem im gegenständlichen Fall als Erstinstanz zuständigen Magistrat der Stadt Wien, MA 50 sowie dem *Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband ("GBV")* die unstrittige Rechtsansicht herrschte, dass der Erwerb von Geschäftsanteilen an Unternehmen, welche Muttergesellschaften von dem WGG unterliegende Tochtergesellschaften sind, also der mittelbare Anteilserwerb, keiner Genehmigung durch die Behörde gemäß § 10a WGG bedarf.

Mit der WGG-Nov BGBl I 2018/26 wurde § 10a Abs 1a WGG eingefügt, der mit 16.5.2018 (Tag nach Veröffentlichung im BGBl) in Kraft getreten ist. Der Gesetzgeber wollte dadurch eine authentische Interpretation des § 10a WGG dahingehend erstatten, dass - entgegen der davor stets von den zuständigen Behörden vertretenen Rechtsansicht - auch der indirekte Erwerb der Geschäftsanteile der Zustimmung durch die zuständige Landesbehörde bedarf.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass zivilrechtlich vollzogene Eigentumserwerbe - hier noch dazu entgegen der ständigen Verwaltungspraxis - schon aus verfassungsrechtlicher Hinsicht durch eine langjährig rückwirken sollende Interpretation nicht zur Erlöschung von gutgläubig erworbenen Eigentumsrechten führen können. Dies bedeutet, dass die Kette der gutgläubig erworbenen Eigentümer aufgrund der vollzogenen zivilrechtlich rechtsgültigen Vereinbarungen auch den Übergang des Eigentums an die *B. GmbH* ("*B.*") sicherstellt und diese daher auch zum Weiterverkauf an die für eine Genehmigung nach § 10a WGG jedenfalls völlig unbedenkliche *C.*, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ("*C.*") berechtigt ist. Die hierfür relevanten Anträge auf Genehmigung der Vorgänge durch die zuständige Behörde Magistrat der Stadt Wien, MA 50, erfolgten am 5.12.2019 und werden ausdrücklich und vollumfänglich aufrecht gehalten.

Aus Gründen prozessualer Sicherheit erfolgte der Ankauf der gegenständlichen Anteile durch die *B.* zusätzlich zu dem soeben dargestellten Vorgang auch noch auf die Weise, dass die anteilskaufenden Gesellschafter der letzten ausdrücklich genehmigten Transaktionen, nämlich *Dr. G. H.* ("*H.*") und *P. GmbH* ("*P.*") mit Vereinbarung vom 12.04.2019 sowie 13.09.2018 ihre Geschäftsanteile an die *B.* veräußerten. Es besteht sohin ein für beide denkmöglichen Rechtsansichten jedenfalls hinlänglich ausreichender Erwerbmodus von Geschäftsanteilen durch *B.*. Festzuhalten ist, dass aus anwaltlicher Vorsicht auch im Hinblick auf diesen (zweiten) Erwerb eine gesonderte Antragstellung gemäß § 10a WGG erfolgt.

Jenem Verfahren, in welchem nunmehr eine Säumnisbeschwerde durch das *T.* erstattet worden sein soll (GZ MA 50 - G ...3/19/Sa), liegt ein zu einem späteren Zeitpunkt schlechtgläubig und sohin nichtiger Doppelverkauf derselben Anteile zu Grunde, welcher von *L.* und *M.* zeitlich deutlich nach dem bereits erfolgten Verkauf an die *B.* durchgeführt wurde.

Umgekehrt sollte der Genehmigung des Erwerbes von Geschäftsanteilen an der *A.*-Holding durch die *C.* als renommierte gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und aus sachlicher Sicht unbestreitbar mit den notwendigen Qualifikationen ausgestattet, wohl nichts im Wege stehen.

Abschließend wird mitgeteilt, dass Univ.-Prof. *Dr. Y.* von der erstinstanzlichen Behörde mit der Erstellung eines Gutachtens zu verschiedenen verfahrensrelevanten Rechtsfragen beauftragt worden war. Im Zusammenhang mit dieser nicht alltäglichen Entscheidung im Zusammenhang mit tatsächlich bemerkenswerten Themen, etwa entgegenstehende rechtskräftige Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes Wien einerseits und des Handelsgerichts Wien andererseits, haben die Antragsteller ihrerseits angesehene Experten mit der Erstellung entsprechender Gutachten zur Übertragung der Anteile beauftragt und werden diese Gutachten nach Fertigstellung dem Verwaltungsgericht vorgelegt.

Es werden sohin die

Anträge

gestellt, das Landesverwaltungsgericht Wien möge in der Sache selbst erkennen und dem Antrag auf Zustimmung zur Übertragung von Geschäftsanteilen gemäß §10a WGG vom 5.12.2019, zu GZ MA 50 - G ...8/19/Sa, stattgeben."

Mit Schreiben vom 16. September 2020 forderte das erkennende Gericht das Finanzamt ... und den Revisionsverband zur Stellungnahme hinsichtlich der Säumnisbeschwerde auf. Das Finanzamt erstattete bis dato keine Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 25. September 2020 verwies der Revisionsverband auf seine Stellungnahme vom 29. Jänner 2020 und hält sein diesbezügliches Vorbringen vollinhaltlich aufrecht. Mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2020 legten die Beschwerdeführerinnen durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter mehrere Rechtsgutachten vor und äußerten sich zur rückwirkenden Geltung des § 10a Abs. 1a WGG. Weiters auch zur Bestellung des Geschäftsführers der WBV – A. Dipl.-Ing. S. wonach dessen Geschäftsführerbestellung wohl jedenfalls rechtmäßig erfolgte. Dies mit Bezug auf § 17 Abs. 3 GmbHG. Hinsichtlich der Genehmigung einer Verkaufskette mit Heilung vorangegangener zivilrechtlich verpflichtenden Schritte wurde vorgebracht, dass sofern seitens der entscheidenden Behörde gegen die Drittantragstellerin (C.) als Anteilswerberin keine sachlichen Einwände bestünden, eine Genehmigung der Anteilsübertragungskette von den Privatstiftungen J. und K. über L. und M. bis zur Zweit- und Drittantragstellerin (B. und C.) erfolgen könnte. Damit könnte ein zwischenzeitliches Zurückfallen des Firmenbuchstandes auf die Gründungsgesellschafter Dr. H. und P. und eine mehrfache Umqualifizierung der gelöschten Eintragungen von L., M., J. und K. letztlich auch die eingetragenen Kapitalerhöhungen unberührt bleiben. Die Genehmigung der Erwerbsskette zu B. und C. würde zu einer rückwirkenden Wirksamkeit der Erwerbsvorgänge führen und den seit Jahren im Firmenbuch eingetragenen Rechtszustand heilen. Formalrechtlich müssten somit lediglich die Eintragungen von Q. SA und R. gelöscht werden. Die beantragten Genehmigungen der Erwerbsskette bis hin zu den Zweit- und Drittantragsstellerinnen (B. und C.) lägen dem gegenständlichen Verfahren zugrunde. Was den Vorwurf des überholten Kaufpreises in Folge der Optionsvereinbarung und daraus resultierender Zahlung betreffe, so führten die Beschwerdeführerinnen aus, dass die Antragsstellerinnen bei den von ihnen zu verantwortenden Transaktionen jeweils Abläufe strikt nach den gesetzlichen Regelungen sichergestellt hätten.

Hinsichtlich der Nichtigkeit des Doppelverkaufes an das T. wurde ausgeführt, dass im Falle einer Doppelveräußerung der Verkäufer jedenfalls rechtswidrig handle, wenn er die Sache – hier also die Geschäftsanteile – dem Zweitkäufer übertrage. Er verstoße damit gegen seine vertragliche Pflicht auf Verschaffung der Gesellschafterstellung und wäre schadenersatzpflichtig. Gegen den Zweitkäufer bestehe bei Kenntnis der Erstveräußerung ein Schadenersatzanspruch in Form

eines Herausgabeanspruches. Zusätzlich habe die jüngere Rechtsprechung offenkundigen Forderungsrechten auch den Schutz absoluter Recht zugeordnet. Die Verleitung zum Vertragsbruch in Kenntnis des fremden Rechts mache den Verleiter schadenersatzpflichtig, mindere Motive seien hierzu nicht erforderlich. Hinsichtlich behördlicher Genehmigungen werde darauf verwiesen, dass diese zu ihrer Wirksamkeit die Rechtmäßigkeit des zu genehmigenden Vertrages voraussetzen. Dies habe der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 20. Dezember 2002, 2001/05/0147 bis dato unwidersprochen zentral festgehalten. Das bedeute, dass die entscheidenden Behörden jeweils die Rechtmäßigkeit der Verträge zu überprüfen haben. Eine solche Rechtmäßigkeit liege beim zweiten Anteilsverkauf an das T. aber schon deshalb nicht vor, da sowohl Veräußerin als auch Erwerberin rechtswidrig agierten. Die Genehmigung des Antrages des T. sei daher jedenfalls zu versagen. Gemäß der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes sei der Zweitverkauf wegen des Missbrauchs der Vertretungsmacht durch den Zweitverkäufer sogar nichtig.

Mit Schriftsatz vom 12. November 2020 beantragten L., M., P. und T. die Feststellung ihrer Parteistellung im gegenständlichen Verfahren und verwiesen dazu auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Dezember 2002, 2001/05/0147 sowie auf ihr rechtliches Interesse im Zusammenhang mit dem vor dem erkennenden Gericht geführten Verfahren zu Zl. VGW 101/050/9620/2020 et al. Diese wiesen darauf hin, dass die belangte Behörde auf die mehrfachen Anträge auf Akteneinsicht in keiner Weise reagiert hat und die begehrte Akteneinsicht faktisch verwehrt habe.

Am 23. Dezember 2020 erreichte das erkennende Gericht ein vorbereitender Schriftsatz der Beschwerdeführerinnen. Darin verwiesen die Beschwerdeführerinnen durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter zunächst auf die Ausführungen des Universitätsprofessor Y., in dem für die belangte Behörde erstatteten Rechtsgutachten sowie auf die bereits getätigten Ausführungen die ordnungsgemäße Bestellung von DI S. zum Geschäftsführer der WBV - A. bei dessen Vita und seine hervorragende Qualifikation zum Geschäftsführer herausgestrichen wurde. Aufgrund der Unruhestiftung und Konflikte um die Gesellschaft der A. Holding als Muttergesellschaft habe DI S. eine Lösung unterstützt, in welcher nach dem Erwerb der Geschäftsanteile durch die extra

gegründet und in seinem Alleineigentum stehende zweite Antragstellerin (B.) ein Weiterverkauf an eines der renommiertesten in der Branche der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen, nämlich die C. ermöglicht worden sei. Die Genehmigung des Antrages auf Zustimmung zu Gunsten des C. würde sicherstellen, dass ein geachtetes Unternehmen als Gesellschafter zum Wohle des gemeinnützigen Wohnbaus – sohin im öffentlichen Interesse – zur Sicherstellung eines ausreichenden und günstigen Wohnbaus für die Bevölkerung ohne Nachteil für dieses Interesse tätig sein könnte und gleichzeitig eine reine zivilrechtliche völlig außer Streit stehender vorgelagerter und nicht mehr geltender nicht gleich mit einer Vereinbarung auch hinsichtlich neuer behördlicher Sichtweisen rückwirkend saniert würden. Da Herr Mag. R. zum Weiterbestand des Unternehmens WBV – A. ohne weitere rechtliche Auseinandersetzungen beitragen wolle, habe er seine Bereitschaft erklärt, die Gesellschaftsanteile der A. samt ihrer Beteiligung an der WBV – A. zu verkaufen und dadurch den vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 kritisierten und vom Verwaltungsgericht Wien bestätigten Mangel restlos zu beseitigen. Der Verkauf der Geschäftsanteile durch die R. GmbH an die C. solle die gleichen Konditionen wie der Vertrag B. mit der C. vorsehen und auch zeitnahe abgeschlossen werden. Damit könne die vom Revisionsverband kritisierte unklare Gesellschafterstruktur infolge unterschiedlicher Rechtsansichten zweier Gerichte nachhaltig geklärt werden. Es folgten weitere Ausführungen hinsichtlich der Berechnung der Ansprüche der Verkäuferinnen in der Transaktion B., L., M., P. und zur Vorgangsweise hinsichtlich des Zweitverkaufes durch L., M. und P. an T.. Diesbezüglich wurde eine Chronologie der Ereignisse dargetan. Es wurde weiters mitgeteilt, dass am 12. April 2019 ein weiterer Kaufvertrag über die streitgegenständlichen Geschäftsanteile abgeschlossen wurde und zwar mit dem letzten ausdrücklich gemäß § 10a WGG genehmigten Gesellschafter der A. Holding, nämlich Dr. H. in Form eines Notariatsaktförmigen Kauf- und Abtretungsvertrages über dessen Geschäftsanteile im Ausmaß von 64 Prozent an der A. Holding an B.. Während des durch B. eingeleiteten Verfahrens gemäß § 10a WGG hätten die Geschäftsführer der Drittantragstellerin (C.) Interesse an einer Beteiligung an der A. Holding geäußert, worauf am 4. Dezember 2019 B. und Dr. E. 100 Prozent der Anteile an der Gesellschaft an die C. veräußert hätten. Dieser Verkauf sei gemäß § 10a WGG mit dem Ersuchen der Antragsteller um Genehmigung dem Amt der Wiener Landesregierung MA 50 angezeigt worden, nämlich am 5. Dezember 2019 und sei Gegenstand dieses Verfahrens.

Diesbezüglich wurde weiters wörtlich ausgeführt wie folgt:

„1.1. Im Frühjahr 2020 wurde Vertretern der Antragstellerinnen zugetragen, dass die 1.-4. Antragsgegnerinnen als „Schachzug“ zur beschleunigten Sicherstellung einer Genehmigung des klassisch rechtswidrigen Erwerbs der Geschäftsanteile an der A.-Holding durch Doppelverkauf eine „Säumnisbeschwerde“ im Verfahren vor dem Amt der Wr. Landesregierung MA50 erhoben hatten, wodurch das Verfahren nunmehr in beschleunigter Form bei dem dadurch zuständig gemachten Verwaltungsgericht anhängig gemacht wurde.

Um aufgrund dieses bemerkenswerten Umstandes zumindest Chancengleichheit zu wahren, haben die Antragstellerinnen am 28.8.2020 daher im gegenständlichen Verfahren ebenfalls eine solche Säumnisbeschwerde eingebracht.“

Des Weiteren gab es ausführliche Erläuterungen zu den Rechtsfolgen der Doppelveräußerung unter Anführung umfangreicher Zitate aus Literatur und Judikatur. Diesbezüglich wurde angegeben, dass grundsätzlich in Fällen einer Doppelveräußerung beide Verpflichtungsgeschäfte wirksam seien. Der Verkäufer aber mit dem Zweitverkauf dann rechtswidrig handle, wenn er die Sache dem Zweitkäufer auch übergibt. Er sei dann jedenfalls dem Erstverkäufer gegenüber schadenersatzpflichtig. Nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen setze die behördliche Genehmigung zu ihrer Rechtswirksamkeit die Rechtmäßigkeit des zu genehmigenden Staatsaktes oder Vertrages voraus. Dies habe der Verwaltungsgerichtshof gerade für eine Genehmigung nach dem WGG im Anschluss an Antonioli/Koja festgehalten. Da nicht etwa die „Gültigkeit“ Voraussetzung sei, sondern die Rechtmäßigkeit, müsse die Aufsichtsbehörde nach dem WGG oder das Verwaltungsgericht Wien dem zweiten Anteilserwerb durch T., weil dieser sowohl auf Seiten des Veräußerers als auch des Erwerbers rechtswidrig sei, jedenfalls die Genehmigung versagen. Dem vorbereitenden Schriftsatz war ein umfangreiches Beilagenkonvolut angeschlossen. Unter anderem eine Liste über den Informationsaustausch mit dem Revisionsverband in den Jahren 2019 und 2020 sowie der Notariatsakt samt Kauf- und Abtretungsvertrag zwischen Dr. H. und B. vom 12. April 2019.

Mit Schreiben vom 19. Jänner 2021 reagierte der Revisionsverband auf die Aufforderung des erkennenden Gerichtes zur Stellungnahme zum Schriftsatz der rechtsfreundlichen Vertretung der Beschwerdeführerinnen vom 24. April 2020 und führte dazu aus wie folgt:

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15. Dezember 2020 nehmen wir zum Nachtrag auf Zustimmung zur Übertragung von Geschäftsanteilen gemäß § 10 a WGG der rechtsfreundlichen Vertretung der Beschwerdeführerinnen vom 24. April 2020, welcher uns am 11. Jänner 2021 zugegangen ist wie folgt Stellung. [Die Nummerierung erfolgt entsprechend der Nummerierung im Schreiben des Amtes der Wiener Landesregierung - MA 50 vom 28. Februar 2020]

1) Unseres Erachtens ergibt sich aus der Zusatzvereinbarung 1 zum Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23.01.2020, insbesondere der Anlage./LJ.2, die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des Verkaufspreises der Anteile an der A. GmbH[A.].

2) Den von einem Abschlussprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil versehenen Jahresabschluss der A. zum 31.12.2019 nehmen wir zur Kenntnis.

3) Auch wenn in der Zusatzvereinbarung 1 zum Kauf- und Abtretungsvertrag vereinbart wurde, dass sich der Kaufpreis für die Anteile - unter Berücksichtigung der Kaufpreisformel gemäß Anlage./4.2. - an den Bestimmungen des WGG 1979 orientiert und daher nicht mehr, aber auch nicht weniger beträgt, als nach dieser Gesetzesbestimmung maximal zulässig ist ergibt sich unseres Erachtens aus den Vereinbarungen nicht inwieweit für den Fall Vorsorge getroffen wurde [etwa in Form einer Beschränkung der Verbindlichkeiten der A.), dass die Verbindlichkeiten abzüglich Forderungen der A. zum Stichtag (insbesondere hinsichtlich des Stichtages Geschäftsanteil B. 2] über den 99,99 % der eingezahlten Einlagen in der Wohnbauvereinigung A. GmbH (WBV-A.) liegen und es somit zu einer „Überzahlung“ kommen würde.

4) Aus der Zusatzvereinbarung 1 zum Kauf- und Abtretungsvertrag _ergeben sich nunmehr [in Abänderung der ursprünglichen Vereinbarung] unterschiedliche Stichtage für die Fälligkeit der Kaufpreise für die Anteilsübertragungen Geschäftsanteil B. 1 und Geschäftsanteil E. sowie Geschäftsanteil B. 2 [Punkt LJ.3.2. in Verbindung mit Punkt V der Zusatzvereinbarung 1 zum Kauf- und Abtretungsvertrag] .

5) Aus unserer Sicht wurden durch die Zusatzvereinbarung 1 zum Syndikatsvertrag in einigen Bereichen jene Bestimmungen geändert, welche dem Alleingesellschafter und -geschäftsführers jenes Unternehmens, welches die Anteile an die C. Gen. m.b.H. [C.] veräußert, einen nicht unerheblichen und im allgemeinen Geschäftsverkehr bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen unüblichen Einfluss auf die A. und WBV-A. ermöglicht hätten.

In der Zusatzvereinbarung 1 zum Syndikatsvertrag wurde festgelegt, dass die A. zwei Geschäftsführer hat und dass der von der B. GmbH (B.) nominierte Geschäftsführer und der von der C. nominierte Geschäftsführer nur kollektiv vertretungsbefugt sind [Punkt 4.2.2. der Zusatzvereinbarung 1 zum Syndikatsvertrag]. Nach Punkt 6.2.2. der Zusatzvereinbarung 1 zum Syndikatsvertrag ist die C. [ebenso wie die B.] berechtigt [in Abänderung der ursprünglichen Regelung nicht erst längstens nach der Dauer von 10 Jahren ab Rechtswirksamkeit des Vertrages] einen Geschäftsführer der WBV-A. zu nominieren, wobei die Gesellschafter der A. verpflichtet sind, dafür Sorge zu tragen, dass die jeweils nominierten Personen auch unverzüglich zu Geschäftsführern bestellt werden. Wenn zwei Geschäftsführer bestellt werden, sind diese, außer es wird einvernehmlich Abweichendes beschlossen, jeweils kollektiv vertretungsbefugt.

Auch wenn eine ausdrücklich festgelegte Alleingeschäftsführung von Herrn DI S. ad

personam bei der WBV-A. demnach vertraglich nicht mehr vorgesehen ist, wird dem 10 % Gesellschafter B. (deren Gesellschafter und Geschäftsführer DI S. ist] das Recht eingeräumt, einen [von den Gesellschaftern zu bestellenden] Geschäftsführer zu nominieren. Ungewöhnlich bleibt [auch wenn die ursprüngliche Regelung geändert wurde), dass der Minderheitsgesellschafter der A. (solange er diese Anteile hält) den Geschäftsführer der WBV-A. bestimmen kann und dadurch, insbesondere wenn der Mehrheitseigentümer der A. von der Möglichkeit der Nominierung eines zweiten Geschäftsführers der WBV-A. (bei der WBV-A. sind nicht zwingend zwei Geschäftsführer vorgesehen und es ist auch keine zwingende kollektive Zeichnungsbefugnis vorgesehen] keinen Gebrauch macht, bedeutenden Einfluss auf die gemeinnützige Bauvereinigung ausübt.

6) Die ursprünglich im Syndikatsvertrag vorgesehenen Bestimmungen zu einer „Put Option“ wurden durch die Zusatzvereinbarung 1 zum Syndikatsvertrag zur Gänze ersatzlos aufgehoben.

7 u. 8) Die Erklärungen der B., vertreten durch DI S., vom 24.04.2020, sowie die zwischen der P. GmbH und Dr. E. abgeschlossene Vereinbarung vom 13.10.2016 zum Abtretungsvertrag vom 26.03.2015 nehmen wir zur Kenntnis.

