



ÖSTERREICHISCHER  
VERBAND  
GEMEINNÜTZIGER  
BAUVEREINIGUNGEN  
REVISIONSVERBAND

An das  
Bundesministerium für  
Verfassung, Reformen, Deregulierung und  
Justiz

Museumstraße 7  
1070 Wien  
E-Mail: [team.z@bmvrj.gv.at](mailto:team.z@bmvrj.gv.at)

Wien, am 25. Mai 2018  
Zeichen: Schinnagl

**Betrifft:** Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem ein Bundesgesetz über die Spaltung von Genossenschaften [**Genossenschaftsspaltungsgesetz – GenSpaltG**] erlassen wird und mit dem das Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, das Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997, das Gesetz über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, das SCE-Gesetz, das Firmenbuchgesetz, das Umgründungssteuergesetz und das Bankwesengesetz geändert werden.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und erstattet dazu zur Wahrung der Interessen seiner Mitglieder nachstehende

### **Stellungnahme.**

#### **1. Spaltungsverbot für gemeinnützige Bauvereinigungen zur Sicherung des gemeinnützigen Vermögens**

Sinn und Zweck der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bestehen darin, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu Preisen zur Verfügung zu stellen, die unter den Marktpreisen liegen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben ihre Tätigkeiten unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten und ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen. Um die dauerhafte Verfügbarkeit des gemeinnützigen Vermögens entsprechend dieser Zweckwidmung zu gewährleisten, hat der WGG-Gesetzgeber vermögenssichernde Bestimmungen vorzusehen. Das

Vermögensbindungsprinzip, dh die Verpflichtung gemeinnütziger Bauvereinigungen, das Vermögen ausschließlich für Aufgaben der Wohnungsgemeinnützigkeit zu verwenden, war und ist seit eher ein wichtiger Eckpfeiler der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Nicht nur aus Sicht des Gesetzgebers sondern auch im Besonderen aus jener der Regierungsparteien soll es keinen ungewollten Vermögensabfluss aus der Wohnungsgemeinnützigkeit geben. So haben die Regierungsparteien im Regierungsprogramm ein Bekenntnis zur Wohnungsgemeinnützigkeit abgegeben, welches sich durch eine Reihe von Maßnahmen vor allem im Bereich der Vermögensbindung und Vermögensbildung auszeichnet. So soll es zu keiner Ausweitung der Gewinnentnahmemöglichkeiten bei gemeinnützigen Bauvereinigungen kommen.

Erst vor kurzem wurde im Sinne einer Klarstellung des geltenden § 10a Abs 1 iVm 2 WGG im Hinblick auf den Handel und „Erwerb von Anteilen“ an einer gemeinnützigen Bauvereinigung [GBV] im Sinne einer authentischen Interpretation beschlossen, dass zur Vermeidung von Umgehungsgeschäften und zur Sicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung grundsätzlich auch der mittelbare [indirekte] Erwerb von Anteilen an einer gemeinnützigen Bauvereinigung, beispielsweise im Weg über den Handel von Anteilen an „Beteiligungsgesellschaften“, die ihrerseits Anteile an GBV halten, – bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit – der Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde bedarf. Die Änderung ist mit Bundesgesetzblatt BGBl I 2018/26 kundgemacht worden und in Kraft getreten.

Die Regierungsparteien begrüßten in Presseaussendungen die Neuregelung, da dadurch der Bestand hunderttausender Sozialwohnungen vor Spekulation gesichert werde und hielten fest, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ein zentraler Bestandteil der leistbaren Wohnversorgung ist und spekulative Interessen in diesem Bereich keinerlei Platz haben dürfen.

**Der nunmehrige Ministerialentwurf des Genossenschaftsspaltungsgesetz betreffend birgt für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft eine nicht unbedeutende Gefahr in sich, da er einen Anreiz darstellt, entweder im Wege eines Rechtsformwechsels einer gemeinnützigen Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft in eine nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft oder im Wege einer Genossenschaftsauf- oder -abspaltung in eine nicht gemeinnützige Genossenschaft auf das Vermögen einer gemeinnützigen Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft zuzugreifen. Spekulation mit gemeinnützigem, genossenschaftsrechtlichem Gut wäre so Tür und Tor geöffnet.**

Wir sprechen uns daher gegen eine Anwendbarkeit des Genossenschaftsspaltungsgesetzes für gemeinnützige Bauvereinigungen aus.