9) Ebenso nehmen wir die Erklärungen der C. vom 23.04.2020 zur Kenntnis, wobei sich unseres Erachtens daraus nicht ergibt, dass gegenüber der C. und/oder A. etwa aus den Kapitalerhöhungen bei der A. [von Seiten der die Kapitalerhöhung durchführenden damaligen Gesellschaftern der A.] keine Forderungen geltend gemacht werden bzw. bestehen“

Diese Stellungnahme des Revisionsverbandes wurde den Parteien des Verfahrens zur Kenntnis bzw. Stellungnahme vorgelegt. Die rechtsfreundliche Vertreterin der mitbeteiligten Parteien nahm in Vorbereitung der öffentlichen mündlichen Verhandlung mit Schriftsatz vom 25. Jänner 2021 dahingehend Stellung, dass sie zunächst auf ihre Eingabe bei der Magistratsabteilung 50 vom 31. Jänner 2020 verwies und darüber hinaus vorbrachte, dass die Voraussetzung für die Genehmigung der Anteilserwerbe P. - E., L./M. an B. und B./E. an C. nicht vorlägen, weil Dr. E. als Angehöriger des Baugewerbes zu betrachten sei, weil er führende Organfunktionen in der Z. Gruppe ausübe. Dr. E. sei weiters mit DDr. U. Beschuldigter in dem Strafverfahren im Burgenland (zu W. V. und X., Anm.) weshalb ihm jedenfalls Zuverlässigkeit im Sinne des § 3 WGG abzusprechen sei. Hinsichtlich des Anteilserwerbes L./M. an B. wurde ausgeführt, dass Dipl.-Ing. S. und B. keine zuverlässigen Erwerber im Sinne des § 3 WGG seien, weil durch den Erwerb von B. die WBV-A. unter den Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes nämlich DDr. U. und Mag. R. gelangten.

Hinsichtlich des Anteilserwerbes B./E. an C. wurde ausgeführt, dass dieser schon deshalb zu untersagen sei, weil die Vorerwerbe zu untersagen sind. Überdies sei C. ebenfalls kein zuverlässiger Erwerber im Sinne des § 3 WGG, würde doch ein zuverlässiger Erwerber keinen Syndikatsvertrag mit einer derartigen Ausgestaltung abschließen. Darüber hinaus würde die Kaufpreisgrenze des WGG überschritten, weil die Sonderrechte von B./S. nicht bewertet würden.

Verfahrensgegenstand sei ausschließlich die Frage der Genehmigungsfähigkeit der beantragten Anteilserwerbe an der A. Holding gemäß § 10a Abs. 1a WGG. In welchem rein zivilrechtlichen Verhältnis die jeweiligen obliegenden Kauf- und Abtretungsverträge stünden bzw. welche rein zivilrechtlichen Konsequenzen aus einem allfälligen inhaltlichen Widerspruch dieser Anteilsabtretungen resultierten, sei ausschließlich von den ordentlichen Gerichten zu klären. Aus diesem Grund würden die mitbeteiligten Parteien kein Vorbringen zu dem umfangreichen zivil- und gesellschaftsrechtlichen Ausführungen der Beschwerdeführerinnen sowie den vorgelegten Gutachten erstatten. Da der Erwerb der Anteile an der A. Holding durch C. die Genehmigung sämtlicher in der Erwerbsskette davorliegender Anteilserwerbe voraussetze, sei für jeden Erwerb die Genehmigungsvoraussetzungen gesondert zu prüfen. Sei auch nur einer dieser Vorerwerbe im Sinne des § 10a WGG nicht genehmigungsfähig und damit unwirksam, d.h. erfülle einer dieser Vorerwerbe nicht die Genehmigungsvoraussetzungen des WGG – könnte auch der letzte Anteilserwerb in der Erwerbsskette nicht rechtswirksam erfolgen und sei daher nicht zu genehmigen. Wenn daher die Genehmigungsvoraussetzungen für den Erwerb durch B. nicht vorlägen sei auch der Erwerb durch C. nicht zu genehmigen. Es wurde weiters zu den Genehmigungsvoraussetzungen nach § 10a WGG ausgeführt, und besonders darauf hingewiesen, dass die Zustimmung gemäß § 10a Abs. 2 WGG jedenfalls zu untersagen sei, wenn der Kaufpreis die eingezahlten Einlagen übersteige oder durch den Verkauf die Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnütziger Bauvereinigung nicht mehr gegeben wären oder sich Gründe für eine Entziehung der Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung ergeben (§ 10a Abs. 2 lit. b WGG).

Aber die Zustimmung sei auch zu untersagen, wenn der neue Eigentümer nicht geeignet oder zuverlässig im Sinne des § 3 WGG sei oder durch den neuen

Eigentümer ein überwiegender Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes im Sinne des § 9 Abs. 1 WGG ausgeübt wird. Die Zustimmung sei weiters zu untersagen, wenn auch nur die Gefahr bestünde, dass der neue Eigentümer gegenüber Einflüssen aus dem Baugewerbe empfänglich ist. Gemäß § 3 WGG müsste eine Bauvereinigung unter anderem nach ihrem Aufbau, insbesondere der Eignung und Zuverlässigkeit ihrer Eigentümer und Organwalter als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen zu leisten. Die Zuverlässigkeitsprüfung sei überdies im Hinblick auf ein langfristiges Engagement unter den Bedingungen des Gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbildungsprinzips im Sinne des § 1 Abs. 3 WGG vorzunehmen, um das gemeinnützige Vermögen gegen (spekulativen) Entzug aus dem Sektor zu sichern. Weiters wurde auf die Bestimmung des § 9 Abs. 1 WGG hingewiesen und ausgeführt, dass ein überwiegender Einfluss insbesondere dann vorliege, wenn eine der dort genannten Personen in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als 25 Prozent der Stimmen verfüge. Der überwiegende Einfluss könne jedoch auch auf andere Weise ausgeübt werden. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn Angehörige des Baugewerbes auf andere Weise, etwa durch Treuhandschaften oder sonstige geschäftliche Beziehungen mit (mittelbaren) Gesellschaftern der Bauvereinigung einen entsprechenden Einfluss ausüben könnten. Es wurden daraufhin das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 25. Juni 2019, ZI. VGW-101/56/14133/2018 und die tragenden Entscheidungsgründe referiert und das Resümee gezogen, dass im Ergebnis jedem Anteilserwerb von Geschäftsanteilen an der A. Holding, an dem DDr. U. als rechtskräftig festgestellter Angehöriger des Baugewerbes im Sinne des § 9 Abs. 1 WGG mittelbar beteiligt sei oder über die DDr. U. wie immer auch immer gearteten Einfluss auf die WBV – A. erhält, die Genehmigung gemäß § 10a Abs. 1a WGG zu versagen sei. Die Genehmigung sei auch dann zu versagen, wenn nur die Gefahr eines Einflusses durch DDr. U. bestünde. Es wurde weiters ausgeführt zur mangelnden Genehmigungsfähigkeit des Anteilserwerbes durch Dr. E.. Dr. E. sei sowohl Angehöriger des Baugewerbes als auch nicht zuverlässig im Sinne des § 3 WGG. Er sei ständiger Rechtsvertreter und Vertrauensmann von DDr. U. und Angehöriger des Baugewerbes im Sinne des § 9 Abs. 1 WGG weil er Aufsichtsratsmitglied der Ab. AG sei, welche wiederum die Z. Gruppe innehave. So habe auch das Verwaltungsgericht Wien in der bereits zitierten Entscheidung

argumentiert. Es sei Dr. E. Aufsichtsratsvorsitzender in den Bauvereinigungen bzw. Wohnungsunternehmen „V.“ Gesellschaft m.b.H., „W.“ Gesellschaft m.b.H. und X. GmbH gewesen und werde im Zusammenhang mit den Vorkommnissen rund um die Herauslösung dieser Bauvereinigungen aus der Gemeinnützigkeit gemeinsam mit DDr. U. als Beschuldigter im eingeleiteten Strafverfahren wegen Betrug und Untreue geführt. Dazu wurden zahlreichen Beilagen vorgelegt. Es fehle Dr. E. somit eindeutig die Zuverlässigkeit im Sinne des § 3 WGG.

Hinsichtlich der B. wurde ausgeführt, dass Alleingesellschafter der B. DI S. sei, der ebenfalls nicht als zuverlässig im Sinne des § 3 WGG gelten könne. Dies im Hinblick auf seine engen Kontakte zu DDr. U. und Mag. R., Herr Mag. R. habe DI S. zum Alleingeschäftsführer der WBV- A. eingesetzt. Der ausschließliche Gründungszweck der B. sei der Erwerb der Anteile an der A. Holding durch DI S. gewesen. B. sei bereits ca. 4 Monate nach der Bestellung von DI S. zum Geschäftsführer der WBV-A. gegründet worden. Bereits am 13. September 2018 sei dann der Abtretungsvertrag B. geschlossen worden. Auch das Gesuch zur Eintragung der neuen B. in das Firmenbuch sei von Dr. E. eingebracht worden. Der Abtretungsvertrag B. sei unter der aufschiebenden Wirkung der rechtswirksamen (Wieder-)Erlangung des Eigentums an den Geschäftsanteilen der A. Holding durch L. und M. abgeschlossen worden, was die Untersagung der Genehmigung der Anteilsenerwerb durch Q. und R. GmbH vorausgesetzt habe. Aufgrund eines ebenfalls am 13. September 2018 abgeschlossenen Sideletters zum Abtretungsvertrag B. hätten Q. und R. GmbH ihren Anspruch auf Rückerstattung des Kaufpreises aus den untersagten Erwerben unentgeltlich an B. abgetreten. B. rechne mit dem abgetretenen Rückerstattungsbetrag gegen den Kaufpreisanspruch von L. und M. aus dem Abtretungsvertrag B. auf. Im Ergebnis würde der gemäß Abtretungsvertrag B. an L. und M. zu bezahlende Kaufpreis nicht von B. bezahlt, sondern von Q./R. und damit von DDr. U.. In der Generalversammlung der WBV-A. vom 20. Februar 2020 sei DI S. von Mag. R. bevollmächtigt worden, die A. Holding zu vertreten. Genauso wie in der Generalversammlung vom 2. Juli 2020 sei DI S. selbst jahrzehntelang aktiver Angehöriger des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG gewesen. Auch der Revisionsverband sei offenbar der Ansicht, dass der Anteilsenerwerb an der A. Holding durch B. nicht genehmigungsfähig ist. In den beiden Stellungnahmen vom 29. Jänner 2020 sowie 19. Jänner 2021 habe der Revisionsverband zu

bedenken gegeben, dass die im abgeschlossenen Syndikatsvertrag mit C. vereinbarten Einflussmöglichkeiten von DI S. zu groß seien.

Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Anteilerwerbe durch C. machte die rechtsfreundliche Vertretung der mitbeteiligten Parteien jedenfalls geltend, dass die Genehmigung zu versagen sei, aus dem Grund der mangelnden Zuverlässigkeit gemäß § 3 WGG. Dies wegen der Zustimmung der C. zum Syndikatsvertrag zwischen B. und C., der ein Knebelvertrag zu Lasten der C. sei. Der Umstand, dass DI S. bzw. die B. der C. einen derartigen Knebelvertrag vorgesetzt haben, sei ein weiterer Grund die Zuverlässigkeit der B. auszuschließen. Überdies entspreche der Kaufpreis keinesfalls den Bestimmungen des WGG. Er sei bereits dem Grunde nach überhöht. Dies wegen der Einräumung eines Sonderrechts auf Geschäftsführung für DI S., wobei ein 15-jähriges Recht auf Geschäftsführung einen Vermögenswert darstelle, der bei der Kaufpreisbemessung jedenfalls zu berücksichtigen sei. Besonders bemerkenswert sei es, dass auch C. die Anträge auf Erlassungen einer einstweiligen Verfügung zur Untersagung der Antragstellung für T. mitgetragen habe. Diesem Schriftsatz war beigelegt die Entscheidung des Oberlandesgerichtes Wien zur Zahl ... et al hinsichtlich der Strafsache gegen DDr. U. und anderer Beschuldigter sowie der Beschluss des Bezirksgerichtes zu ..., dem der Antrag auf Verpflichtung des T. den Genehmigungsantrag gemäß § 10a WGG zurückzuziehen, abgewiesen wurde mit dem Hinweis des Vorranges der Genehmigung durch die Anteilerwerbe durch die Wiener Landesregierung. Sowie der Beschluss des Bezirksgerichtes zu ... mit dem ebenfalls ausgesprochen wurde, dass der Antrag auf Verpflichtung des T. den bei der Magistratsabteilung 50 eingebrachten Antrag auf Genehmigung der Kauf- und Abtretungsverträge mit sofortiger Wirkung zurückzuziehen, abgewiesen wurde.

Ebenso erreichte das erkennende Gericht am Tag vor der öffentlichen mündlichen Verhandlung ein Schriftsatz seitens des rechtsfreundlichen Vertreters der Beschwerdeführerinnen, in dem vorgebracht wurde zur Person von DI S. sowie zur Notwendigkeit der Zustimmung des Aufsichtsrates der Wohnbauvereinigung auch wenn nur mittelbare Anteile an dieser Wohnbauvereinigung übertragen werden. Hinsichtlich des Prüfungsumfanges im Verfahren nach § 10a WGG wurde nochmals darauf hingewiesen, dass eine umfassende Prüfung der (zivilrechtlichen) Rechtmäßigkeit der zu genehmigenden Verträge durch die Aufsichtsbehörde bzw.

das erkennende Gericht vorzunehmen sei. Abschließend wurde angegeben, dass aufgrund der Stellungnahme des Revisionsverbandes am 19. Jänner 2021 die Antragstellerinnen B. und C. eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen hätten, mit welcher B. auf das im Syndikatsvertrag vorgesehenen Nominierungsrecht für den Geschäftsführer ausdrücklich verzichte.

Dem Schriftsatz waren umfangreiche Beilagen angeschlossen.

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den erstinstanzlichen Verwaltungsakt sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 26. Jänner 2021 und 9. März 2021.

Die Beschwerdeführerinnen, das Amt der Wiener Landesregierung, das Finanzamt für Großbetriebe, der Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, sowie L. GmbH, M. GmbH, P. GmbH, vertreten durch F. Rechtsanwälte GmbH, und Herr Mag. Ac. waren bei den Verhandlungen als Parteien anwesend.

Dr. Ad. gab zur eingangs eine Stellungnahme an wie folgt:

„Hinsichtlich des Verfahrens zu 9620/2020 wird gerügt, dass in diesem Verfahren Herr Dr. E. nicht geladen war. Er hätte aufgrund seiner Parteistellung geladen werden müssen. Dies wird als Verfahrensmangel gerügt werden.“

Was den Revisionsverband betrifft, so bringe ich eine Befangenheit des Revisionsverbandes vor, weil dieser in der Verhandlung vom letzten Dienstag nicht vertreten war, heute aber schon durch 2 Vertreter anwesend ist. Insbesondere möchte ich darauf hinweisen, dass mit Herrn Dipl.-Ing. Af. der Aufsichtsratsvorsitzende des Revisionsverbandes als Vertreter von T. anwesend war. Es ist wohl unbestritten, dass der Revisionsverband eine zentrale Stellung im Verfahren hat und als Sachverständiger die jeweiligen Vorbringen zu überprüfen und zu qualifizieren hat, was in den ggst. beiden Verfahren nunmehr im heutigen Verfahren stattfindet, im letzten nicht.“

Darauf replizierte Herr Dr. Ag. dass Dr. E. in jenen Verfahren, die den Zahlen 9620/2020 et al zugrunde liegen, zu Recht nicht als Partei geführt wurde, weil er bei keiner der Übertragungen die dort zur Verhandlung waren Vertragspartei war. Herr DI Af. habe in der Verhandlung zu 9620/20 ganz klar gesagt, dass es sich in diesem zugrundeliegenden Verfahren von jeglicher Information habe abschneiden

lassen. Überdies werde darauf hingewiesen, dass der Revisionsverband gemäß § 33 Abs. 2 WGG Partei im Verfahren sei und es ihr als solcher freisteht, bei der Verhandlung zu erscheinen oder nicht und sie als Partei auch nicht befangen sein könne. Dr. Ad. replizierte darauf, dass der Revisionsverband die Aufgabe habe zu prüfen und sich nicht von dieser Aufgabe exkulpieren könne. Dies auch wenn die Parteistellung aufgrund des Gesetzes gegeben ist. Der Revisionsverband habe eine besondere Stellung im Verfahren. Worauf Dr. Ag. angab, dass der Revisionsverband in beiden Verfahren schriftlich Stellung genommen hätte. Herr Mag. Ak. vom Revisionsverband gab dazu an, dass der Revisionsverband die Aufgabe der jährlichen Prüfung der Bauvereinigung habe, das sei die eine Aufgabe. Zum anderen sei er gemäß § 33 Abs. 2 WGG Partei im Verfahren nach dem WGG, das sei zu trennen. Herr Dr. Ad. sprach sich in der Folge gegen die Anwesenheit vom Mag. Ak. und Herrn Mag. Al. bei der Verhandlung aus und legte ein Konvolut von Schriftsätzen und Beilagen vor, die das Gericht erst um 7:18 Uhr am Tag der Verhandlung erreicht haben. Überdies legte Dr. Ad. eine gemeinsame Erklärung und Bestätigung seitens B., C. wie auch Dr. E. zum Schreiben des Revisionsverbandes vom 19. Jänner 2021 vor. Es wurde daraufhin seitens der erkennenden Richterin festgehalten, dass soweit Herr Dr. Ad. dazu mündlich vortragen könne, dies auch in der mündlichen Verhandlung erörtert werden. Ansonsten wurde festgehalten, dass das Einbringen des Schriftsatzes am Tag der öffentlichen mündlichen Verhandlung eine eingehende Prüfung der Unterlagen verunmöglicht.

Dr. Ad. gab an, dass in der Eingabe zentral die Vereinbarung Nr. 3 sei, die bereits am vorhergehenden Tag vorgelegt und in der mitgeteilt worden war, dass die ordnungsgemäß unterfertigte Ausfertigung am Tag der Verhandlung vorgelegt werde und wies auch auf das Gutachten Dris. An. hin, sowie dass das Verfahren hinsichtlich des Firmenbuchs von Bedeutung sein und auch noch in diesem Akt zur Entscheidung herangezogen werden müsste. Woraufhin die Verhandlungsleiterin den Gegenstand der Verhandlung bezeichnete und den bisherigen Gang des Verfahrens zusammenfasste.

Dr. Ad. brachte weiters vor wie folgt:

„Dr. Ad. bringt vor, dass die Säumnisbeschwerde eingebracht wurde, weil er davon ausging, dass nur dann gewährleistet ist, dass die Verfahren verbunden werden

zu einer einheitlichen Entscheidung und daher die Notwendigkeit bestand diese Säumnisbeschwerde einzubringen, weil hinsichtlich des Antrages von T. ebenfalls eine Säumnisbeschwerde eingebracht worden war und somit eine einheitliche Entscheidungsfindung gewährleistet werden sollte.

Hinsichtlich des Antrages auf Verbindung der Verfahren wird auf Verfassungssammlung 11398/1987 verwiesen und im Hinblick auf die Ausführung des Gerichtshofes in diesem Verfahren ausgesprochen, dass eine Verbindung der Verfahren nicht durchgeführt wird.“

In der Folge gab Dipl.-Ing. S. zu Protokoll wie folgt:

„Ich wurde im Herbst 2017 von Herrn Mag. R. gefragt, ob ich die Stellung als GF der WBV übernehmen, dies im Rahmen eines Bewerbungsprozesses. Herr Mag. R. hat mir auch gesagt, dass für den Fall, dass ich die WBV gut führe, es durchaus die Möglichkeit bestünde, dass ich Anteile an der WBV erwerben könnte. Dies als Anreiz.

Im April 2018 gab es Bedenken, dass eine Übertragung der A. Anteile an die R.GmbH möglicherweise nicht genehmigt würde. Dann wurde von L., M. und P. an mich herantreten, ob denn nicht ich die Anteile an der A. kaufen möchte, was mich in der Folge dazu bewogen hat, die B. zu gründen. Es wurde von mir mit minimalen Kapital die B. gegründet und ich habe mich um die Finanzierung der Anteilskäufe bemüht. Ich habe den Banken eine mögliche Finanzierungsstruktur dargelegt. Das hat derart ausgesehen, dass ich nur sehr wenig Eigenkapital einsetze und die Bank die Gesellschaftsanteile und auch die Dividenden als Sicherung bekommt.

Um zu einem WGG konformen Kaufpreis zu kommen, war es die Idee, dass der Kaufpreis nicht von den Verkäufern an die Gesellschaft des Herrn R. zurück erstattet wird, sondern um das Ganze zu beschleunigen der Kaufpreis von der B. direkt an die R.gmbH schuldbefreiend geleistet wird. Damit trat die B. in die Ansprüche von R. ein. Aber da der Vertrag ja aufschiebend bedingt war durch die aufsichtsbehördliche Genehmigung, ist kein Geld geflossen.

Dazu gibt Herr Mag. Ak. an, dass ja eigentlich die Q. an R. verkauft hat.

Herr Dipl.-Ing. S.:

Es ist nie Geld geflossen zwischen L. et all, B. und R.. Es ist Geld geflossen zwischen L. et all und Q.. Die Konstruktion im Side-Letter wurde gewählt, um eine Doppelzahlung zu verhindern. Dies war im Sinne der B., damit schneller ein Genehmigungshindernis aus dem Weg geschafft wird. „

Es wurde daraufhin die Verhandlung auf unbestimmte Zeit vertagt, weil der Saal für die Verhandlung nicht mehr zur Verfügung stand.

Wie in der öffentlichen mündlichen Verhandlung angekündigt, legte der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführerinnen eine gemeinsame

Erklärung und Bestätigung vom 25. Jänner 2021 zum Schreiben des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband vom 19. Jänner 2021 vor mit Inhalt wie folgt:

„Mit Schreiben vom 19.1.2021 (Anlage ./1) hat der „österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband“ zum Schreiben des Verwaltungsgerichtes Wien vom 15.12.2020 in obiger Angelegenheit Stellung genommen. Zu dieser Stellungnahme dürfen wir wie folgt replizieren bzw. erklären (die Nummerierung folgt jener des Schreibens des Revisionsverbandes):

1. Die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des Kaufpreises der Anteile an der A. ist auch aus unserer Sicht vollständig gegeben.
2. Zum geprüften und bestätigten Jahresabschluss bedarf es keiner weiteren Erklärung.
3. Hinsichtlich der vom Revisionsverband aufgeworfenen - aus unserer Sicht aber wegen der tatsächlich gegebenen Verbindlichkeiten und Forderungen rein theoretischen - Frage der nicht getroffenen Vorsorge für den Fall, dass die Verbindlichkeiten über den eingezahlten Einlagen liegen könnten und es daher zu einer „Überzahlung“ kommen könnte, dürfen wir Folgendes festhalten:
 - a. Schon wegen der Formulierung im Abtretungsvertrag, dass der Kaufpreis maximal den Betrag erreichen kann, der nach dem WGG höchst zulässig ist, kann es schon begrifflich zu keiner Überzahlung kommen, weil der Kaufpreis genau dann und darauf beschränkt ist, dass es zu keiner Überzahlung kommt. Eine Auslegung dieser Vertragsbestimmung, dass es trotz dieser Vertragsbestimmung, doch zu einer „Überzahlung“ kommen könnte, ist aus unserer Sicht schlichtweg undenkbar. Vielmehr käme es zu einem negativen Kaufpreis, wonach die Verkäufer den die Höchstgrenzen nach WGG übersteigenden Kaufpreis an die Käufer zu zahlen hätten, bzw. für die Zahlung des entsprechenden Teiles der Verbindlichkeiten selbst zu sorgen hätten. Eine derartige Konstellation ist nämlich bei Unternehmensverkäufen keineswegs unüblich. Der Verkauf eines Unternehmens mit negativem Wert ist der Sonderfall des Eingehens einer Verbindlichkeit. Demnach hat der Verkäufer dem Käufer eine entsprechende Aufzahlung zu leisten, damit der Käufer das Unternehmen mit negativem Wert übernimmt. Dies hätte auch für den vom Revisionsverband angedachten - hier aber rein theoretischen - Fall Gültigkeit.
 - b. Um aber auch in diesem Punkt vollständige Klarheit zu schaffen, haben die Vertragsparteien eine weitere Zusatzvereinbarung zum Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen, (Anlage .12) wonach für den Fall, dass es tatsächlich, wie vom Revisionsverband befürchtet, zu einer höheren Nettoverbindlichkeit in der A. kommt, als es den einbezahlten Einlagen entspricht, ein entsprechender Ausgleich erfolgen zu erfolgen hat. Und zwar indem die Verkäuferseite entweder (i) jenen Teil an Verbindlichkeit zur alleinigen Rückzahlung - und unter Entlassung aus der Haftung der Käufer dafür - übernimmt, der die eingezahlten Einlagen übersteigt oder (ii) der Verkäuferseite jenen Betrag bezahlt, welcher der Differenz entspricht um den die Verbindlichkeiten die eingezahlten Einlagen übersteigen. Damit ist auch dieser - rein theoretische - Fall auch WGG konform geregelt.
4. Dem Land Wien als Aufsichtsbehörde wurde bereits am 24.04.2020 und am 28.04.2020 mitgeteilt, dass die unterschiedlichen Stichtage in einer separaten Vereinbarung neu und nunmehr zeitlich übereinstimmend geregelt wurden. (Anlage./3).

5. Im Punkt 5) seines Schreibens bemängelt der Revisionsverband, dass durch die Zusatzvereinbarung zum Syndikatsvertrag der B. GmbH ein nicht unerheblicher und im allgemeinen Geschäftsverkehr bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen unüblicher Einfluss auf die A. und WBV- A. ermöglicht würde. Zum einen wird die vom Revisionsverband behauptete Unüblichkeit bestritten, zum anderen aber auch darauf hingewiesen, dass es auf diese nicht ankommt, sondern darauf, ob eine derartige Konstellation gesetzlich zulässig wäre, was ohne jeden Zweifel der Fall ist. Um aber auch hier jeden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Regelung auszuschließen, haben die Vertragsparteien des Syndikatsvertrages diesen derart geändert, dass die B. auf das Recht, einen Geschäftsführer zu nominieren verzichtet. (Anlage./4). Auch damit sollte jeglicher Zweifel an der Rechtmäßigkeit dieser syndikatsvertraglichen Regelung ausgeschlossen sein.
6. bis 8. Zu den Punkten 6. bis 8. Bedarf es keiner weiteren Erklärungen unsererseits.
9. Hierzu erklären die Unterzeichnenden jeder für sich, dass weder gegenüber der C. noch der A. Forderungen der die Kapitalerhöhung durchführenden damaligen Gesellschafter der A. schriftlich oder gerichtlich geltend gemacht wurden oder solche Forderungen schriftlich angedroht wurden.“

Die Zusatzvereinbarung 2 wurde vorgelegt und hat in ihrem maßgeblichen Inhalt unter der Überschrift „II. Vertragsgegenstand“ folgenden Inhalt:

„Bei Abfassung des Vertragstexts der Zusatzvereinbarung 1 ist in Punkt 4.3.1. erster Satz der Zusatzvereinbarung 1 eine Datumsangabe („31.12.2034“) versehentlich nicht mitangepasst worden, welche die Kaufpreisbestimmung für den Geschäftsanteil B. 2 betrifft. Die Vertragsparteien erklären hiermit übereinstimmend, dass es sich hierbei um ein Versehen handelt und vereinbaren hiermit im Rahmen dieser Zusatzvereinbarung 2 einvernehmlich in Abänderung von Punkt 4.3.1. erster Satz des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idF der Zusatzvereinbarung 1, dass der endgültige Kaufpreis für den Geschäftsanteil B. 2 aufgrund des zum 31.12.2035 (statt 31.12.2034) aufzustellenden und von einem Abschlussprüfer zu prüfenden Jahresabschlusses der A. nach der Kaufpreisformel gemäß Punkt 4.2. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idF der Zusatzvereinbarung 1 festzustellen und für den Geschäftsanteil B. 2 zu berechnen ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Abänderung des Kaufpreises im Lichte von Punkt 4.7. der Zusatzvereinbarung 1 der Schriftform, nicht aber der Rechtsform eines Notariatsakts bedarf. Diesbezüglich wird auch auf die diesbezügliche einhellige Judikatur des OGH und die herrschende Meinung verwiesen (siehe nur OGH 15.05.2001, 5 Ob 41/011; OGH 19.04.2017, 6 Ob 126/16x; *Huf* in *Foglar-Deinhardstem/Aburumieh/Hoffenscher-Summer*, GmbHG § 76 Rz 48 wMN). Sämtliche übrigen Bestimmungen des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idF der Zusatzvereinbarung 1 bleiben unverändert aufrecht.

Im Fall von Widersprüchen dieser Zusatzvereinbarung 2 mit Bestimmungen des Kauf- und Abtretungsvertrags und/oder des Syndikatsvertrags bzw der Zusatzvereinbarung 1 gelten vorrangig die Bestimmungen dieser Zusatzvereinbarung 2.“

Weiters war eine Zusatzvereinbarung 3 zum Syndikatsvertrag vom 4. Dezember 2019 angeschlossen datiert mit 24. Jänner 2021, unter Punkt „II den Vertragsgegenstand“ zum Inhalt hat wie folgt:

„2.1. Der Punkt 4.2. des Syndikatsvertrages in der Fassung der Zusatzvereinbarung 1 idgF lautet wie folgt:

4.2. Geschäftsführer

4.2.1. Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer. Jede der beiden Vertragsparteien hat das Recht, einen Geschäftsführer zu nominieren und diesen abberufen zu lassen, wobei dieses Recht der B. nur so lange zusteht, als sie zumindest zu 10% (zehn Prozent) an der Gesellschaft beteiligt ist. Als Geschäftsführer dürfen nur Personen nominiert werden, die § 24 Abs 1 WGG entsprechen, bei denen somit keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. Es dürfen nur Personen nominiert werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit –bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten.

4.2.2. Solange B. mindestens zu 10% (zehn Prozent) an der A. beteiligt ist, sind der von der B. nominierte Geschäftsführer und der von der C. nominierte Geschäftsführer nur kollektiv vertretungsbefugt.

4.2.3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nominierten Geschäftsführer mittels Gesellschafterbeschluss oder in einer Generalversammlung zu bestellen und auf Verlangen des Nominierungsberechtigten wieder abuberufen.

4.2.4. Die Geschäftsführer haben vor der Durchführung von allen Handlungen und Maßnahmen gemäß Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., die Zustimmung der Gesellschafter einzuholen.

2.2. Dieser Punkt 4.2. wird nun insofern geändert als B. auf das Nominierungsrecht gem. 4.2.1. verzichtet und daher der zweite Satz im Punkt 4.2.1. [Jede der beiden Vertragsparteien hat das Recht, einen Geschäftsführer zu nominieren und diesen abberufen zu lassen, wobei dieses Recht der B. nur so lange zusteht, als sie zumindest zu 10% (zehn Prozent) an der Gesellschaft beteiligt ist.] ersatzlos entfällt.

1.1. Der Punkt 4.2.2. wird geändert wie folgt:

4.2.2. Sind zwei oder mehr Geschäftsführer bestellt, sind diese jeweils nur kollektiv mit einem anderen Geschäftsführer vertretungsbefugt.

2.4. Der Punkt 4.2.3. entfällt ersatzlos.

2.5. Der Punkt 6.2. des **Syndikatsvertrages** in der Fassung der **Zusatzvereinbarung 1** idgF lautet:

6.2. Geschäftsführer

- 6.2.1. Die **WBV** hat derzeit einen selbstständig vertretungsbefugten Geschäftsführer. Dieser ist grundsätzlich in seinen unternehmerischen Entscheidungen frei, jedoch bestehen umfangreiche zustimmungspflichtige Geschäfte, welche entweder durch die Generalversammlung bzw. die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss oder den Aufsichtsrat genehmigt werden müssen.
- 6.2.2. Solange **B.** mindestens zu 10% (zehn Prozent) an der **A.** beteiligt ist, hat **B.** das Recht, einen Geschäftsführer in der **WBV** zu nominieren und zu verlangen, dass dieser wieder abberufen wird. Ebenso ist die **C.** berechtigt, einen Geschäftsführer in der **WBV** zu nominieren und zu verlangen, dass dieser wieder abberufen wird. Die Gesellschafter der **A.** verpflichten sich, dafür zu sorgen, dass die jeweils nominierten Personen auch jeweils unverzüglich zu Geschäftsführern bestellt und auf Verlangen des jeweils Nominierungsberechtigten wieder unverzüglich abberufen werden. Werden zwei Geschäftsführer bestellt, dann sind diese, außer es wird einvernehmlich Abweichendes beschlossen, jeweils kollektiv vertretungsbefugt.
- 6.3. Als Geschäftsführer dürfen nur Personen nominiert werden, die § 24 Abs 1 WGG entsprechen, bei denen somit keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. Es dürfen nur Personen nominiert werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten.
- 2.6. Dieser Punkt 6.2. wird nun insofern geändert als B. auf das Nominierungsrecht gem. 6.2.2. verzichtet und daher die ersten beiden Sätze im Punkt 6.2.1. ersatzlos entfallen. Der gesamte Punkt 6.2.2. lautet daher neu wie folgt:
- 6.2.2. Werden zwei Geschäftsführer bestellt; dann sind diese, außer es wird einvernehmlich Abweichendes beschlossen, jeweils kollektiv vertretungsbefugt. Als Geschäftsführer dürfen nur Personen nominiert werden, die § 24 Abs 1 WGG entsprechen, bei denen somit keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. Es dürfen nur Personen nominiert werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten.
- 2.7. Sämtliche übrigen Bestimmungen des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idF der Zusatzvereinbarung 1 bleiben unverändert aufrecht.

Im Fall von Widersprüchen dieser Zusatzvereinbarung 3 mit Bestimmungen des Kauf- und Abtretungsvertrags und/oder des Syndikatsvertrags bzw. der Zusatzvereinbarung 1 gelten vorrangig die Bestimmungen dieser Zusatzvereinbarung 3.“

In dem ebenfalls vorgelegten Auszug aus dem Rechnungshofbericht wird eine ausführliche Schilderung rund um die Vorgänge hinsichtlich der Gemeinnützigen Bauvereinigung A vorgenommen. Um welche Bauvereinigung es sich tatsächlich handelt lässt sich diesem Rechnungshofbericht jedoch nicht entnehmen. Ebenfalls beigelegt war der Beschluss des BG vom 18. Dezember 2020 zur ZI. ... der bereits zitiert wurde.

Mit E-Mail vom 2. Februar übermittelte die belangte Behörde den Bescheid zur ZI. MA 50 – G .../2M vom 13. Jänner 2021 wonach der zweistufige Erwerb von 100 Prozent der Geschäftsanteile an der A. GmbH (90 Prozent der Geschäftsanteile werden nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Kauf- und Abtretungsvertrages übertragen und 10 Prozent der Geschäftsanteile zum 16. Jahrestag nach Eintritt der Rechtswirksamkeit übertragen) gemäß § 7 Abs. 4 WGG die Genehmigung erteilt wurde.

Am 23. Februar 2021 erreichte das Gericht der Schriftsatz des rechtsfreundlichen Vertreters der Beschwerdeführerinnen vom 19. Februar 2021, in dem vorgebracht wurde, dass mit den Zusatzvereinbarungen 2 und 3 zum Kauf- und Abtretungsvertrag und Syndikatsvertrag vom 4. Dezember 2019 sämtlichen Einwendungen des Revisionsverbandes Rechnung getragen wurde. Es seien somit B. als auch C. als Antragsteller vollständig genehmigbar. DI S. habe aufgrund der Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 26. Jänner 2021 den Entschluss gefasst mangels Verhältnismäßigkeit des Anteilserwerbes auf eine Beteiligung vollständig zu verzichten und damit trete B. sämtliche Anteile in einem Schritt an die C. ab. Die diesbezügliche Vereinbarung sei diesem Vorbringen beigelegt. Mangels Gesellschafterstellung sei sohin auch der Bestand eines Syndikatsvertrages obsolet, sodass sich das anhängige Prüfungsverfahren nunmehr direkt auf die C. beziehen könne. Es werde ausgeführt, dass durch die bestehende Vertrags- und Antragslage im Falle der Genehmigung der B. als Erwerberin in der gleichen Sekunde deren Abtretung sämtlicher Anteile an die C. wirksam werde und sohin keinerlei wie auch immer geartete Einflussnahme von B. auf die Geschehnisse der Gesellschaft möglich wäre. Dies sei jedenfalls vergleichbar mit der Übertragung der Geschäftsanteile von den Privatstiftungen J. und K. an die L. im Jahr 2008. Es werde daher in diesem Zusammenhang dem Argument der Antragsgegnerinnen sowie des T. beigetreten, dass es aufgrund der

Unmittelbarkeit von Erwerb und Weiterveräußerung zu keiner Einflussmöglichkeit innerhalb der Übertragungssekunde kommen könne und somit kein Hindernis für die Genehmigung darstelle. Es wurde ausgeführt, dass die C.-Gruppe seit 1911 als einzige gemeinnützige Wohnbaugesellschaft in allen 9 Bundesländern tätig sei und von einem Erwerb durch die C. ausschließlich die Gemeinnützigkeit profitieren würde. Es wurde vorgebracht zur Finanzierungsvereinbarung Sideletter zum Abtretungsvertrag zwischen B. und L., M. und P. vom 13. September 2018 dahingehend, dass es im Fall der Genehmigung des Abtretungsvertrages zu einer für die Verkäufer liquiditätsschonenden Zahlungsabwicklung kommen sollte. Die Verkäufer sollten nicht verpflichtet sein, den Kaufpreis, den diese von Q. ursprünglich erhalten haben, vor dem Erhalt des Kaufpreises von B. an Q. zurückzuzahlen. B. sollte mit Q. eine Vereinbarung treffen, dass die Verkäufer ihre Rückzahlungsverpflichtung mit ihrem Kaufpreisanspruch gegen B. schuldbefreiend für beide Seiten aufrechnen können. Die Verkäufer müssten erst dann an Q. zurückzahlen, wenn die Übertragung der Anteile an B. genehmigt wird. Ausschließlicher Nutznießer dieser Regelung seien somit die Verkäufer L. und M., welche trotz mangelnder Genehmigung des Abtretungsvertrages an Q. den bezahlten Kaufpreis jedenfalls bis zur Genehmigung von B. und damit der Entstehung der wechselseitigen Ansprüche aus dem Kaufvertrag mit B. auf ihrem Konto behalten dürfen. Denn eigentlich hätte mit Ablehnung des Abtretungsvertrages der Kaufpreis von den Verkäufern an Q. zurückbezahlt werden müssen. Dies sei bis heute nicht erfolgt. Der einzige Vorteil, der sich aus dieser Vereinbarung für die B. ergibt, sei, dass die schuldbefreiende Wirkung der Zahlungsaufrechnung im Verhältnis Q., Verkäufer und B. bewirkt, dass es zu keiner Überzahlung des Kaufpreises über die Normen des WGG kommen könne, wie dies auch ausdrücklich von der MA 50 verlangt worden war und dass es B. damit selbst in der Hand hätte, durch schuldbefreiende Zahlung an Q., rechtmäßiger Eigentümer auch im Firmenbuch zu werden. Abschließend werde festgehalten, dass aus dieser Finanzierungsvereinbarung bisher kein Geld von B. an Q. oder R. geflossen sei. Einzig die Optionsprämie und der Kaufpreis aus dem Abtretungsvertrag mit Q. seien in diesem Zusammenhang geflossen und liegen auf den Konten der Verkäufer. Weiter wurde zur Verhandlungsentwicklung zwischen B. und C. ausgeführt und ebenfalls eine Zeitleiste über die verfahrensrechtlich relevanten Ergebnisse beigelegt. Weiters wurde im Anhang D) „Argumentarium“ zu den sogenannten kreditschädigenden Anwürfen der Antragstellerinnen

vorgebracht und auf die Ausführungen in den Schriftsätzen der rechtsfreundlichen Vertretung der mitbeteiligten Parteien im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung repliziert. Als weitere Beilage wurde die Zusatzvereinbarung 4 zum Kauf- und Abtretungsvertrag sowie Syndikatsvertrag vom 4. Dezember 2019 zur Zusatzvereinbarung 1 vom 23. April 2020, zur Zusatzvereinbarung 2 vom 24. April 2020 und zur Zusatzvereinbarung 3 vom 24. Jänner 2021 vorgelegt. Diese hat folgenden Inhalt:

„II. Abänderung des Kauf- und Abtretungsvertrages vom 4.12.2019

2.1. In Punkt 1.2. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF wird in Zeile 2 nach den Worten „..... C., registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung“ die Wortfolge ergänzt: „ (im Folgenden **„C.“**)“.

2.2. In Punkt 1.21. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF wird der letzte Satz vollständig und ersatzlos aufgehoben.

2.3. Punkt 2.2. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF wird zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wie folgt:

2.2. B. verkauft hiermit ihren gesamten Geschäftsanteil an der A. entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 1.202.400,00 (Euro eine Million zweihundertzweitausendvierhundert) (im Folgenden "Geschäftsanteil B.") und E. verkauft hiermit seinen gesamten Geschäftsanteil an der A. entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 (Euro zwölftausendsechshundert) (im Folgenden "Geschäftsanteil E.") an die Käuferin und die Käuferin erklärt die Vertragsannahme und kauft hiermit den Geschäftsanteil B. und den Geschäftsanteil E. an der A..

2.4. Punkt 2.3. und Punkt 2.4 des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF werden zur Gänze ersatzlos aufgehoben.

2.5. Punkt 3.1. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF (nicht jedoch die Unterpunkte 3.1.1. - 3.1.3.) wird zur Gänze ersatzlos aufgehoben.

2.6. Punkt 3.1.1. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF wird zur Gänze aufgehoben und neu gefasst und nummeriert wie folgt:

3.1. Der gesamte Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 1.215.000,00 (Euro eine Million zweihundertfünfzehntausend), somit 100% (hundert Prozent) der Geschäftsanteile an der A., darin enthalten der gesamte Geschäftsanteil der B. an der A. entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 1.202.400,00 (Euro eine Million zweihundertzweitausendvierhundert) und der gesamte Geschäftsanteil von Herrn Dr. E. entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 (Euro zwölftausendsechshundert) wird mit Stichtag an die Käuferin übertragen.

2.7. Punkt 3.1.2. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF wird zur Gänze aufgehoben und neu gefasst und nummeriert wie folgt:

3.2. B. tritt hiermit ihren gesamten Geschäftsanteil B. an die Käuferin zum Stichtag ab. Die Käuferin übernimmt den Geschäftsanteil B. zum Stichtag.

2.8. Punkt 3.1.3. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF wird zur Gänze aufgehoben und neu gefasst und nummeriert wie folgt:

3.3. E. tritt hiermit Geschäftsanteil E. an die Käuferin zum Stichtag ab. Die Käuferin übernimmt den Geschäftsanteil E. zum Stichtag.

2.9. Punkt 2.1. der Zusatzvereinbarung 1 vom 23.04.2020 idgF, womit der Punkt 3.2. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wurde, wird ersatzlos aufgehoben.

2.10. Die durch Punkt 2.2. der Zusatzvereinbarung 1 vom 23.04.2020 idgF aufgehobenen und neu gefassten Punkte 4.3.1. und 4.3.2. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF werden zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wie folgt:

"4.3.1 Bilanzierungsgrundsätze des UGB (Unternehmensgesetzbuch) inklusive aller Abgrenzungen und periodengerechten Zuordnungen aufzustellen. Zwischen dem Stichtag 31.12.2019 und dem Stichtag hinzukommende Verbindlichkeiten und sonstige Passiva bei der A. reduzieren den Kaufpreis für den *Geschäftsanteil B.* und den *Geschäftsanteil E.*, allenfalls hinzukommende Aktiva erhöhen diesen. Damit wird sichergestellt, dass es zu keiner Überzahlung an die Verkäufer kommen kann. Darüber hinaus sind keine Zahlungen oder sonstige Leistungen seitens der *Käuferin* an die *Verkäufer* oder Dritte, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der vertragsgegenständlichen Geschäftsanteile an der A. stehen, zu leisten bzw zu erbringen. Diesbezüglich bestehen auch keinerlei mündliche oder schriftliche Nebenabreden.

4.3.2. Der jeweilige Kaufpreis für den Geschäftsanteil B. und den Geschäftsanteil E. wird binnen 5 Tagen nach dem Stichtag zur Zahlung auf die noch bekanntzugebenden Konten der jeweiligen *Verkäufer* fällig."

2.11. Punkt 2.3. der Zusatzvereinbarung 1 vom 23.04.2020 idgF wird ersatzlos aufgehoben. In weiterer Folge wird Punkt V. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wie folgt:

"V.
Stichtag

5.1 Als Tag des Übergangs aller mit dem *Geschäftsanteil B.* und dem *Geschäftsanteil E.* verbundenen Rechte und Pflichten auf die *Käuferin* wird der Tag der Erfüllung der aufschiebenden Bedingung gem. Punkt VII. dieses Kauf- und Abtretungsvertrages vereinbart (im Folgenden kurz "*Stichtag*")."

2.12. Punkt 2.4. der Zusatzvereinbarung 1 vom 23.04.2020 idgF, wird ersatzlos aufgehoben.

2.13. *Punkt 6.1. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF* wird zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wie folgt:

"6.1 Die Verkäuferin haftet sowohl bezogen auf den Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung als auch zum *Stichtag* und hinsichtlich *Geschäftsanteil B.* der Käuferin dafür;"

2.14. *Punkt 6.1.1. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF* zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wie folgt:

"6.1.1 dass *Geschäftsanteil B.* ihr unbeschränktes Eigentum darstellt und nicht mit irgendwelchen Rechten Dritter belastet ist und frei von Lasten und Rechten Dritter auf die Käuferin übergeht;"

2.15. *Punkt 6.1.4. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF* zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wie folgt:

"6.1.4 dass keine dritten Personen zur Ausübung von Vorkaufsrechten oder irgendwelchen anderen Rechten im Zusammenhang mit dem Verkauf und/oder der Übertragung des *Geschäftsanteil B.* berechtigt sind. Es bestehen insbesondere keine stillen Beteiligungen, Unterbeteiligungen oder Treuhandschaften an den gegenständlichen Geschäftsanteilen;"

2.16. *Punkt 6.1.6. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF* zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wie folgt:

"6.1.6 dass die Jahresabschlüsse der A. und der *WBV* zum 31.12.2019 mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes auf der Grundlage ordnungsgemäßer Buchführung und in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften des UGB und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bilanzierung aufgestellt wurden und ein

getreues Bild zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der A. und der *WBV* vermitteln.

2.17. *Punkt 2.5. der Zusatzvereinbarung 1 vom 23.04.2020 idgF* wird ersatzlos aufgehoben.

2.18. *Punkt VIII. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF* wird zur Gänze aufgehoben.

2.19. *Punkt 9.1. des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF* wird zur Gänze aufgehoben und neu gefasst und nummeriert wie folgt:

"8.1. Der vorliegende Vertrag samt Zusatzvereinbarung 1, Zusatzvereinbarung 2, Zusatzvereinbarung 3 sowie Zusatzvereinbarung 4 enthält sämtliche zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich Kauf und Abtretung der vertragsgegenständlichen Geschäftsanteile getroffenen Vereinbarungen, diesbezügliche Nebenvereinbarungen existieren nicht. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen."

2.20. Die *Punkte 9.2. bis 9.12.* werden neu nummeriert und sind nunmehr *Punkt 8.2.* bis

8.12. *Punkt IX.* wird ebenso neu nummeriert und lautet nun *Punkt VIII.*

III.

Aufhebung der Zusatzvereinbarung 2

3.1. Da Punkt 4.3.1 der Zusatzvereinbarung 2 vom 23.04.2020 idgF bzw des Kauf- und Abtretungsvertrags vom 04.12.2019 idgF mit gegenständlicher Zusatzvereinbarung 4

zur Gänze aufgehoben und neu gefasst wurde, vereinbaren die Vertragsparteien, die Zusatzvereinbarung 2 zur Gänze ersatzlos aufzuheben.

IV.

Aufhebung des Syndikatsvertrages

4.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, den Syndikatsvertrag vom 04.12.2019 idgF samt dazugehörigen Zusatzvereinbarungen 2 und 3 zur Gänze ersatzlos aufzuheben.

V.

Kompilierte Fassung des Kauf- und Abtretungsvertrages

5.1. Zur leichten Lesbarkeit wird der gegenständlichen Zusatzvereinbarung 4 die kompilierte Fassung des Kauf- und Abtretungsvertrages aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 04.12.2019 idgF, der Zusatzvereinbarung 1 vom 23.04.2020 idgF, der Zusatzvereinbarung 2 vom 24.04.2020 idgF der Zusatzvereinbarung 3 sowie der gegenständlichen Zusatzvereinbarung 4 als Anlage ,/1 beigefügt."

Die konsolidierte Fassung des Kauf- und Abtretungsvertrages wurde ebenfalls vorgelegt.

Am 4. März legte die belangte Behörde die Prüfungsberichte des Revisionsverbandes für die Jahre 2016 und 2017 der WBV-A. vor. Aus dem Prüfbericht für 2016 ergibt sich unter Randziffer 53, dass Dr. D. E. laut Firmenbuch 100 Prozent Eigentümer der Ap.-gesellschaft mbH ist, als solcher ist er mit 100 Prozent an der Ar. BeteiligungsgmbH sowie mit 100 Prozent an der As. GmbH beteiligt ist. Bei letztgenannten Unternehmen sei er als Geschäftsführer tätig. Weiters sei Dr. E. zu 100 Prozent Eigentümer der At. Beteiligungs GmbH als deren Geschäftsführer er ebenfalls fungiere, zu 100 Prozent Eigentümer der Au. GmbH sowie mit jeweils 25 Prozent Miteigentümer der Ax. Immobilienentwicklungs- und Verwertungs GmbH und der Ax. Tiefgaragen GmbH. Außerdem sei er Geschäftsführer der Az. GmbH. Somit sei er an mehreren Unternehmen im Sinne des § 9 Abs. 1 WGG beteiligt bzw. in solchen Unternehmen in leitender Funktion tätig. Er sei somit formal Angehöriger des Baugewerbes. Solange insgesamt nur ein Aufsichtsrat Mitglied der Berichtsgesellschaft Angehöriger des Baugewerbes war hätten keine Bedenken hinsichtlich § 9 WGG bestanden. Mit der Bestellung

von Mag. R. bei der Generalversammlung vom 4. Mai 2018 wäre ab diesem Zeitpunkt ein zweites Aufsichtsratsmitglied gemäß § 9 WGG befangen. Es wäre gemäß § 9 Abs. 2 WGG ein schädlicher, weil überwiegender Einfluss von Angehörigen des Baugewerbes im Aufsichtsrat gegeben gewesen. Weiters wurde in Randziffer 56 festgehalten, dass Dr. D. E. laut Firmenbuch im Zeitpunkt der Aberkennung der Gemeinnützigkeit (jeweils Bescheid vom 28. Oktober 2015 sowohl bei der W. GmbH als auch bei der V. Gesellschaft mbH nun verschmolzen mit der Ba. GmbH Vorsitzender des Aufsichtsrates war.

In Vorbereitung auf die öffentliche mündliche Verhandlung vom 9. März erreichte das erkennende Gericht ein vorbereitender Schriftsatz der rechtsfreundlichen Vertretung der mitbeteiligten Parteien, in dem ausgeführt wurde, dass entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer diese keinesfalls sämtliche in dessen Stellungnahme vom 19. Jänner 2021 angeführten Vorgaben des Revisionsverbandes erfüllt hätten. Der Kauf- und Abtretungsvertrag C. in der Fassung der Zusatzvereinbarung 4 zum Syndikatsvertrag enthalte keinerlei Absicherung gegen Rückforderungsansprüche im Fall einer allfälligen Unwirksamkeit der von L. und M. durchgeführten Kapitalerhöhungen. L. und M. wären zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Kapitalerhöhungen aufgrund der fehlenden Zustimmung der Wiener Landesregierung zu deren Anteilswerben noch nicht Gesellschafter der A. Holding gewesen. Im Falle der Unwirksamkeit ihrer gefassten Gesellschafterbeschlüsse könnten L. und M. die einbezahlten Kapitalerhöhungsbeträge im Ausmaß von EUR 1.180.000,00 zurückfordern. Die Rückforderung der Kapitalerhöhungsbeträge würde dazu führen, dass C. einen um diesen Betrag jedenfalls gemäß § 10a Abs. 2 lit. a WGG überhöhten Kaufpreis bezahle. Es bestünden weiterhin – auch vom Revisionsverband aufgezeigte – Untersagungsgründe hinsichtlich des Anteilswerbes durch C. an der A. Holding. Zur zitierten Reihenfolge der Genehmigung sei auszuführen, dass der Erwerb der Anteile an der A. Holding durch C. die Genehmigung sämtlicher in der Erwerbsskette davorliegender Anteilswerben voraussetze. Die Genehmigungsvoraussetzungen seien dabei für jeden Anteilswerb gesondert zu prüfen. Die Beschwerdeführerinnen behaupteten, dass sich eine derartige gesonderte Prüfung des Anteilswerbes durch B. erübrige, weil der Erwerb durch B. und die Weiterveräußerung aller Anteile an C. gleichzeitig wirksam würden und B. daher nie Gesellschafterrechte ausüben würde. Dies sei vergleichbar mit dem Einbringen

der Anteile an J. PS und K. PS und die Weiterveräußerung an L.. Das sei jedoch unrichtig. Die Übertragungen von Dr. H. an J. PS und an K. PS seien am selben Tag erfolgt so wie der Verkauf der Anteile von J. PS und K. PS an L.. Jedenfalls am selben Tag habe Dr. H. seine weiteren zwei Prozent der Anteile an der A. Holding direkt an L. verkauft, sodass L. im Ergebnis sämtliche Anteile von Dr. H. erworben habe. Hier sei unzweifelhaft klar, dass eine Gesamttransaktion vorliege und die beiden Stiftungen – offenbar aus steuerlichen Gründen – nur formelle Zwischenstationen darstellen sollten. J. PS und K. PS hätten tatsächlich nie und auch nie Gesellschafterrecht in der A. Holding ausgeübt noch dies beabsichtigt. Dem gegenüber sei der Abtretungsvertrag L./M. an B. am 13. September 2018 abgeschlossen worden und der Weiterverkauf B./E. an C. erst am 4. Dezember 2019 also über ein Jahr später. Zu diesem Zeitpunkt habe sich B. über einen Syndikatsvertrag außerdem noch umfangreiche Beherrschungsrechte über die A. Holding gesichert. Erst mit der zuletzt vorgelegten Neufassung des Abtretungsvertrages C. vom 19. Februar 2021 habe B. sämtliche Anteile an der A. Holding veräußert. Dies sei allerdings erst zweieinhalb Jahre nach dem Erwerb durch B. erfolgt. Von einer Gesamttransaktion könne hier keine Rede mehr sein. Anteilserwerb an der A. Holding sei ausschließlicher Gründungszweck der B. gewesen; um den Einfluss auf die A. Holding auch bei einem Anteilsverkauf an C. weiter sicherzustellen, sei der ursprüngliche Syndikatsvertrag zwischen B. und C. abgeschlossen worden. Dieser habe B. umfangreiche Beherrschungsrechte eingeräumt. Es sei B. sohin gerade darauf angekommen, ihrer Gesellschafterrechte in der A. Holding auszuüben. B. habe niemals beabsichtigt, ihre Gesellschaftsanteile nur an die C. durchzureichen. B. habe auch tatsächlich Gesellschafterrechte ausgeübt, jedenfalls aber Mag. R. und DDr U. dabei unterstützt, ihren Einfluss auf die A. Holding und WBV – A. weiterhin auszuüben, indem sie eine intensive Käufersuche für die Anteile an der A. Holding betrieb und sich DI S. gegen die Genehmigung des Erwerbes durch T. ausgesprochen habe, sowie DI S. in der Generalversammlung der WBV – A. vom 20. Februar 2020 und in der Generalversammlung vom 2. Juli 2020 Stimmrecht für Mag. R. ausgeübt habe. Der Anteilserwerb durch B. sei daher jedenfalls für sich gemäß § 10a WGG zu prüfen.

Auch der Anteilserwerb P./E. sei für sich zu prüfen, ebenso wie B./S. habe Dr. E. nie beabsichtigt, seine Geschäftsanteile an die C. nur durchzureichen. Dr. E. habe

vielmehr seine Gesellschafterrechte faktisch ausgeübt. Er sei sogar trotz fehlender Genehmigung als Gesellschafter der A. Holding in das Firmenbuch eingetragen worden. Er habe sein Stimmrecht als Gesellschafter der A. Holding bei der Abrufung von DI Be. als Geschäftsführer der A. Holding auch ausgeübt. Es ginge nicht an, dass B. und Dr. E. den Eigentümer der A. Holding aussuchen könnten. Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit bestünden vor allem wegen der Finanzierungsvereinbarung (Sideletter zum Abtretungsvertrag B.). Die Aufrechnung des Rückerstattungsbetrages mit dem Kaufpreis aus dem Abtretungsvertrag B. würde zwar einem Liquiditätsvorteil für L. und M. haben, da sie den Betrag nicht sofort an Q. zurückzahlen müssten und erst in späterer Folge den Kaufpreis von B. erhalten würden. Ein echter wirtschaftlicher Vorteil für L. und M. sei jedoch daraus nicht ersichtlich. Wer hingegen einen massiven Vorteil aus dieser Finanzierungsvereinbarung habe – und der eigentliche „Nutznießer“ sei – sei B.. B. erhalte unentgeltlich eine Forderung abgetreten. Mit keinem Wort sei in der Finanzierungsvereinbarung die Rede davon, dass B. für die Abtretung des Rückerstattungsbetrages an Q. und R. ein Entgelt zahlen müsste. R. habe diese Forderung daher augenscheinlich unentgeltlich an B. abgetreten und dadurch B. bei dem Erwerb der Geschäftsanteile der A. Holding finanziert. Es liege daher eine unentgeltliche Forderungsabtretung von R. und Q. an B., die keinesfalls drittvergleichsfähig sei, vor. Die Beschwerdeführerinnen hätten dies bisher auch nicht substantiiert bestritten. Es stelle sich daher die Frage, weshalb R. so einer Abtretung zustimmen sollte. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb R. L. und M. einen Liquiditätsvorteil zukommen lassen wollte. Vielmehr liege der Schluss nahe, dass R. den Anteilserwerb durch B. finanziert habe. Dies sei auch notwendig, denn B. hätte alleine niemals den Kaufpreis für den Anteilserwerb aufbringen können und hätte wohl auch keine Bankfinanzierung erhalten, da DI S. Alleingesellschafter der B. ist. Laut Aussage von DI S. in der mündlichen Verhandlung vom 26. Jänner 2021 hätte die Bank lediglich die Dividenden und Anteile an der A. Holding verpfändet erhalten. Die Verpfändung der Anteile würde für die Bank allerdings keine valide Sicherheit darstellen, weil die Verwertung (Versteigerung) der Anteile wiederum einer Genehmigung gemäß § 10a Abs. 1 a WGG bedürfte. Die A. Holding könne eine Dividende nicht an die B. weiterreichen und habe auch selbst Verbindlichkeiten über EUR 4.296.380,64. Diese Verbindlichkeiten müssten ebenfalls bezahlt werden. Dafür könne nur die Dividende aus der WBV – A. herangezogen werden.

Weiters werde darauf aufmerksam gemacht, dass die Beschwerdeführer beim Anteilsverkauf B./E. an C. eine „Salamitaktik“ an den Tag legten. Es seien zum Kauf- und Abtretungsvertrag C. bis dato insgesamt vier Zusatzvereinbarungen abgeschlossen worden, wovon jede eine Abschwächung der unüblichen Beherrschungsrechte der Minderheitengesellschaften B./S. mit sich gebracht habe. Diese schrittweise Abschwächung sei jedoch nicht freiwillig zu dem Zweck erfolgt, einen WGG konformen Zustand herzustellen. Vielmehr sei jede Änderung über die Jahre hinweg unter dem Druck der Genehmigungspflicht gemäß § 10a Abs. 1a WGG und der (zutreffenden) Befürchtung an einer Versagung der Genehmigung der Anteilserwerbe an der A. Holding erfolgt. Ursprünglich hätten B./R./U. gar nicht an die C. verkaufen wollen, sondern vielmehr an die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte. Dies sei jedoch gescheitert sodass ein weiterer Vertrag mit der C. abgeschlossen werden sollte. Es seien Kauf- und Abtretungsverträge in folgenden Varianten unterschrieben und eingereicht worden.

„Abtretungsvertrag B./E. - C. vom 04.12.2019: B. 10%, C. 90%. Aufgrund des Syndikatsvertrags hatten es B./S. aber in der Hand, alle wesentlichen Entscheidungen, insbesondere Immobilienan- und -Verkäufe, alleine zu entscheiden. S. hatte ein Sonderrecht auf Geschäftsführung (Beilage ./P MA 50).

Zusatzvereinbarung 1 vom 23.04.2020: Die Anteilsverhältnisse blieben 10:90. Die Beherrschungsmöglichkeiten von B./S. wurden lediglich kosmetisch abgeändert: B. konnte die Hälfte der Geschäftsführer und die Hälfte der Aufsichtsratsmitglieder der WBV A. nominieren (Beilage ./Q).

Zusatzvereinbarung 3 vom 24.01.2021: Die Regelungen dieser Zusatzvereinbarung sind in Zusammenschau mit den vorherigen Fassungen nicht wirklich verständlich. Beabsichtigt war offenbar, dass B. keine Geschäftsführer mehr nominieren kann. Dennoch verbleibt auch hier das Recht von B., 3 von 6 Aufsichtsratsmitgliedern der WBV A. zu nominieren. Damit können S./R./U. nach wie vor alle wesentlichen Entscheidungen blockieren und haben daher wesentlichen Einfluss (Beilage ./AB).

Zusatzvereinbarung 4 vom 19.02.2021: Plötzlich soll C. alle Anteile an der A. Holding sofort übernehmen. Die Zusatzvereinbarung 4 ist völlig unverständlich. Die angehängte "kompilierte Fassung des Kauf- und Abtretungsvertrags" ist nicht verbindlich, sondern dient nur der leichteren Lesbarkeit (Punkt V. der Zusatzvereinbarung 4, Beilage ./AG). Es fehlt jegliche Regelung, was gelten soll, wenn zwischen der Abfolge der Zusatzvereinbarungen einerseits und der kompilierten Fassung andererseits Widersprüche bestehen sollten.“

Es sei weiters nicht nachvollziehbar, dass wie von den Beschwerdeführerinnen angegeben, "mit wachsendem Vertrauen die Bedingungen sukzessive zu Gunsten

der C. und zum Nachteil von B. nachverhandelt worden seien“. Am 4. März erreichte das erkennende Gericht ebenfalls noch eine Bekanntgabe seitens des rechtsfreundlichen Vertreters der Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der Gesellschafterverhältnisse der K. Privatstiftung wie J. Privatstiftung.

Es erfolgte daraufhin am 9. März 2021 die fortgesetzte Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien wobei sämtliche beteiligte Parteien anwesend waren wie schon in der Verhandlung vom 26. Jänner 2021.

Nach Zusammenfassung des Ganges des Verfahrens seit der letzten Verhandlung wurde dem Vertreter der L. Einsicht gegeben und dem Schriftsatz vom 3. März 2021 dazu wurde dann vorgebracht wie folgt:

Herr Dr. Ad.:

Der ursprüngliche Antrag vom 05. Dezember 2019 wird aufrechterhalten. Die Zusatzvereinbarung ist eine Modifikation der Übertragungsbestimmungen hinsichtlich des 10% Anteils an B..

Herr Dr. E.:

Die konsolidierte Fassung ist ident mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag in der Version aller Zusatzvereinbarungen. Die Syndikatsverträge sind hinfällig. Der Side-Letter ist aufrecht.

Herr Dr. Bi.

Die Zustimmung des Aufsichtsrates der C. ist nachweislich erfolgt, wenn nötig, kann diese nachgereicht werden. Eine weitere Zustimmung des Aufsichtsrates gab es nicht, weil die Nachverhandlungen für die C. jeweils nur günstiger wurden.

Herr Dr. Ag.:

Es wird der Antrag gestellt, dass dieser Aufsichtsratsbeschluss nachgereicht wird, da sonst eine Überprüfung, ob tatsächlich der gesamte Kauf- und Abtretungsvertrag davon umfasst ist, nicht möglich ist.

Herr Bo.:

Nach meinem Wissen haben wir diesen Aufsichtsratsbeschluss nicht bekommen, er wäre sonst im Akt. Was auch noch von Interesse wäre, ist, ob die Übertragung deren Genehmigung beantragt wurde, nämlich von R. gmbH direkt an C. noch aufrecht ist. Dieser Antrag stammt vom 17. Dezember 2020.

Herr Dr. Bi.:

Der Vertrag wurde nicht abgeschlossen und der Antrag gemäß § 7 Abs. 4 WGG wird zurückgezogen werden. Dies aufgrund des OGH Erkenntnisses.

Herr Dr. Ad.:

Ich verweise auf den Schriftsatz.

Herr Dr. E.:

Herr Dr. E. spricht für den Viertantragsteller.

Zum Schriftsatz von L. vom 04.03.2021 führe ich aus:

Zur Nichterfüllung der Vorgaben des Revisionsverbandes: Wenn sämtliche Zwischenwerke genehmigt werden, kann es auch theoretisch keine Rückforderungsansprüche aus allfälligen Unwirksamkeiten bei Kapitalerhöhungen geben, da diese dann ebenfalls genehmigt sind. Ein Rückforderungsanspruch würde nur dann entstehen, wenn der Erwerb von Geschäftsanteilen durch L. und M. an der A. im Wege von Kapitalerhöhungen überhaupt nicht genehmigt würden. Ansprechpartner für derartige Rückforderungsansprüche wären aber dann die Voreigentümer. Da aufgrund der in der Zwischenzeit oberstgerichtlich festgestellt worden Genehmigungspflicht alle Zwischenerwerbe bis heute unwirksam sind, und bei Genehmigung des Letzterwerbers alle Zwischenerwerbe zeitgleich nämlich mit ein und demselben Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes genehmigt würden, konnte überhaupt kein Zwischenerwerber rechtswirksam Gesellschafterrechte ausüben. Im Übrigen haben L. und M. sehr wohl und dies über mehrere Jahre ihre vermeintliche Eigentümerstellung von den in den Jahren 2008 bis 2015 auch tatsächlich ausgeübt.

Zum Anteilserwerb der B.:

Es ist unrichtig, dass B. die Rückerstattungsansprüche von Q. unentgeltlich abgetreten erhält. Dies ist eine freie Erfindung. Selbstverständlich erfolgte die Abtretung entgeltlich und zwar so, dass für die Abtretung des Rückforderungsanspruches exakt jener Beitrag zu zahlen ist, der der Höhe des abgetretenen Rückforderungsanspruches entspricht. Dass die Gegenseite hier das Gegenteil beweist, ist eine haltlose Unterstellung.

Zum Anteilserwerb E.:

Auch hier gilt, dass der Anteilserwerb von etwas mehr als 1% durch E. zeitgleich mit der Genehmigung des Letzterwerbers erfolgen würde und daher keiner anderen Beurteilung unterliege, als die Erwerbe durch L. und M.. Im Übrigen hindert die Angehörigkeit zum Baugewerbe nach § 9 WGG eine Genehmigung erst dann, wenn der Angehörige des Baugewerbes über mehr als Viertel in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder im Aufsichtsrat der Bauvereinigung verfügt. Bei einem Geschäftsanteil von etwa mehr als 1 % ist das bei weitem nicht der Fall.

Zum Anteilserwerb durch C.:

Es gibt hier eine weitere Unterstellung, dass es eine schlüssige Zusage durch die C. gebe, Herrn DI S. weiterhin zum GF der WBV zu bestellen. Dazu wurde schon festgehalten, dass der Syndikatsvertrag schon ersatzlos aufgehoben wurde und es weder eine schriftliche noch mündliche noch sonst wie geartete schlüssige Zusage seitens der C. an DI S. gibt, die ihm eine Geschäftsführerstellung zusichern würde.

Ich gehe davon aus, dass natürlich jeder einzelne Erwerb der Kette geprüft und genehmigt werden könnte. Sollte aber der Letzterwerb genehmigt werden, dann würden sämtliche Vorerwerbe in der Kette zeitgleich genehmigt sein.

Daraufhin replizierte nach der Unterbrechung der Verhandlung Herr Dr. Ag. wie folgt:

Herr Dr. Ag.:

Hinsichtlich der Kapitalerhöhungen ist auszuführen, dass L. und M. im Zeitpunkt der Kapitalerhöhungen nicht Gesellschafter waren und es besteht daher die Gefahr, dass diese Kapitalerhöhungen unwirksam sind, dann gäbe es einen Rückforderungsanspruch gegen die A.. L. und M. haben damals den Kapitalerhöhungsbetrag in die A. einbezahlt. Zur Lösung dieses Problems gibt es in den Verträgen B. und C. keine Antwort.

Zum Thema Uno Actu:

Sowohl E. als auch B. haben in den letzten Jahren im Zusammenwirken mit R. Gesellschafterrecht massiv ausgeübt. Ich verweise nur auf die Abberufung des DI Be. als GF der A. Holding. Diese Abberufung wurde von R. und E. wissentlich vorgenommen, obwohl sie wussten, dass sie nicht Gesellschafter sind, dies im Hinblick auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom Juni 2019. Darüber machen sich B., E. und R. auf eine umfangreiche Käufersuche für die Anteile. Zunächst mit der WBV-Bu. verhandelt und dann mit der C.. Es kann nicht sein, dass unzuverlässige und Angehörige des Baugewerbes entscheiden können, wem letztlich diese Anteile zukommen. Es kann nicht sein, dass E., U., R. und B. darüber entscheiden, wem letztlich die Anteile gehören sollen.

Zur Abtretung des Rückforderungsanspruches aus dem Side-Letter:

Diese angebliche Entgeltvereinbarung wurde nicht schriftlich niedergelegt unter dritten nicht verbundenen Parteien wäre eine solche Vereinbarung schriftlich und ordnungsgemäß festgelegt worden. Dies ist ein erneuter Beleg dafür, dass E., U., R. und B. zusammenwirken.

Zur Genehmigungsfähigkeit des Anteilerwerbes E.:

E. ist nicht nur Angehöriger des Baugewerbes, ihm fehlt auch die Zuverlässigkeit nach § 3 WGG, er war Aufsichtsratsvorsitzender der Burgenländischen gemeinnützigen W. V. und X. und hat diese aus der Gemeinnützigkeit herausgeführt. Es ist aber gerade Ziel des vorliegenden Genehmigungsverfahrens nur Erwerb zu genehmigen, die langfristig den Erhalt der Gemeinnützigkeit sicherstellen. Bei E. ist dies nicht der Fall.

Herr Dipl.-Ing S.:

Ich bin seit drei Jahren Geschäftsführer der WBV-A.. Seit diesen 3 Jahren wurden mir weder eine Zugehörigkeit zum Baugewerbe noch eine Unzuverlässigkeit vorgeworfen weder vom Revisionsverband noch von der MA 50.

Herr Dr. Ag.:

Hinsichtlich des Vorbringens, dass auch eine Gefahr des Einflusses nicht gegeben sein darf, so lese ich dies aus dem Zusammenhang des §3 und 10a Abs. 2 WGG.

Herr Bo.:

Hinsichtlich der Zuverlässigkeit ist beim Erwerb natürlich schon zu prüfen, ob die Voraussetzung des § 3 WGG gegeben sind. Aufgrund der Festhaltung im Bericht des Revisionsverbandes, wurde Herr Dr. E. als unzuverlässig angesehen, deshalb wurde auch aufgetragen, dass er nach aus dem Aufsichtsrats der WBV ausscheidet. Eine Unzuverlässigkeit nach § 24 WGG zieht nach meinem Dafürhalten eine

Unzuverlässigkeit nach § 3 WGG nach sich. Ich beziehe mich dabei auf die Prüfberichte des Revisionsverbandes.

Herr DI Be.:

Ich wurde als unzuverlässig seitens der belangten Behörde angesehen, weil ich einem Angehörigen des Baugewerbes, nämlich Mag. R. zum Eigentum an der Gemeinnützigen verholfen habe. Den Angehörigen des Baugewerbes, Mag. R., belässt Herr SR Ca. sanktionslos. Herr Dr. Ca. hat hier eine gewisse Lastigkeit gezeigt.

Herr Bo.:

Dr. Ca. wollte, dass auch Herr DI Be. aus dem Aufsichtsrat entfernt wird, damit das bestehende Gleichgewicht im Aufsichtsrat nicht kippt.

Herr Dr. Ad. legt ein SC der MA 50 vom 30. Jänner 2020 vor. Dieses wird zum Akt genommen.

Herr Dr. Bi.:

Das Strafverfahren gegen zwei Vorstände und Geschäftsführer der C. wurde diesen Jänner abgeschlossen und eingestellt.

Herr Dr. E.:

Das Verpflichtungsgeschäft ist gleichgeblieben. Ein Teil des Verfügungsgeschäftes wurde zeitlich vorgezogen.

Herr Dr. Bi.:

Nach meiner Ansicht hat sich hinsichtlich des Kauf- und Abtretungsvertrages nicht mehr als der Zeitrahmen der Verfügung geändert. Wir haben die vom Revisionsverband geforderten Änderungen einfließen lassen. Hätte es vom Revisionsverband keine Änderungswünsche gegeben, hätten wir nichts geändert.

Herr Dr. Ag.:

Hinsichtlich des Vorbringens, dass, sollte ein Rechtsgeschäft in der Kette nicht genehmigt werden, auch die nachfolgenden nicht genehmigungsfähig sind, so schließe ich das daraus, dass es prima facie nicht möglich ist, ein Recht weiterzugeben, das nicht besteht.

Herr Dr. E.:

Grundsätzlich schließe ich mich der Rechtsmeinung Dr. Ag. an, aber die Genehmigungsfähigkeit ist für jeden einzelnen Fall zu prüfen.

Herr Dr. Ag.:

Hinsichtlich der zivilrechtlichen Beurteilung eines Vertrages muss man den Unterschied machen, ob der Vertrag prima facie jedenfalls nicht zustande gekommen ist, etwa, weil er nicht unterschrieben ist oder ob zweifelhaft ist, welche Rechtswirkungen ein Vertrag nach sich zieht.

Das Gericht hat zu prüfen, ob ein vorgelegter Vertrag offensichtlich unwirksam ist oder nicht, wenn er offensichtlich unwirksam ist oder offensichtlich eine Übertragung der Anteile nicht stattfinden kann, weil etwa ein Vorerwerb nicht genehmigt wird oder ist, dann ist die Genehmigung des Folgevertrages zu untersagen.

Ein Doppelverkauf führt dazu, dass der Zweikäufer dem Erstverkäufer schadensersatzpflichtig würde, aber beide Verträge als solche wirksam wären.

Die Verhandlung wird um 10.47 Uhr unterbrochen und um 11.03 Uhr fortgesetzt.

Herr Dr. E.:

Zur Wortmeldung des Herrn Dr. Ag. möchte ich noch anfügen, dass in diesem Fall aber auch eine Nichtigkeit des Kauf- und Abtretungsvertrages zwischen L. und M. einerseits und dem T. andererseits im Hinblick auf eine vorliegende Nichtigkeit durch den Doppelverkauf der Geschäftsanteile an die A. zu prüfen wäre und zur Folge hätte, dass der Kauf- und Abtretungsvertrag zwischen L. und M. und T. wäre gemäß § 879 ABGB nichtig.

Herr DI S.:

Ich habe eine eidesstattliche Erklärung. Es gibt und hat auch keinerlei Vereinbarungen mit der C. gegeben. Ich lege diese eidesstattliche Erklärung vor. Ich kann nicht sagen, ob ich in der Zukunft für die WBV zur Verfügung stünden.

Herr Dr. Ag.:

Ich lege vor eine Stellenausschreibung der C. für den Vorstand.

Herr DI S.:

Ich kenne diese Stellenausschreibung nicht und habe mich auch nicht dafür beworben.

Die Gründung der B. war für mich dadurch motiviert, für mich persönlich die Gesellschaft zu erwerben. Ich wollte Gesellschafter werden in der Projektentwicklung. Durch die Werthaltigkeit einer GBV ist das auch mit geringerem Eigenkapital oder fast keinem Kapital finanzierbar. Dieses ursprüngliche Vorhaben hat sich für mich als nicht durchführbar erwiesen, vor allem, weil mir von seitens des Revisionsverbandes, dass dies de facto nicht möglich bzw. durchführbar ist.

Herr Mag. Ak.:

Mit mir hat es keine Gespräche gegeben zu diesem Thema.

Herr DI S.:

Herrn Mag. Ce. vom Revisionsverband habe ich nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien im September 2019 vorab einen Entwurf für einen Antrag auf Genehmigung übersendet.

Herr Mag. Ak.:

Es gab seitens des Revisionsverbandes keine Antwort auf diesen Entwurf.

Herr DI S.:

Es hat auch Gespräche mit der MA 50 gegeben, da ist auch deutlich zum Ausdruck gebracht worden, dass es nicht gewünscht ist, dass private eine GBV gründen.

Herr Dipl.-Ing. Be.:

Im Oktober 2018 haben wir die Verträge zwischen L., M. und B. gemacht mit dem Ziel, unmittelbar danach die behördliche Genehmigung anzusuchen. Dies ist nicht erfolgt, ich habe diese Verträge abgeschlossen, weil ich der Meinung war, dass Herr DI S. ein völlig unbedenklicher Vertragspartner im Sinne des WGG ist. Für mich hätte es kein Hindernis für eine Bewilligung gegeben, aber der Antrag wurde nicht gestellt.

Der abweisende Bescheid hinsichtlich Q. und R. war im September 2018.

Anstatt den Antrag unmittelbar zu stellen, hat man zugewartet und zugewartet und auch noch Gespräche mit WBV-Bu. und mit H. Verträge abgeschlossen, also für uns war klar, dass von den Verträgen zwischen L., M. und B. kein Gebrauch gemacht wird, weswegen wir im September 2019 an die T. herangetreten sind.

Herr Dipl.-Ing. S.:

Ich habe im letzten Quartal 2018 mit allen, sowohl politisch als auch mit dem Revisionsverband, gesprochen. Ich habe im Oktober begonnen mich um eine Finanzierung umzuschauen. Im April 2019 habe ich mich um einen Verkauf von Dr. H. an B. bemüht für den Fall, dass rechtswirksam rückabgewickelt wird.

Im Sommer 2019 wurde mir signalisiert, dass es politisch nicht gewollt ist, dass eine Privatperson die Anteile erwirbt. Das ist auch mit dem medialen Aufsehen hinsichtlich Burgenland in Zusammenhang gestanden.

Herr Mag. Ak.:

Am 25.09.2019 ist Herr Mag. Ce. mit dem Probeantrag befasst worden, obwohl im Sommer 2019 schon klar war, dass das nicht opportun ist.

Herr Dipl.-Ing. Be.:

Schon im September 2018 waren wir der Ansicht, dass wir schnell zu einem Abschluss kommen wollen, sonst hätten wir die Verträge nicht abgeschlossen. Es wurde uns auch noch signalisiert, dass sehr schnell um Genehmigung angesucht werden soll.

Erörtert wird noch die Veränderung des Vertrages zwischen B., E. und C..

Herr Mag. Ak.:

Der Revisionsverband hat zu der letzten Zusatzvereinbarung keine negativen Anmerkungen abgesehen von der Frage der Bewertung der Kapitalerhöhungen.

Herr Dr. Bi.:

Der Aufsichtsrat von C. wurde beschlussmäßig im Dezember 2019 und im Jänner 2020 befasst. Zu diesen beiden Zeitpunkten gibt es auch Beschlüsse. Im Sommer 2020 hat der Aufsichtsrat der C. auch zugestimmt einem 100% Kauf der Anteile der R.gmbH um unsere Rechtsposition abzusichern. Dieser Vertrag wurde aber nie abgeschlossen.

Herr Dr. Ad.:

Der Antrag vom 05.12.2019 wird aufrechterhalten in Form der zwischenzeitig vorgelegten Änderungen. Im Übrigen schließe ich mich dem Vorbringen von Dr. E. im Namen der Erst- bis Drittantragstellerinnen an.

Keine Schlussausführungen.“

Das Schreiben der Magistratsabteilung 50 vom 30. Jänner 2020 zur Zahl MA 50 – G ...9/2019 wie in der öffentlichen mündlichen Verhandlung angesprochen wurde vom rechtsfreundlichen Vertreter der Beschwerdeführerinnen vorgelegt und zum Akt genommen.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß Artikel 130 Abs. 1 Z 3 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht durch eine Verwaltungsbehörde.

Gemäß § 8 Abs. 1 VwGVG können Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 3 B-VG (Säumnisbeschwerde) erst erhoben werden, wenn die Behörde die Sache nicht innerhalb von sechs Monaten (...) entschieden hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Sachentscheidung bei der Stelle eingelangt ist, bei der er einzubringen war. Die Beschwerde ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.

Gemäß § 16 VwGVG kann die Behörde im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 3 B-VG innerhalb einer Frist von bis zu drei Monaten den Bescheid erlassen. Wird der Bescheid erlassen oder wurde er vor Einleitung des Verfahrens erlassen, ist das Verfahren einzustellen.

Gemäß Abs. 2 hat die Behörde, wenn sie den Bescheid nicht nachholt, dem Verwaltungsgericht die Beschwerde unter Anschluss der Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen.

Die Antragsteller haben mit Schriftsatz vom 5. Dezember 2019 beantragt, dass die Wiener Landesregierung neun genau bezeichneten Anteilserwerben von Geschäftsanteilen an der A. Holding die Zustimmung erteilen möge. Diese Anträge wurden in drei thematisch zusammenhängende Gruppen unterteilt, welcher Unterteilung auch das erkennende Gericht in seiner Entscheidungsbegründung folgen wird. Eine Entscheidung ist innerhalb der in § 8 Abs. 1 VwGVG genannten Frist von sechs Monaten nicht geschehen. Danach haben die nunmehrigen Beschwerdeführerinnen durch ihre rechtsfreundliche Vertretung mit Schriftsatz vom 28. August 2020 eine Säumnisbeschwerde beim Amt der Wiener Landesregierung, MA 50 – Abteilungsleitung eingebracht und unter einem seitens

der belangten Behörde einen Antrag auf Verfahrensverbindung gemäß § 39 Abs. 2 AVG mit dem Verfahren zu MA 50 – G...3/19/Sa gestellt.

Mit Vorlagebericht vom 4. September 2020 wurde seitens der belangten Behörde, der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50 – Abteilungsleitung, die Säumnisbeschwerde vorgelegt und ausgeführt, dass aufgrund des Nichtvorliegens eines von der belangten Behörde in Auftrag gegebenen Rechtsgutachtens die Nachholung des versäumten Bescheides im Wege einer Beschlussfassung der Landesregierung binnen drei Monaten ab Einlangen der Säumnisbeschwerde nicht zu erwarten ist. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes Wien sei somit unter der Beachtung der Vorschriften über die Zulässigkeit einer Säumnisbeschwerde gegeben. Das Verwaltungsgericht Wien habe gemäß § 28 Abs. 1 und § 28 Abs. 7 VwGVG über die Beschwerde durch Erkenntnis in der Sache zu entscheiden.

Gegenstand des Verfahrens sind die neun im ursprünglichen Antrag genau angeführten Anträge zur Entscheidung über die Genehmigung von Anteilserwerben an der A. Holding.

Das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979 in der geltenden Fassung lautet auszugsweise wie folgt:

§ 3 WGG:

Eine Bauvereinigung muss nach ihrem Aufbau, insbesondere der Eignung und Zuverlässigkeit ihrer Eigentümer und Organwalter sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere ihrer Eigenkapitalausstattung (§ 6), als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen zu leisten.

§ 7 Abs. 4 WGG:

Andere im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten bedürfen der Zustimmung der Landesregierung. Der Beteiligung einer gemeinnützigen Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen darf die Landesregierung nur zustimmen, wenn

1. dies zur Durchführung der Aufgaben der Bauvereinigung erforderlich ist,
2. die Unternehmung in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft errichtet ist und
3. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird sowie
4. im Gesellschaftsvertrag sichergestellt ist, dass die Bestimmung des § 9a Abs. 2a eingehalten wird.

§ 9 WGG

(1) Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluss von Personen oder Personengesellschaften stehen, die ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie,

1. Baumaterialienerzeugung oder des Baumaterialienhandels oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben, das Gewerbe eines Bauträgers, eines Immobilienmaklers, der
2. Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1994 ausüben, an solchen Unternehmen oder Gewerben allein oder zusammen mit Personen,
3. die ihnen gemäß § 9a Abs. 4 gleichzuhalten sind, zu mehr als einem Viertel beteiligt sind,
4. Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte solcher Unternehmen oder Gewerbe sind, oder hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines
5. Ziviltechnikern im Sinne des Ziviltechnikergesetzes 1993, BGBl. Nr. 156/1994, ausüben.

(2) Überwiegender Einfluss liegt insbesondere vor, falls Personen im Sinne des Abs. 1 in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

(3) Eine Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluss einer Privatstiftung stehen, die auf Grund der dem Stifter eingeräumten Rechte oder der Besetzung des Vorstandes oder Aufsichtsrates oder eines allfälligen Beirates unter dem überwiegenden Einfluss von Personen oder Personengesellschaften steht, die gemäß Abs. 1 und Abs. 2 ausgeschlossen sind; dies gilt auch für Personen im Sinne des § 9a Abs. 4 und Arbeitnehmer von Unternehmen des Baugewerbes als Mitglieder von Organen einer Privatstiftung.

§ 10a WGG:

(1) Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen der Zustimmung der Landesregierung Vereinbarungen über:

- a) den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft,
- b) die Fusion einer Bauvereinigung, unabhängig von deren Rechtsform, mit einer anderen Bauvereinigung,
- c) die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung in eine andere Bauvereinigung,
- d) 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 mehr als drei Objekten,
- e) die nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gemäß § 15g Abs. 3 gleichgestellte Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden.

(1a) Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen der Zustimmung der Landesregierung Vereinbarungen über den Erwerb von Anteilen an

Unternehmungen, deren überwiegender Geschäftszweck der mittelbare oder unmittelbare Erwerb sowie das mittelbare oder unmittelbare Halten und Verwalten von Anteilen an Bauvereinigungen ist.

- (2) Die Zustimmung nach Abs. 1 und Abs. 1a ist jedenfalls zu untersagen, wenn:
- a) der Kaufpreis oder – bei Einbringung als Sacheinlage – die Bewertung die eingezahlten Einlagen übersteigt,
 - b) durch die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung die Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung (§ 34 Abs. 1) nicht mehr gegeben wären oder sich aus der Einbringung Voraussetzungen für die Entziehung der Anerkennung (§ 35 Abs. 2) ergäben,
 - c) der Veräußerungspreis für Bauten und Anlagen gemäß Abs. 1 lit. d nach Maßgabe des § 23 nicht angemessen ist,
 - d. bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, keine Legung eines Angebotes an die jeweiligen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 15c lit. b erfolgt ist.

(3) Einer Zustimmung nach Abs. 1 bedarf es nicht, falls der Erwerb eines Anteils zum Nennwert Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist.

§ 33 WGG:

(1) Bescheide nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes haben schriftlich zu ergehen.

(2) Partei ist die Bauvereinigung und im Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4, 10a Abs. 1, 10b, 29 Abs. 3, 30, 34 und 35, 36 und 36b die Finanzbehörde, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat. In Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4 und 10b ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben. In Verfahren gemäß den §§ 10a, 29 Abs. 3, 30, 34 bis 36 und 36b ist der Revisionsverband Partei. Er hat das Recht verfahrensleitende Anträge zu stellen sowie Rechtsmittel zu ergreifen, einschließlich der Erhebung von Beschwerden an das Verwaltungsgericht sowie Revisionen, Fristsetzungsanträge oder Beschwerden an Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts. Der Revisionsverband ist zur Durchführung seiner Interessenvertretungsaufgabe insbesondere berufen, Stellungnahmen zu Gesetzesentwürfen und Gesetzesvorhaben zu erstatten.

(3) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, zur Beschleunigung der Entscheidung in jeder Weise beizutragen, insbesondere alle erforderlichen Unterlagen fristgerecht vorzulegen. Soweit durch die nicht fristgerechte Vorlage das Verfahren schuldhaft verzögert wird, sind die daraus erwachsenden Kosten der Bauvereinigung aufzuerlegen.

Es wird festgestellt und als erwiesen angenommen, dass die WBV – A. eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des WGG 1979 ist. Sie steht zu 99,99 Prozent im Eigentum der A. - Holding, die selbst keine gemeinnützige Bauvereinigung ist. Die A. – Holding hat diese Geschäftsanteile im Jahr 2003 von mehreren Privatpersonen (im Wesentlichen Funktionäre der ...) erworben. Dieser Erwerb wurde von der Wiener Landesregierung mit Bescheid vom 16. Dezember 2003, Zahl MA 50 – G .../FA gemäß § 10 Abs. 1 lit. a WGG genehmigt. Mit demselben Bescheid wurde die Übertragung der restlichen 0,01 Prozent der

Geschäftsanteile an der WBV – A. an Dr. G. H. genehmigt. Dr. H. übertrug seinen 0,01-prozentigen Geschäftsanteil an der WBV – A. im Jahr 2013 an die L. GmbH (L.). Auch dieser Erwerb wurde mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 3. Dezember 2013, ZI. MA 50 – G .../SA gemäß § 10a Abs. 1 lit. a WGG genehmigt.

Die Anteilsverhältnisse an der A. – Holding stellten sich im Jahr 2003, der Erwerb der Anteile an der WBV – A. wie folgt dar:

Dr. H. hielt 64 Prozent, die P. GmbH in Liquidation (P.) hielt 36 Prozent an der A. – Holding.

Mit Einbringungsvertrag vom 22. Dezember 2008 hat Dr. H. Teil seines Geschäftsanteiles an der A. Holding an die in J. bzw. K. Privatstiftung eingebracht und weiters mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom selben Tag die J. Privatstiftung und die K. Privatstiftung ihre gesamten Geschäftsanteile an L. übertragen. Auch Dr. H. verkaufte mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom selben Tag seine gesamten Geschäftsanteile an der A. Holding an L.. Es stellten sich die für die Beteiligungsverhältnisse an der A. Holding derart dar, dass L. 64 Prozent und P. nach wie vor 36 Prozent an der A. Holding hielten. Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23. April 2009 übertrug nun die L. einen Teil ihres Geschäftsanteils an der A. - Holding an die M. GmbH (M.). Es folgten Kapitalerhöhungen am 23. und 24. April 2009, sodass sich am 24. September 2009 die Beteiligungsverhältnisse an der A.-Holding derart geändert hatten, dass nunmehr L. 64,36 Prozent, P. 1,04 Prozent und M. 34,60 Prozent an der A. Holding hielten. All die nunmehr festgehaltenen Anteilsübertragungen an der A. – Holding gründen auf zivilrechtlich wirksamen Verträgen, erhielten bis dato jedoch nicht die Zustimmung der Wiener Landesregierung gemäß § 10a Abs. 1 lit. a und Abs. 1a WGG. Dies aus dem Grund, dass sie von den jeweiligen Vertragsparteien bisher nicht zur Genehmigung beantragt wurden, weil zum Zeitpunkt des Abschlusses der den Anteilsübertragungen zugrunde liegenden Verträge es der allgemeinen Rechtsmeinung entsprach, dass Anteilsübertragungen an der A. - Holding, die ja selbst keine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des WGG ist, nicht unter die Genehmigungspflicht des § 10a Abs. 1 lit.a WGG fielen.

Die durch die beschriebenen Verträge erreichte Gesellschafterstruktur an der A. Holding blieb aufrecht bis zum Jahr 2015, als mit Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 L. und M. ihre Geschäftsanteile an der A. Holding von jeweils 64,36 bzw. 34,60 Prozent an die Q. SA verkauften und am selben Tag P. ihre Geschäftsanteile an der A. Holding im Ausmaß von 1,04 Prozent an Dr. D. E. verkaufte. Im Jahr 2018 hat dann die Q. SA in weiterer Folge die von ihr gekauften Geschäftsanteile an die R. GmbH weiterverkauft.

Mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 21. September 2018, ZI. MA 50 – G .../18 wurde den Übertragungen der Geschäftsanteile von L. und M. an der A. - Holding an die Q. SA und in weiterer Folge von dieser an die R. GmbH rechtskräftig die Zustimmung gemäß § 10a Abs. 1a WGG 1979 versagt. Mit demselben Bescheid wurde weiters erkannt, dass auch für eine Abtretung der Geschäftsanteile von P. an Dr. E. die notwendige Zustimmung gemäß § 10a Abs. 1a WGG 1979 weder vorliegt noch eine solche je beantragt wurde. Dieser Bescheid wurde mit rechtskräftigem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 25. Juni 2019, ZI. VGW-101/56/14133/2018-30 et al bestätigt. Hinsichtlich der Verträge aus dem Jahr 2008 und 2009 wird weiters als erwiesen festgestellt, dass diese Verträge den Formerfordernissen entsprechen, die Voraussetzung für ein Genehmigungsverfahren nach § 10a Abs. 1 und 1a WGG sind. Dies ergibt sich aus den im Rahmen des Genehmigungsantrages vorgelegten Notariatsakten hinsichtlich sämtlicher zur Genehmigung beantragter Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsverträge. Siehe dazu die Beilagen C bis I zum Schriftsatz vom 5. Dezember 2019. Weiters aus dem unbedenklichen Akteninhalt, und daraus, dass hinsichtlich dieser Fakten von keiner der Verfahrensparteien Einwendungen erhoben wurden. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass die Erwerbe durch Q. SA und R. GmbH aufgrund der rechtskräftigen Versagung der aufsichtsbehördlichen Zustimmung nie wirksam geworden sind. Dies ergibt sich aus den Firmenbuchauszügen, die sich im Akt befinden und der rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien vom 25. Juni 2019, Zahl VGW-101/56/14133/2018 et al.

Unter der Voraussetzung der als gegeben angenommenen Unbedenklichkeit der zur Genehmigung beantragten Kauf- und Abtretungsverträge ist hinsichtlich der Anträge auf Zustimmung zu den Verträgen vom 22. Dezember 2008 sowie

23. April 2009 auszuführen, dass unter Beachtung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Juni 2014, Ro 2014/03/0063 davon auszugehen ist, dass das erkennende Gericht seine Entscheidung an der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage auszurichten hat. Grundlage für die Entscheidung des erkennenden Gerichtes über die beantragte Zustimmung der in der Säumnisbeschwerde bzw. im Antrag vom 5. Dezember 2019 genannten Kauf- und Abtretungsverträge aus dem Jahr 2008 und 2009 ist der § 10a WGG. Und hier insbesondere dessen Abs. 1a. Dies hat seinen Grund darin, dass die zur Genehmigung beantragten Rechtsgeschäfte nicht Anteile einer gemeinnützigen Wohnbeteiligung selbst, sondern vielmehr an einer Muttergesellschaft, welche Anteile an der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung hält, zum Gegenstand haben. Was nun die Genehmigungspflicht dieser Verträge aus den Jahren 2008 und 2009 betrifft, so ist davon auszugehen, wie schon das Verwaltungsgericht Wien in seiner Entscheidung vom 25. Juni 2019 ausgesprochen hat, welcher Rechtsmeinung sich das erkennende Gericht anschließt, dass § 10a in der Fassung BGBl. I 26/2018 auch auf Verträge anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten dieser Novelle abgeschlossen wurden. Das erkennende Gericht schließt sich auch der ausführlichen Begründung dieser Schlussfolgerung im bereits zitierten Erkenntnis vom 25. Juni 2019 an, nämlich, dass gesamt betrachtet aus dem Wortlaut der Materialien der vorliegenden Novelle in BGBl. I 26/2018 (Bericht und Ausschuss) der Wille der Gesetzgeber dahingehend, bei der von ihm gewählten Gesetzestechnik erkennbar ist, dass er damit mittels authentischer Interpretation die Bestimmung des § 10a WGG auch auf mittelbare Übertragungen von Anteilen an Bauvereinigungen mit Zwischenschaltung einer Muttergesellschaft ausdehnen wollte, die vor dem Inkrafttreten dieser Novelle erfolgten und für die davon ausgegangen werden muss, dass die Genehmigung noch nicht beantragt wurde und ein gemäß § 8 ABGB noch offenes Verfahren vorliegt. Solche offenen Verfahren liegen diesem Verfahren zugrunde, die auch nach Ansicht des erkennenden Gerichtes noch zur Genehmigung ausstehen.

Diese Ansicht vertritt auch der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 17. Dezember 2020, 6 Ob 233/20p:

„Im Fall des § 10a Abs 1a WGG wird rückwirkend die Wirksamkeit von Anteilsabtretungen von der Zustimmung der Landesregierung abhängig gemacht. Man könnte daher Bedenken hegen, die Rückwirkung der Norm sei

verfassungswidrig, weil das Vertrauen der an einer einschlägigen Anteilsabtretung Beteiligten auf die Gültigkeit dieser Abtretung nachträglich erschüttert wurde.

Der erkennende Senat hat jedoch keine dahingehenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Denn es ist der Auffassung von *Schopper/Walch* (Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, ZRB2017, 90 [105 ff]), auf welche Autoren sich der Novellengesetzgeber des BGBl 1 2018/26 in den Materialien (Bericht und Antrag des Budgetausschusses: 90 BlgNR 26. GP 2) ausdrücklich bezieht, zuzustimmen: Die schon vorher bestehende Zustimmungspflicht der Landesregierung für Anteilsabtretungen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft nach § 10a Abs 1 lit a WGG kann durch Zwischenschaltung einer GmbH umgangen werden. Nach allgemeinen Regeln sind aber auf Umgehungsgeschäfte die Normen, zu deren Umgehung das Geschäft abgeschlossen wurde, anzuwenden (RS0018153; RS01 13579 [T3]). Auf eine spezielle Umgehungsabsicht der Parteien kommt es nicht an (RS0016780). Somit war auch ohne die Einführung des § 10a Abs 1a WGG durch BGBl 1 2018/26 die Zustimmungsnotwendigkeit der Landesregierung auf Anteilsabtretungen nach § 10a Abs 1 lit a WGG auch auf mittelbare Beteiligungen an gemeinnützigen Bauvereinigungen analog anzuwenden.“

Es ist somit davon auszugehen, dass die Verträge aus dem Jahr 2008 und 2009 dem Regime des § 10a Abs. 1 und Abs. 1a WGG unterworfen sind. Eine Genehmigung seitens der Aufsichtsbehörde bzw. nunmehr im Rahmen der Säumnisbeschwerde durch das erkennende Gericht ist demnach unter Beachtung des novellierten § 10a WGG zu prüfen.

Hinsichtlich der Antragslegimitation der nunmehrigen Beschwerdeführerinnen ist auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Dezember 2002, 2001/05/0147 zu verweisen, und zum Einen auszuführen, dass die Parteistellung der WBV - A. im Verfahren sich ausdrücklich aus § 33 Abs. 2 WGG ergibt. Dazu spricht der Verwaltungsgerichtshof in der eben zitierten Entscheidung aus wie folgt:

„Die Parteistellung der Beschwerdeführerin ergibt sich ausdrücklich aus § 33 Abs. 2 WGG. Die der Bauvereinigung eingeräumte Parteistellung entspricht - entgegen den Ausführungen der mitbeteiligten Partei - aber nicht der Stellung einer Formalpartei, der keine subjektiv-öffentlichen Rechte zugewiesen wären und die daher nur das Recht der Teilnahme am Verwaltungsverfahren hätte (siehe sinngemäß Korinek u. a., Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Kommentar und Handbuch, 6. Lieferung, Seite 111, Anm 2 zu § 33). Zur Parteistellung der Bauvereinigung im Verfahren nach § 10a WGG ist zunächst zu beachten, dass dieser Paragraph mit der Novelle BGBl. Nr. 800/1993 eingefügt wurde, um allfällige Umgehungsmöglichkeiten bei Veräußerung von Anteilen (Stammanteilen, Aktien) an gemeinnützigen Kapitalgesellschaften zu verhindern. Die im Gesetz erwähnten Erwerbsvorgänge sollen daher ebenfalls einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung unterworfen werden (siehe Bericht des Bautenausschusses 1268 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP zu

Art. I Z 14). Auch § 10a WGG ist somit ein Instrument der verwaltungsbehördlichen Aufsicht. Die verwaltungsbehördliche Aufsicht durch die Landesregierung dient der Gestaltung von subjektiv-öffentlichen Rechten der gemeinnützigen Bauvereinigung sowie zur Gewährleistung der Gesetzmäßigkeit ihrer Tätigkeit (vgl. hierzu Funk, WGG 1979, Grundzüge der Reform des Rechts der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Korinek-Krejci, Handbuch des Bau- und Wohnrechts III-Syst-1, Seite 20). Die Gesellschaft hat ein rechtliches Interesse an ihrer Anerkennung als gemeinnützig; siehe dazu insbesondere § 31 WGG. Diese Anerkennung kann nach § 35 Abs. 2 WGG u.a. dann entzogen werden, wenn der (von der Generalversammlung zu beschließende) Gesellschaftsvertrag den Vorschriften des Gesetzes nicht entspricht. Daraus ergibt sich das legitime Interesse der Gesellschaft, dass nur jener Neuerwerb von Geschäftsanteilen zugelassen wird, der den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Insbesondere wird es gerade die Gesellschaft sein, die eine Verletzung der Bestimmung des § 6 Abs. 3 WGG aufzeigen wird.“

Was nun die anderen Beschwerdeführerinnen betrifft, so ist auch mit dem Verwaltungsgerichtshof in dieser bereits zitierten Entscheidung davon auszugehen wie folgt:

„Die Gültigkeit des Erwerbs von Anteilen einer gemeinnützigen Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung hängt von der Genehmigung einer Behörde ab (vgl. Antonioli-Koja, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Auflage, Seite 542). Das WGG enthält jedoch keine näheren Anordnungen über das Verfahren zur Erlangung dieser Zustimmung, insbesondere fehlt eine Regelung über die Einleitung des Verfahrens und die zu einer Antragstellung berechtigten Personen. Die mitbeteiligte Partei als Erwerblerin von Anteilen an der Beschwerdeführerin als einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat ein Interesse an der behördlichen Zustimmung zu diesem Erwerb, weil hiervon dessen Rechtswirksamkeit abhängt. Sie ist daher zur Stellung eines darauf gerichteten Antrages legitimiert und es kommt ihr in einem hierüber abzuführenden Verfahren Parteistellung gemäß § 8 AVG zu (vgl. hierzu die bei Walter-Thienel, Verwaltungsverfahrensgesetze 12, E 35-37 und 41 zu § 8 AVG zitierte hg. Judikatur sowie insbesondere die umfangreichen Darlegungen im hg. Erkenntnis vom 19. Dezember 1989, ZI. 87/08/0259 = Slg. 13092/A).

Wohl hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass der Rechtsanspruch oder das rechtliche Interesse im Sinne des § 8 AVG nur aus der Wirksamkeit erschlossen werden könne, den die den Einzelfall regelnde materiell-rechtliche Norm auf den interessierten Personenkreis entfaltet, es sei denn, dass der Gesetzgeber die Parteistellung autoritativ bestimmt und damit die Prüfung des Falles auf die Grundsätze des § 8 AVG für das Verwaltungsverfahren entbehrlich gemacht hat (Walter-Thienel aaO, E. 42). Eine abschließende Anordnung kann dem Gesetzgeber bezüglich des § 33 Abs. 2 WGG nicht unterstellt werden; es ist vielmehr davon auszugehen, dass anlässlich der Einfügung des § 10a WGG (Näheres siehe unten) eine Bedachtnahme auf die Partner des zu genehmigenden Rechtsgeschäftes im § 33 Abs. 2 WGG schlichtweg übersehen wurde.“

Nun ist jedoch hinsichtlich der Beschwerdeführer B. und C. und Dr. D. E. davon auszugehen, dass sie, was die Verträge von 2008 und 2009 betrifft, in keiner Weise Parteien der damals abgeschlossenen Verträge waren. Von einer Antragslegitimation im Sinne eines rechtlichen Interesses könnte nur ausgegangen werden unter der Voraussetzung, dass die Erteilung der Zustimmung zu diesen Verträgen notwendige Voraussetzung für die weiterführenden Übertragungen der

Geschäftsanteile an der A.- Holding welche wiederum die Anteile an der WBV – A. hält, an B. bzw. C. anzusehen sind. Diese Antragslegimitation erscheint dem erkennenden Gericht jedoch unter Heranziehung der bereits zitierten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Dezember 2002 als weit hergeholt. Nichts desto trotz ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen des Säumnisbeschwerdeverfahrens die Genehmigung dieser Verträge aus den Jahren 2008 und 2009 dadurch ermöglicht wird, dass nach Judikatur und Literatur davon einhellig davon ausgegangen wird, vgl. dazu auch die bereits zitierte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Dezember 2002 sowie die Ausführungen im Rechtsgutachten ..., das im Akt einliegt, und der aus dem Wortlaut des § 10a WGG und den dazu vorhandenen Erläuternden Bemerkungen den Schluss zieht, dass die verwaltungsbehördliche Aufsicht durch die Landesregierung der Gestaltung von subjektiv öffentlichen Rechten der gemeinnützigen Bauvereinigung sowie zur Gewährleistung der Gesetzmäßigkeit ihrer Tätigkeit dient. Sinn und Zweck der Bestimmung also ist, insbesondere öffentlichen Interessen zum Durchbruch zu verhelfen und insbesondere das Abfließen gemeinnützigen Kapitals im Wege von unmittelbaren oder mittelbaren Anteilsveräußerungen zu verhindern. Es soll also nicht möglich sein, dass § 10a WGG schwebend unwirksame Vereinbarungen mangels Einleitung eines Verfahrens nach § 10a WGG durch eine der antragslegitimierten Partei hinnehmen muss und die Aufsichtsbehörde gehindert wissen will, über eine Entscheidung nach § 10a WGG Rechtssicherheit zu schaffen. So hat auch das Verwaltungsgericht Wien in der bereits zitierten Entscheidung vom 25. Juni 2019 ausgesprochen, dass es dem Sinn und Zweck des Gesetzes widersprechend wäre, würden alleine durch einen mangelnden Antrag Aufsichtsrechte verhindert werden können. Es ist daher davon auszugehen, dass der Gesetzgeber im vorliegenden Fall ein amtswegiges Vorgehen durch die belangte Behörde ermöglicht hat. Das erkennende Gericht sieht sich somit zur Überprüfung der Verträge aus 2008 und 2009 im Lichte des § 10a WGG berufen.

Was nun die Genehmigungsfähigkeit der Verträge aus den Jahren 2008 und 2009 betrifft, so ist unter der Voraussetzung, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes von einer umfassenden Prüfpflicht der Aufsichtsbehörde auszugehen ist (vgl. dazu VwGH vom 20.12.2002, 2001/05/0147) kein Grund dafür zu finden, dass die beantragten Anteilserwerbe aus dem Jahr 2008 und 2009 nicht gemäß § 10a WGG genehmigungsfähig wären. Durch keinen dieser Vorgänge

wird Einfluss durch Angehörige des Baugewerbes auf die Wohnbauvereinigung ausgeübt. Auch die vereinbarten Kaufpreise sind nach dieser Bestimmung unbedenklich. Diesbezüglich herrschte auch im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Gericht Übereinstimmung sämtlicher Verfahrensparteien. Auch der Revisionsverband hat sich im Rahmen seiner Stellungnahmen einerseits vom 29. Jänner 2020 sowie vom 12. Februar 2021 nicht gegen die Genehmigung dieser Anteilsübertragungen ausgesprochen. Das erkennende Gericht sieht daher keinerlei Grund, den betreffend die Kauf- und Abtretungsverträge in den Punkten a) bis f) des ursprünglich gestellten Antrages die Genehmigung zu versagen.

Um die Chronologie der Übertragungen, für die die aufsichtsbehördliche Zustimmung beantragt wurde, zu wahren, ist hinsichtlich des Antrages 2, nämlich die Anteilsabtretung vom 26. März 2015 über sämtliche Geschäftsanteile der P. an der A.-Holding entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von EUR 12.600,00 an Herrn Dr. D. E., geboren 1961 als nächstes zu erwägen. Diesbezüglich wurde im ursprünglichen Antrag vom 5. Dezember 2019 begründend ausgeführt, dass die Genehmigung des Kauf- und Abtretungsvertrages zwischen P. und Dr. E. und des Weiterverkaufes an die C. dem Grundgedanken der gesamten Transaktion mit der C., nämlich der Zusammenführung aller Geschäftsanteile an der A.-Holding in der gemeinnützigen Genossenschaft entspreche. Dies entspreche auch damit der langfristigen Sicherung des Gemeinnützigkeitsstatus und die Stärkung des zukünftigen Eigentümers C.. Dr. E. sei nur mit einem Geschäftsanteil entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in der Höhe von 12.600,00 Euro an der Gesellschaft beteiligt. Der Kaufpreis habe dem damaligen anteiligen Stammkapital der A.-Holding entsprochen und sei damit weit geringer als der gemäß den Bestimmungen des WGG höchst zulässige Kaufpreis.

Diesbezüglich ist als erwiesen festzustellen, dass laut Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 (Beilage ./M) dieser Kauf- und Abtretungsvertrag unter seinem Punkt V „Übergabestichtag/aufschiebende Bedingung“ vorsieht wie folgt:

„Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die Wiener Landesregierung gemäß

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Diese aufschiebende Bedingung gilt als endgültig nicht eingetreten, wenn

(i) die Genehmigung der Wiener Landesregierung mittels rechtskräftigem Bescheid versagt wurde; oder

(ii) die Genehmigung der Wiener Landesregierung nicht bis spätestens 31. März 2016, 24:00 Uhr rechtskräftig erteilt wurde.

Für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß 5.1 ist der jeweils frühere Zeitpunkt des Eingangsstempels am Bescheid über die Genehmigung der Wiener Landesregierung maßgeblich, welcher an den Verkäufer oder an die Gesellschaft oder an den Käufer zugestellt worden ist („Übergabestichtag“). Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen erst am Übergabestichtag auf den Käufer über.

Tritt die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 5.1. endgültig nicht ein, bestehen zwischen den Vertragsparteien keine wie auch immer gearteten Ansprüche aus welchem Rechtsgrund auch immer.“

Es wird in diesem Zusammenhang als erwiesen festgestellt, dass eine solche Genehmigung weder von Seiten der Vertragsparteien beantragt noch amtswegig erteilt oder versagt wurde. Dies ergibt sich aus dem Bescheid des Amtes der Wiener Landesregierung – Magistratsabteilung 50 vom 21. September 2019, in dem ausdrücklich festgehalten wurde, dass für diesen Kauf- und Abtretungsvertrag keine Genehmigung vorliegt bzw. kein Antrag darauf gestellt wurde und aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers selbst, da erst im gegenständlichen Verfahren der Antrag gestellt wurde. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung besteht, dass die Genehmigung der Wiener Landesregierung nicht bis spätestens 31. März 2016, 24:00 Uhr rechtskräftig erteilt wurde. Nun hat aber der rechtsfreundliche Vertreter des Beschwerdeführers in seinem Schriftsatz vom 24. April 2020 übertitelt „Nachtrag zum Antrag“ auf Zustimmung zur Übertragung von Geschäftsanteilen gemäß § 10a WGG als Beilage ./A eine Vereinbarung zum Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 vorgelegt, die unter Punkt II „Vereinbarung“ vorsieht wie folgt:

„Die Vertragsparteien kommen nunmehr überein, dass diese aufschiebende Bedingungen Punkt V des Abtretungsvertrages, nämlich die Genehmigung der Abtretung durch die Wiener Landesregierung, nicht erforderlich ist und somit die Bedingung als erfüllt betrachtet wird.

Der vertragsgegenständliche Geschäftsanteil geht mit dem Tag der Unterfertigung dieses Abtretungsvertrages auf den Käufer über.“

Diese Vereinbarung ist datiert mit 13. Oktober 2016 und in Form eines Notariatsaktes abgefasst. Sämtliche Anträge auf Genehmigung, die vom rechtsfreundlichen Vertreter des Beschwerdeführers Dr. E. im Hinblick auf den Kauf- und Abtretungsvertrag von P. an Dr. E. gestellt wurden, beziehen sich jedoch auf die Kauf- und Abtretungsvereinbarung vom 26. März 2015, die nach Ansicht des erkennenden Gerichtes aufgrund der aufschiebenden Bedingung unter Punkt V des ursprünglichen Kauf- und Abtretungsvertrages bis zum 31. März 2016 nicht wie vereinbart eingetreten ist. Da sich das erkennende Gericht an den ausdrücklichen Antrag des Beschwerdeführers gebunden sieht, hat es den Kauf- und Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 zu prüfen. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass dieser Kauf- und Abtretungsvertrag aufgrund des Nichteintrittes der aufschiebenden Bedingung, zum Zeitpunkt der aufsichtsbehördlichen Überprüfung bzw. im gegenständlichen Verfahren keinerlei Rechtswirkungen entfaltet. Schon aus diesem Grund wäre nach Ansicht des erkennenden Gerichtes der Kauf- und Abtretungsvertrag vom 26. März 2015 – wie ausdrücklich in sämtlichen Schriftsätzen vom Beschwerdeführer beantragt - einer Zustimmung nicht zugänglich. Wollte man nun davon ausgehen, dass für das erkennende Gericht die Zusatzvereinbarung vom 13. Oktober 2016 als Grundlage für das Genehmigungsverfahren beachtlich wäre, so ist auch daraus für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, da in der Person des Dr. D. E. mehrere Hinderungsgründe für eine Genehmigung nach § 10a WGG vor allem im Hinblick auf § 3 WGG und § 9 WGG bestehen.

Hinsichtlich des Kriteriums der Eignung gemäß § 3 WGG, das seit der WGG-Novelle 2016 auch auf die Eignung und Zuverlässigkeit der Eigentümer einer Bauvereinigung abstellt und auch im Zuge von Anteilsübertragungen (eben § 10a WGG) zu prüfen ist (vgl. dazu die Ausführungen in „Compliance, Fit & Proper und

Corporate Governance nach der WGG. – Novelle 2016“ in WoBI 2016, 254 ff von Dr. Andreas Sommer sowie Holoubek/Hanslik-Schneider in „Wohnrecht: Taschenkommentar“ zu § 3 WGG, wonach diese nicht nur einen Maßstab für die Anerkennung (d.h. Marktzulassung) der gemeinnützigen Bauvereinigung, sondern auch einen solchen für die laufende Aufsicht darstellt. Sowohl Eignung und Zuverlässigkeit der Eigentümer und Organwalter wie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung muss in der gesamten Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung gewährleistet sein. Was nun die Kriterien für die Eignungs- und Zuverlässigkeitsprüfung betrifft, so ist die Zuverlässigkeitsprüfung vor dem Hintergrund immer wieder aufflammender Diskussionen um die Sicherung gemeinnützigen Vermögens gegen (spekulativen) Entzug aus dem Sektor – wohl insbesondere für eine solche im Hinblick auf ein langfristiges Engagement unter den Bedingungen des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips gerichtet - zu verstehen.“

Es soll somit jedenfalls die besondere Bedeutung der persönlichen Eignung und Zuverlässigkeit (fit and proper) von Funktionsträgern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unterstrichen werden (siehe Erläut RV BlgNr. XXV.GP 14). In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen des Revisionsverbandes in seinem Prüfbericht von 2016 zu verweisen und als notorisch festzustellen, dass Dr. E. laut Firmenbuch im Zeitpunkt der Aberkennung der Gemeinnützigkeit (jeweils Bescheid vom 28.10.2015) sowohl bei der W. „Gemeinnützige Bau-Siedlungsgesellschaft mbH“ als auch bei der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen „V. Gesellschaft mbH“ nun verschmolzen mit der Ba. GmbH Vorsitzender des Aufsichtsrates war. Vergl. dazu Randziffer 56 des Prüfungsberichtes Nr. 11.263 vom 27. April 2020 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2016 der A. Gesellschaft mbH des Revisionsverbandes. In Randziffer 59 wird ausgeführt, dass aufgrund der medialen Berichterstattung, wonach die Wirtschaft- und Korruptionsstaatsanwaltschaft (WkStA) aufgrund einer Anzeige des Landes Burgenland im Zusammenhang mit der Aberkennung des Gemeinnützigkeitsstatus der ehemals gemeinnützigen Gesellschaften V. und W. Ermittlungen gegen mehrere Personen aufgenommen habe, dem Revisionsverband über Ersuchen seitens der WkStA Einsicht in die Ermittlungsakten gewährte. Aus diesen Unterlagen ergibt sich zur Aktenzahl ...,

dass unter anderem Herr Dr. E. mit Schreiben vom 18. Februar 2019 über die Führung eines Ermittlungsverfahrens gegen ihn und weitere Personen in Kenntnis gesetzt wurde. Damit wird Herr Dr. E. im gegenständlichen Verfahren, neben anderen Personen als Beschuldiger geführt. Das Ermittlungsverfahren wurde auf Basis einer vom Land Burgenland am 16. Jänner 2019 eingebrachten Sachverhaltsdarstellung wegen des Verdachtes des Vorliegens verschiedener Tatbestände gemäß StGB eingeleitet, wobei die Unschuldsvermutung gilt.

Ebenso wurde mit Schreiben vom 23. Dezember 2019 von der WkStA mitgeteilt, dass der gegen Dr. D. E. mitgeteilte Tatverdacht nach wie vor Gegenstand der laufenden Ermittlungen ist. Dazu wurde von den rechtsfreundlichen Vertretern der mitbeteiligten Parteien mit Schriftsatz vom 25. Jänner 2021 auch der Beschluss des Oberlandesgerichtes Wien ... in der Strafsache gegen DDr. U. und anderer Beschuldiger über die Beschwerden gegen die Beschlüsse des Landesgerichtes der Strafsachen sowie damit verbundenen Einsprüche wegen Rechtsverletzungen gegen die Androhung und Durchführung jeweils mit im genannten Beschluss bewilligten Durchsuchungen von Orten vom 23. und 25. Juni 2019 durch die zentrale Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption nicht Folge gegeben wurde, vorgelegt. Festgehalten wurde, dass bereits aufgrund der ersten Sachverhaltsdarstellung des Landes Burgenland, die zunächst nur die Vorgänge in Bezug auf die „W.“ und die „X.“ betrafen unter anderem gegen DDr. U. und Dr. E. sowie betreffend „V.“ strafrechtliche Ermittlungen wegen einer Vielzahl strafrechtlicher Delikte vorgenommen werden. Diesbezüglich ist auf die Seiten 76, 77 und 78 zu verweisen, wonach eine Kollusion zwischen DDr. U. und Dr. E. zum Zwecke eines offenkundig die Bauvereinigungen schädigenden Verhaltens erkennbar ist. Diese Strafverfahren sind bis dato nicht abgeschlossen. Hinsichtlich des Vertreters des Beschwerdeführers Dr. E. wurde den Vorwürfen seitens der mitbeteiligten Parteien nicht entgegengetreten. Es wurde lediglich durch den rechtsfreundlichen Vertreter des Beschwerdeführers in Schriftsätzen von „kreditschädigenden Vorwürfen“ gesprochen ohne jedoch substantiiert dagegen aufzutreten. Im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021 wurde diesbezüglich auch vom Vertreter der belangten Behörde Herrn Amtsrat Y. ausgeführt, dass hinsichtlich der Zuverlässigkeit beim Erwerb natürlich schon zu prüfen sei, ob die Voraussetzung des § 3 WGG gegeben sind. Er wies darauf hin, dass aufgrund der Festhaltung im

Bericht des Revisionsverbandes Dr. E. als unzuverlässig angesehen wurde weshalb ihm auch aufgetragen wurde, dass er aus dem Aufsichtsrat der WBV – A. ausscheidet. Seiner Auffassung nach, welche vom erkennenden Gericht geteilt wird, zieht eine Unzuverlässigkeit nach § 24 WGG auch eine Unzuverlässigkeit nach § 3 WGG nach sich. Auch diesbezüglich verwies der Vertreter der belangten Behörde auf die Prüfberichte des Revisionsverbandes. Diesbezüglich legte der rechtsfreundliche Vertreter des Viertbeschwerdeführers ein Schreiben der belangten Behörde vom 30. Jänner 2020 vor. Dies zur Zahl MA 50 - G ...9/2019 auf das im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung seitens des Vertreters der belangten Behörde Bezug genommen wurde und ebenfalls für den Mangel der Zuverlässigkeit des Viertbeschwerdeführers im Sinne des § 3 WGG spricht. Insbesondere im Hinblick darauf, dass in den noch nicht abgeschlossenen zitierten Strafverfahren Vorwürfe hinsichtlich gemeinnützige Bauvereinigungen schädigenden Verhaltens betreffend gemacht wurden, geht das erkennende Gericht davon aus, dass es dem Viertbeschwerdeführer Dr. E. sowohl zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kauf- und Abtretungsvertrages im Jahr 2015 als auch zum Zeitpunkt der Erlassung dieser Entscheidung an der notwendigen Zuverlässigkeit im Sinne des § 3 WGG mangelt. Dies muss auch von Bedeutung sein, wenn mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag von P. an Dr. E. nur ein äußerst geringer Geschäftsanteil, nämlich im Ausmaß von 1,04 Prozent der Geschäftsanteile übertragen wurde, das Gesetz sieht im Hinblick auf § 3 WGG keine Einschränkungen bezüglich eines allenfalls überwiegenden Einflusses auf eine gemeinnützige Wohnbauvereinigung vor. Es war somit dem Kauf- und Abtretungsvertrag zwischen P. und Dr. E. vom 26. März 2015 (allenfalls in der Fassung vom 13. Oktober 2016) die Zustimmung gemäß § 10a Abs. 1a WGG zu versagen. Damit ist davon auszugehen, dass eine Übertragung der Geschäftsanteile von Dr. E. an weitere Käufer schon aus diesem Grunde nicht genehmigungsfähig sind. Eine Prüfung nach § 9 WGG erübrigt sich somit.

Zu Antrag 1 betreffend Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. September 2018 mit dem die L. GmbH ihre gesamten Geschäftsanteile entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von 782.400 Euro und die M. ihre gesamten Geschäftsanteile entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von 420.000 Euro an die B. GmbH, FN 6 (in der Folge B.) verkauft und abgetreten haben, wird erwogen:

Zuerst wird festgehalten, dass der Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. September 2018 ohne jeden Zweifel unter das Regime des § 10a Abs. 1a WGG fällt, da dieser Kauf- und Abtretungsvertrag erst nach Inkrafttreten der Novelle BGBl I 26/2018 abgeschlossen wurde.

Hinsichtlich der L. und der M. bestehen keinerlei Zweifel an deren Berechtigung ihre Geschäftsanteile zu verkaufen und abzutreten. Zu prüfen ist jedoch, ob B. die Voraussetzungen für die Zustimmung nach § 10a Abs. 1a WGG erfüllt.

Es wird als erwiesen festgestellt, dass die B. GmbH im Alleineigentum des DI S. steht. DI S. ist seit 1. März 2018 Geschäftsführer der WBV – A.. Es bestehen hinsichtlich seiner Person keine Anzeichen dafür, dass er aktuell zum Personenkreis gemäß § 9 WGG zählt. Die B. wurde mit Notariatsakt vom 29. Juni 2018 durch den alleinigen Gesellschafter DI S. gegründet. Der Geschäftszweck ist aus dem Firmenbuchauszug nicht ersichtlich. Mit Notariatsakt vom 13. September 2018 erfolgte ein Kauf- und Abtretungsvertrag über die L. und M. gehörigen Anteile an der A. – Holding an B.. Dieser Vertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die rechtswirksame (Wieder)erlangung des Eigentums der Verkäufer an den vertragsgegenständlichen Geschäftsanteilen oder ersatzweise aller damit verbundenen Rechte, insbesondere Rückübertragungsrechte, sodass die Verkäufer über die vertragsgegenständlichen Geschäftsanteile wieder – wie auch immer – darüber verfügen können. Als Tag des Überganges aller mit den vertragsgegenständlichen Geschäftsanteilen verbundenen Rechte und Pflichten auf die Käuferin wurde der Tag der Genehmigung dieser Anteilsabtretung durch die zuständige Landesregierung gemäß § 10a WGG vereinbart. Falls eine solche Genehmigung nicht notwendig sein sollte, wurde der Stichtag mit dem Tag des Eintritts der aufschiebenden Bedingung wie bereits zitiert festgelegt.

Weiters wird in diesem Zusammenhang festgestellt und als erwiesen angenommen, dass die Abtretung der Geschäftsanteile der A. Holding, welche von L. und M. gehalten wurden, an zum Einen die Q. SA und der Kauf- und Abtretungsvertrag von Q. SA an R. GmbH mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien rechtskräftig nicht genehmigt wurden und somit dem Rechtsbestand nicht angehören. Diese Feststellungen ergeben sich aus dem unbestritten gebliebenen

Akteninhalt, aus dem Firmenbuchauszug hinsichtlich B. und der Erklärung gemäß § 9 WGG durch DI S., MBA, MRICS sowie aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien zur Zahl VGW -101/56/14133/2018 et al. Hinsichtlich des Abtretungspreises für die Geschäftsanteile an der A. – Holding wurden im Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. September 2018 die Fälligkeiten und Modalitäten der Bezahlung einer gesonderten Regelung durch die Vertragsparteien vorbehalten.

Diese Regelung erfolgte im Sideletter vom selben Tag und hatte den Inhalt, dass L. und M. für den Fall, dass die Genehmigung des Kauf- und Abtretungsvertrages an Q. SA bzw. R. GmbH nicht erteilt würde, den Abtretungspreis an diese zurückzuerstatten hätten, sich damit einverstanden erklärten und vereinbarten, dass der Abtretungspreis nicht in bar bezahlt wird, sondern dadurch, dass die Käuferin (B.) mit dem Rückerstattungsbetrag den sie von Q. und R. GmbH abgetreten erhält gegen den Abtretungspreis aufrechnet. Liquiditätsmäßig behielten dadurch die Verkäufer den Großteil des Rückerstattungsbetrages und die Käuferin habe ihren Kaufpreiszahlungsanspruch vollständig erfüllt. Q. und R. GmbH erklärten sich damit ausdrücklich einverstanden. Der verbleibende Differenzbetrag zwischen Rückerstattungsbetrag und Abtretungspreis sei unverzüglich nach Fälligkeit an Q. (und/oder an R. GmbH) zurückzuerstatten. Darüber hinaus traten die Verkäufer unter Punkt III „Abtretung von Rechten und Pflichten“ zum Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung gemäß Punkt VI des Abtretungsvertrages ihr jeweiliges Recht auf Rückübertragung der vertragsgegenständlichen Geschäftsanteile sowie ihre jeweilige Verpflichtung auf Rückzahlung des Rückerstattungsbetrages im Zusammenhang mit der Abwicklung der Abtretungsverträge an die Käuferin ab, wobei die Übernahme der Verpflichtung erst gleichzeitig mit der rechtswirksamen Rückübertragung der Geschäftsanteile an die Verkäufer wirksam wird. Dies ergibt sich aus dem im Akt einliegenden Sideletter vom 13. September 2019 und der ausdrücklichen Anerkennung der weiteren Gültigkeit und Existenz dieses Sideletters im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021. Ebenfalls im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26. Jänner 2021 wurde seitens des Geschäftsführers DI S. angegeben, dass er sich, was die Finanzierung der Anteilskäufe betrifft, bemüht habe eine Finanzierung durch Banken sicherzustellen. Er hätte selbst sehr wenig Eigenkapital eingesetzt und den Banken die Gesellschaftsanteile und auch

die Dividenden als Sicherung bekommen. Was den Sideletter betraf, so gab DI S. im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung an, dass der Kaufpreis nicht von den Verkäufern an die Gesellschaft des Herrn R. zurückerstattet würde, sondern um das Ganze zu beschleunigen der Kaufpreis von der B. direkt an die R. GmbH schuldbefreiend geleistet würde. Damit sei die B. in die Ansprüche von R. eingetreten. Es sei jedoch kein Geld geflossen. Übereinstimmend wurde festgestellt, dass die Finanzierung durch eine Darlehensgabe durch C., wie im ursprünglichen Antrag formuliert, nicht angedacht war. Dies wäre auch nicht nachvollziehbar, hat doch die Anteilsübertragung von L. und M. an B. zu einem Zeitpunkt stattgefunden, an dem den übereinstimmenden Angaben der Beteiligten zufolge die weitere Übertragung an der C. jedenfalls noch kein Thema war. Es wird weiters als erwiesen festgestellt, dass Mag. R. DI S. zum Geschäftsführer der WBV – A. vorgeschlagen hat und Mag. R. nach wie vor als Geschäftsführer der A. - Holding im Firmenbuch eingetragen ist, sowie, dass hinsichtlich der Person des Herrn Mag. R. eine Unvereinbarkeit hinsichtlich § 9 WGG besteht und auch von einem Naheverhältnis zwischen Herrn Mag. R. und DDr. U. auszugehen ist wie dies auch im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 25. Juni 2019 unwidersprochen festgehalten und als erwiesen angenommen wurde. Diese Feststellung ist nach Ansicht des erkennenden Gerichtes in Hinblick auf die Chronologie der im Verfahren maßgeblichen Ereignisse und der Motivation der Gründung von B. und der Übertragung der Geschäftsanteile an der A. – Holding an B. von Wichtigkeit.

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 8. Mai 2017 wurden die Geschäftsanteile der A. Holding von Q. SA an R. GmbH übertragen und am 17. Mai 2018 der Antrag auf Genehmigung dieser Übertragung gestellt. Am 1. März 2018 wurde DI S. über Vorschlag von Mag. R. zum Geschäftsführer der WBV – A. bestellt. Am 29. Juni 2018 wurde B. durch DI S. gegründet und bereits am 13. September 2018 erfolgte der Kauf- und Abtretungsvertrag der Anteile an der A. – Holding an B. unter gleichzeitiger Rückziehung des Antrages auf Genehmigung der Übertragung der Geschäftsanteile von Q. SA an R. GmbH. Am 21. September 2018 versagte daraufhin die belangte Behörde die Zustimmung zu den Verkäufen an die Q. SA und in weiterer Folge die R. GmbH. Was nun die Motivation zur Gründung von B. war, so wurde diesbezüglich im Laufe des hier gegenständlichen Genehmigungsverfahrens mehrere unterschiedliche Motivationen angegeben. Im

ursprünglichen Antrag der Beschwerdeführer vom 5. Dezember 2019 wurde noch angegeben, Zweck der B. GmbH seien Beratungsleistung, Handel mit Waren aller Art, die Beteiligung an gleichwertigen Unternehmungen sowie die Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmungen, ausgenommen Bankgeschäfte. Im Firmenbuch ergibt sich dazu wie bereits ausgeführt nichts. Im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26. Jänner 2021 gab Herr DI S. an, im Herbst 2017 von Herrn Mag. R. gefragt worden zu sein, ob er die Stellung als Geschäftsführer der WBV – A. übernehmen wolle. Da sei ihm auch gesagt worden, dass für den Fall, dass er die WBV-A. gut führe, durchaus die Möglichkeit bestünde, dass er Anteile an der WBV – A. erwerben könnte. Dies war als Anreiz gedacht gewesen. Im April 2018 sei man seitens L., M. und P. an ihn herangetreten, ob er nicht die Anteile an der A. – Holding kaufen möchte, was ihn in der Folge dazu bewogen hätte, die B. zu gründen. Im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021 gab Herr DI S. zu Protokoll, dass die Gründung der B. für ihn dadurch motiviert war, für sich persönlich die Gesellschaft (WBV-A.) zu erwerben. Er habe Gesellschafter in der Projektentwicklung werden wollen. Durch die Werthaltigkeit einer gemeinnützigen Bauvereinigung sei dies auch mit einem geringeren Eigenkapital oder fast keinem Kapital finanzierbar. Dieses ursprüngliche Vorhaben habe sich für ihn jedoch als nicht durchführbar erwiesen. Vor allem weil ihm seitens des Revisionsverbandes signalisiert worden wäre, dass dies de facto nicht möglich bzw. durchführbar sei. Im Schriftsatz vom 21. Dezember 2020 gab der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführer wiederum an, B. sei extra gegründet worden, damit ein Weiterverkauf an eines der renommiertesten in der Branche des gemeinnützigen Wohnbaus tätigen Unternehmen, nämlich die C. ermöglicht würde. In diesem vorbereitenden Schriftsatz wurde ebenfalls festgehalten, dass das Verwaltungsgericht Wien in seinem Erkenntnis vom 25. Juni 2019 festgestellt habe, dass den Gesellschaften Q. und R. aufgrund der dem Baugewerbe zuzurechnenden Gesellschaften die Genehmigung zur Anteilsübertragung gemäß § 10a WGG zu versagen sei. In dieser Situation hätten sowohl die im Firmenbuch ausgewiesenen Gesellschafter wie auch Herr DI S. als Geschäftsführer der WBV – A. versucht Lösungen, wie in der Folge dargestellt (eben Gründung der B., Anm.) zu finden, welche den Fortbestand der WBV – A. in bestmöglicher Weise sicherstellen sollten.

Im vorbereitenden Schriftsatz vom 25. Jänner 2021 wurde ausgeführt, dass Mag. R. nach Übernahme der Geschäftsanteile 2017 feststellen musste, dass die Tätigkeiten des Führungsduos Dr. Ci. und DI Be. (für L. und M.) nicht im Sinne der Gesellschaft gelegen waren, was zur Auswahl des DI S. als Geschäftsführer geführt hätte, wobei jedoch auch Anfeindungen, Überwerfungen der Geschäftsführer von L. und M. gegenüber Mag. R. und DI S. erfolgten. Als Versuch einer „Friedensstiftung“ sei im September 2018 zwischen Be., Ci. und R. bzw. deren Gesellschaften der Vertrag geschlossen worden. Massive Anfeindungen der Gesellschaft durch den Revisionsverband sowie die Androhung des Amtes der Wiener Landesregierung MA 50 auf Entziehung der Gemeinnützigkeit mit Schreiben der MA 50 vom 27. Oktober 2017 – also lange vor Beginn der Tätigkeit von DI S. - hätten dazu geführt, dass Mutmaßungen über einen vielleicht nicht erfolgreichen Abschluss des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10a WGG bestanden. In dieser Situation habe DI S., welchem ja bei erfolgreicher Sanierung des Unternehmens eine Beteiligung an demselben in Aussicht gestellt worden war, um die Möglichkeit eines Erwerbes der Gesellschaft durch ihn bzw. eine von ihm zu gründende Gesellschaft für den Fall ersucht, dass Mag. R. als Gesellschafter nicht genehmigt würde und auch einen Finanzierungsplan für die Übernahme ausgearbeitet, der später auch dem Revisionsverband übermittelt wurde. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass am 12. April 2019 „zur Absicherung des Kaufinteresses von DI S. infolge der unklaren Situation ob L./M. überhaupt als Verkäufer genehmigt würden, es zu einem Abtretungsvertrag der Geschäftsanteile Dr. H. (64 Prozent) an B. (aufschiebend bedingt) falls die Anteile an Dr. H. zurückfallen sollten abgeschlossen wurde. Dieser Vertrag wurde von der Anwaltskanzlei Cu. aufgesetzt, in der Dr. D. E. Partner ist. Abschließend ist dazu noch festzuhalten, dass Herr DI Be. in der Verhandlung vom 9. März 2021 unwidersprochen zu Protokoll gegeben hat, dass im Oktober 2018 die Verträge zwischen L., M. und B. gemacht wurden, mit dem Ziel, unmittelbar danach um die behördliche Genehmigung anzusuchen, was aber nicht erfolgt sei. Diese Aussage wird als erwiesen angenommen, da auch aus keinem anderen Grund am Wahrheitsgehalt der Aussage des Herrn DI Be. zu zweifeln war. Anstatt den Antrag auf Genehmigung unmittelbar zu stellen, habe man auf Seite B. zugewartet und auch noch Gespräche mit anderen potentiellen Vertragspartnern geführt, sodass für L. und M. klar war, dass von den Verträgen zwischen L., M. und B. kein Gebrauch gemacht würde. Dies entspricht auch dem Akteninhalt, aus dem sich

ergibt, dass erst mit dem verfahrensgegenständlichen Antrag vom 5. Dezember 2019 der Antrag auf Genehmigung nach § 10a WGG gestellt wurde.

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass hinsichtlich der Motivation zur Gründung der B. eine Vielzahl an unterschiedlichen Vorbringen erstattet wurde und zum Anderen dass auch hinsichtlich der Finanzierung der Anteilserwerbe durch B. eine Vielzahl von Möglichkeiten angeboten wurde, wobei die Finanzierung die sich aus dem Sideletter vom 13. September 2018 ergibt, welche Vereinbarung nach wie vor aufrecht ist, von den Beschwerdeführerinnen als die maßgebliche und zur Beurteilung heranzuziehende bezeichnet wurde. Die Zusammenschau der Chronologie der Ereignisse, der Bestellung des DI S. und des gewählten Finanzierungsmodells lässt für das erkennende Gericht nur den Schluss zu, dass DI S. die B. gegründet hat, nur für den Fall, dass eine Genehmigung der Anteilsübertragung an die Q. SA bzw. die R. GmbH durch die Aufsichtsbehörde nicht erfolgen würde. Dies ergibt sich auch aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen in den Schriftsätzen vom 21. Dezember 2020 sowie 25. Jänner 2021, aus denen ganz klar hervorgeht, dass es Herrn Mag. R. sehr daran gelegen war, dass die Geschäftsanteile der A. – Holding, mit denen der überwiegende Teil an der WBV – A. gehalten wurde, in die Hände eines Gewährsmannes gelangt. Dafür spricht auch, dass der Antrag auf Eintragung der B. GmbH in das Firmenbuch ebenfalls Cu. AnwaltsGesellschaft mbH, in der Dr. E. Partner ist, gestellt wurde. Auch die aufschiebende Bedingung im Abtretungsvertrag zwischen L., M. und B., wonach dieser nur der aufschiebenden Bedingung der rechtswirksamen (Wieder)erlangung des Eigentums an Geschäftsanteilen der A. – Holding durch L. und M. abgeschlossen wurde, zeigt, dass dieser Vertrag nur für den Fall errichtet wurde, dass die Genehmigung der Anteilserwerbe durch Q. SA und R. GmbH nicht erfolgen würde. Auch der Umstand, dass am Tag der Vertragserrichtung zwischen L., M. und B. der Antrag auf Genehmigung gemäß § 10a WGG für Q. SA und R. GmbH zurückgezogen wurde lässt diesen Schluss zwingend erscheinen. Was die Finanzierung des Geschäftes zwischen L., M. und B. betrifft so hat DI S. selbst in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Gericht zugestanden, dass es ihm daran gelegen war unter möglichst geringem eigenen Kapitaleinsatz die Geschäftsanteile an der A. – Holding zu erwerben. Aus dem Sideletter vom 13. September 2018 ergibt sich nach eingehender Prüfung dieser Vertragsklausel, dass im Ergebnis der gemäß

Abtretungsvertrag von B. an L. und M. zu bezahlende Kaufpreis nicht von B. bezahlt wird, sondern von Q. SA bzw. R. GmbH. Auch diesbezüglich ist wieder auf die Vorgeschichte, die Gegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht Wien zu VGW-101/56/14133/2018 et al war, zurückzugreifen, da nämlich aufgrund der rechtskräftigen Untersagung des Anteilserwerbes durch Q. und R. der von Q. an L. und M. bezahlte Kaufpreis an Q. zurückzuzahlen wäre. Dieser Rückerstattungsanspruch wurde jedoch von Q. SA und R. GmbH an B. abgetreten. B. steht somit der Rückerstattungsanspruch gegen L. und M. zu, was in der Folge bedeutet, dass B. den Kaufpreis, den sie L. und M. schuldet, nicht zu bezahlen hat, sondern mit dem abgetretenen Rückerstattungsbetrag gegen den Kaufpreisanspruch von L. und M. aus dem Abtretungsvertrag B. aufrechnen kann. Der maßgebliche Nutznießer aus dieser im Sideletter festgehaltenen Konstruktion ist B.. Es ist weder dem Sideletter noch in einem anderen im Akt befindlichen Schriftstück festgehalten, dass B. für die Abtretung des Rückerstattungsbetrages an Q. SA und R. GmbH ein Entgelt zahlen müsste. Es kann nach der Aktenlage nur davon ausgegangen werden, dass R. GmbH diese Forderung unentgeltlich an B. abgetreten hat und dadurch B. beim Erwerb der Geschäftsanteile der A. – Holding finanziert. Der Beweis der Entgeltlichkeit dieser Abtretung, wie von Dr. E. im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021 vorgebracht ergibt sich aus dem Akteninhalt nicht. Die Bestreitung der Unentgeltlichkeit ist den Beschwerdeführerinnen nicht gelungen. Es lässt sich kein Grund außer der Absicht der Finanzierung des zwischen L. und M. und B. abgeschlossenen Geschäftes finden, als dass Herrn Mag. R. bzw. R. GmbH an der Abtretung der Geschäftsanteile der A. – Holding an B. massiv gelegen war, weil es für ihn die Möglichkeit einer weiteren Einflussnahme durch den von ihm bestellten Geschäftsführer der WBV – A., der dann gleichzeitig auch überwiegender Mehrheitseigentümer der WBV – A. gewesen wäre, auszuüben. Überdies ist zu beachten, wie auch Herr Mag. Ak. in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 26. Jänner 2021 vorgebracht hat, dass Q. SA an R. GmbH verkauft hat. Daher hat die R. GmbH im Verhältnis zwischen L., M. und Q. SA keine Rolle oder auch Interesse auf allfällige Zahlungen zu verzichten außer eben die, dadurch die Anteilserwerbe an B. zu finanzieren. Durch diese Finanzierung ergibt sich zwingend eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen B., DI S. und der R. GmbH. Auch die Erklärung des DI S. im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 25. Jänner 2021, dass eine Bank für die Finanzierung der Anteilskäufe die

Gesellschaftsanteile oder auch die Dividenden als Sicherung bekomme, ist nicht adäquat, da dies keine ausreichend valide Sicherstellung darstellen würden, sodass eine Finanzierung allein durch Kredit bei einer Bank als nicht nachvollziehbar zu bewerten ist. Aufgrund der vom erkennenden Gericht angenommenen personellen wie wirtschaftlichen Verflechtung der B., DI S. als Eigentümer, der gleichzeitig auch von Mag. R. vorgeschlagener und eingesetzter Geschäftsführer der WBV – A. ist und angesichts des Umstandes, dass Mag. R. durch die indirekte Finanzierung des Ankaufes der Geschäftsanteile der A. – Holding durch B. einen massiven wirtschaftlichen Einfluss auf B. und damit auch die Geschäftsführung der WBV – A. nehmen kann, und er als Angehöriger des Baugewerbes im Sinne des § 9 WGG anzusehen ist, war dem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. September 2018 in Verbindung mit dem Sideletter vom selben Tag die Genehmigung gemäß § 10a WGG zu versagen.

An diesen Zusammenhang wird auch noch auf die weitere zu prüfende Übertragung der Geschäftsanteile von B. an C. anzuknüpfen sein, wie im Folgenden dargestellt werden wird.

Zu Antrag 3, wonach die Anteilsübertragungen von der B. GmbH und Dr. D. E. jeweils an die C. Gen.m.b.H. genehmigt werden mögen, hat das erkennende Gericht erwogen:

Hinsichtlich des Antrages, die Übertragung ca. 1,04 Prozent der gesamten Geschäftsanteile an der A. – Holding laut Kauf- und Abtretungsvertrag vom 4. Dezember 2019, mit welchem Dr. D. E. seine gesamten Geschäftsanteile entsprechend einer zur Gänze einbezahlten Stammeinlage in Höhe von 12.600 Euro an die C. verkauft und überträgt, die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu erteilen, wird ausgesprochen, dass diesem Kauf- und Abtretungsvertrag die Zustimmung versagt wird, da auch dem Kauf- und Abtretungsvertrag von P. an Dr. E. mit Entscheidung vom heutigen Tag die Zustimmung versagt wurde somit eine weitere Übertragung des genannten Geschäftsanteiles an der A. – Holding durch Dr. E. nicht statthaft ist. Dr. E. hätte somit mit dem Vertrag vom 4. Dezember 2019 Geschäftsanteile übertragen, zu deren Übertragung er nicht berechtigt war.

Was nun die Übertragung der Geschäftsanteile an der A. – Holding durch B. an C. betrifft, so trifft schon das für die Übertragung der Geschäftsanteile des Dr. E. gesagte auch für die Übertragung an C. zu. Die Übertragung von L. und M. an B. wurde als nichtzustimmungsfähig erkannt, sodass auch die Übertragung der Geschäftsanteile an der A. – Holding von B. an C. schon aus diesem Grund nicht rechtens ist. Darüber hinaus wurden durch die Ausgestaltung des ursprünglichen Kauf- und Abtretungsvertrages in Zusammenhang mit dem Syndikatsvertrag vom selben Tag, in dem der B. bzw. deren Geschäftsführer DI S. unverhältnismäßige Rechte hinsichtlich der Meinungsbildung gegenüber der Mehrheitseigentümerin C. in der A. – Holding bzw. in der WBV – A. eingeräumt. Auch wurde ursprünglich ein Aufschub der Abtretung von 10 Prozent der Anteile von B. an C. für zehn Jahre ausbedungen, sowie dass für die Dauer von zehn Jahren DI S. in der WBV – A. einzig einzelvertretungsbefugter Geschäftsführer bleiben sollte. Weiters wurde nicht klar geregelt, wie die Kaufpreiszahlung von statten gehen soll. Dies wurde vom Revisionsverband in seiner Stellungnahme vom 29. Jänner 2020 gerügt und diesbezüglich mehrere Auflagen ausbedungen.

In Reaktion auf dieses Schreiben des Revisionsverbandes gab der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführerinnen mit Schriftsatz vom 25. Jänner 2021 bekannt, dass der Syndikatsvertrag vom 4. Dezember 2019 dementsprechend durch eine Zusatzvereinbarung geändert wurde, mit welcher B. auf das im Syndikatsvertrag vorgesehene Nominierungsrecht für einen Geschäftsführer ausdrücklich verzichtet. Die diesbezügliche Zusatzvereinbarung 3 wurde unter einem vorgelegt und ergänzte die Zusatzvereinbarung 1 vom 23. April sowie die Zusatzvereinbarung 2 vom 24. April 2020, in welchen beiden ersten Zusatzvereinbarungen zum Einen der Zeitpunkt der Abtretung der zehn Prozent der verbleibenden Geschäftsanteile der A. – Holding von B. an C. geändert sowie eine Kaufpreisanpassung im Sinne des veränderten Stichtages zur Übertragung des 10 Prozent-Anteiles durchgeführt wurde. Diese Zusatzvereinbarung 3 vom 24. Jänner 2021 erfolgte in Reaktion auf den Bericht des Revisionsverbandes an das erkennende Gericht vom 19. Jänner 2021. Im bereits zitierten Schriftsatz der Beschwerdeführerinnen vom 19. Februar 2021 in Reaktion auf die Einwendungen des Revisionsverbandes vom 19. Jänner 2021 sowie die Erörterungen der Sach- und Rechtslage in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 26. Jänner 2021 wurde überdies dargelegt, dass B. sämtliche Anteile in einem Schritt an die C.

abtreten wolle und mangels Gesellschafterstellung sohin auch der Bestand eines Syndikatsvertrages obsolet sei, sodass sich das anhängige Prüfungsverfahren nur mehr direkt auf die C. beziehen könne. Dazu wurde vorgelegt die Zusatzvereinbarung 4 vom 19. Februar 2021 sowie eine sogenannte „konsolidierte Fassung“ des Kauf- und Abtretungsvertrages, die jedoch das Datum 4. Dezember 2019 aufweist und für nicht verbindlich erklärt wurde. Es ergibt sich somit, dass durch den Kauf- und Abtretungsvertrag vom 4. Dezember 2019 und dessen vier Zusatzvereinbarungen die Rechte der Minderheitsgesellschafter B. bzw. DI S. abgeschwächt wurden, wobei jedoch keinerlei schlüssig nachvollziehbare Erklärung für diese Zusatzvereinbarungen gegeben wurde, abgesehen von der Zusatzvereinbarung 3 in Reaktion auf die Stellungnahme des Revisionsverbandes vom 19. Jänner 2021.

Was nun die sogenannte „konsolidierte Fassung“ des Kauf- und Abtretungsvertrages betrifft, so ist diese nur „zur leichteren Lesbarkeit“ jedoch nicht als der Zustimmung nach § 10a WGG zugrundeliegende Fassung zu verstehen. Mit dem Schriftsatz vom 19. Februar 2021 wurde überdies kein Antrag auf Genehmigung der veränderten Fassung des Kauf- und Abtretungsvertrages gestellt.

Dies erfolgte erst im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021 über mehrfache Nachfrage seitens der erkennenden Richterin. Es ist daher der Kauf- und Abtretungsvertrag vom 4. Dezember 2019 in der Fassung der Zusatzvereinbarungen 1, 2, 3 und 4 der Entscheidung zu Grunde zu legen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Kauf- und Abtretungsvertrag im Lichte der vier Zusatzvereinbarungen für das erkennende Gericht nicht lesbar ist, in dem Sinne, dass mit der notwendigen Klarheit hervortritt was tatsächlich nun zur Zustimmung im Sinne des § 10a WGG vorgelegt wird

Laut § 21 lit. a der Satzung der C. bedarf der Erwerb von Beteiligungen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Dazu gab Dr. Bi. als Vorstand der C. im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021 an, dass der Aufsichtsrat der C. beschlussmäßig im Dezember 2019 und im Jänner 2020 befasst wurde. Zu diesen beiden Zeitpunkten gebe es Beschlüsse. Im Sommer 2020 habe der Aufsichtsrat der C. auch einem 100 prozentigen Kauf der Anteile der R. GmbH

zugestimmt. Dieser Vertrag sei jedoch nie abgeschlossen worden. Es wurde überdies ausgeführt, dass für die Zusatzvereinbarungen kein Aufsichtsratsbeschluss besteht, weil die Nachverhandlungen für die C. jeweils nur günstiger wurden. Bis dato wurden keine dieser zustimmenden Beschlüsse des Aufsichtsrates der C. dem Gericht vorgelegt und sie befinden sich auch nicht im Akt. Das erkennende Gericht kann daher nicht von einer gültigen Zustimmung des Aufsichtsrates zu der letztendlich gültigen Fassung des Vertrages ausgehen. Es ist somit davon auszugehen, dass der zu genehmigende Vertragsgegenstand, nämlich die Übertragung von 100 Prozent der Anteile der A. – Holding durch B. betrifft, wobei der Stichtag des Wirksamwerdens der Übertragung der Geschäftsanteile der Tag der rechtskräftigen Zustimmung der Aufsichtsbehörde zu diesem Kauf- und Abtretungsvertrag sein soll. Es ist jedoch die Zustimmung gemäß § 10a WGG zu versagen, nämlich aufgrund des Umstandes, dass zum Einen wegen der Nichtgenehmigung der Anteilsübertragungen P. an Dr. E. sowie L. und M. an B., die gegenständliche Übertragung von Dr. E. und B. an die C. nicht mehr genehmigt werden kann, da damit Rechte übertragen würden, die nicht bestehen und zum Anderen das erkennende Gericht nicht davon ausgehen kann, dass der letztendlich zur Genehmigung vorgelegte Kauf- und Abtretungsvertrag durch die Genehmigung des Aufsichtsrates der C. gedeckt ist und letztlich die Wirksamkeit des Kauf- und Abtretungsvertrages vom 4. Dezember 2019 unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung sämtlicher davor erfolgter Übertragungen steht, was nicht erfolgt ist und daher die Gültigkeit dieses Vertrages zum Zeitpunkt der Entscheidung zumindest höchst zweifelhaft ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren Rechtsfragen zu lösen waren, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil Rechtsprechung des VwGH zu § 10a Abs. 1 und Abs. 1a WGG – betreffend das Verständnis des Umfangs der Bestimmung bezüglich der „Übertragung von Anteilen“, nämlich ob eine mittelbare Übertragung wie gegenständlich durchgeführt vor der Novelle BGBl.I 26/2018, genehmigungspflichtig ist, sowie zu § 10a WGG, ob eine Zustimmung von Amts wegen erteilt werden kann und schließlich zu § 10a WGG

in Verbindung mit § 3 WGG, ob und inwieweit diese Bestimmungen hier gegenständlich sind und die vorliegenden Fälle ein Fall für die Unvereinbarkeit gemäß § 3 darstellen – fehlt.

Hinweis

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären.

Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Gamauf-Boigner
(Richterin)