Die momentan im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bestehenden Vermögensbindungsbestimmungen (§§ 10 ff WGG) können **nicht** sicherstellen, dass im Falle einer Genossenschaftsspaltung oder eines Rechtsformwechsels das gemeinnützige Vermögen einer gemeinnützigen Bauvereinigung **nicht** aus dem Kreislauf der Wohnungsgemeinnützigkeit abfließt. Ziel des Vorschlags für ein Genossenschaftsspaltungsgesetz [GenSpaltG] ist es nämlich, Genossenschaften die Möglichkeit zu eröffnen, ihr **Vermögen oder einzelne Vermögenswerte** im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf eine oder mehrere, neue oder bereits bestehende Genossenschaften der gleichen Haftungsart, **die jedoch keine anerkannte gemeinnützige Bauvereinigung sein muss, zu übertragen**. Darüber hinaus soll nach diesem Ministerialentwurf auch die Möglichkeit einer Abspaltung des Vermögens einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Rechtsform einer Genossenschaft zur Aufnahme durch eine **[nicht gemeinnützige]** Kapitalgesellschaft erlaubt sein.

Der WGG-Gesetzgeber hat anlässlich des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes darauf Bedacht genommen, dass das **Bundesgesetz über die Spaltung von Kapitalgesellschaften 1993 [Spaltungsgesetz BGBl 1993/458]** auf gemeinnützige Bauvereinigungen nicht angewendet werden kann. Begründet wurde dies im Ausschussbericht zum 3. WÄG zu § 11 Abs 4 WGG damit, dass der **Ausschluss der Anwendung des Spaltungsgesetzes im Zusammenhang mit der Sicherung gemeinnützigen Vermögens** zu sehen ist. Gemeinnütziges Vermögen soll zur Erfüllung von dem Gemeinwohl dienenden Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens, insbesondere der Errichtung und Erhaltung kostengünstigen Wohnraums, verwendet werden.

Da für Genossenschaften – insbesondere auch für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft – bis dato keine Spaltungsmöglichkeit bestand, hat das in § 11 Abs 4 WGG normierte „Spaltungsverbot“ nur für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) gegolten und gilt momentan auch nur für diese.

**Aus diesem Grunde ist es unseres Erachtens aufgrund des nunmehr vorliegenden Ministerialentwurfs zwingend erforderlich, generell für gemeinnützige Bauvereinigungen, unabhängig von deren Rechtsform, „Spaltungen“ gemeinnütziger Bauvereinigungen in § 11 Abs 4 WGG zu verbieten.**

Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass unter dem Regime des WGG thesaurierte Gewinne in der gemeinnützigen Bauvereinigung bleiben und dauerhaft dem Wohnungswesen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus können nur durch eine Neuregelung des § 11 Abs 4 WGG, die generell die Spaltung gemeinnütziger Bauvereinigungen verbietet, „Umgehungsversuche“ sowie die

Aushöhlung der Wohnungsgemeinnützigkeit verhindert werden und weiterhin der Bestand des wohnungsgemeinnützigen Sektors, der eine Schlüsselposition in der Wohnungswirtschaft darstellt und dessen tragendes Element die Vermögensbindung bildet, nachhaltig – auch für zukünftige Generationen – sichergestellt werden. Dies ist gerade in Zeiten, in denen die Wohnkosten stark gestiegen sind und leistbarer Wohnraum fehlt, besonders wichtig.

Des Weiteren böte die Adaptierung des § 11 Abs 4 WGG auch die Möglichkeit, das Zitat „Art. I des Gesellschaftsrechtsänderungsgesetzes 1993, BGBl. Nr. 458“ auf das Bundesgesetz über die Spaltung von Kapitalgesellschaften [SpaltG] von 1996 zu aktualisieren. Das Spaltungsgesetz in BGBl 1993/458, das laut § 11 Abs 4 WGG 1979 auf gemeinnützige Bauvereinigungen nicht anzuwenden ist, wurde zur Jahresmitte 1996 aufgehoben [Art. XVII Abs 13, BGBl 1996/304] und durch das Bundesgesetz über die Spaltung von Kapitalgesellschaften [SpaltG] ersetzt. Eine entsprechende Änderung des Zitats in § 11 Abs 4 wurde jedoch bis dato nicht vorgenommen.

**Im Sinne der Vermögenssicherung möge diese Adaptierung erfolgen und das in § 11 Abs 4 WGG normierte Spaltungsverbot um den Ausschluss der Anwendung des neuen Genossenschaftsspaltungsgesetzes für gemeinnützige Bauvereinigungen ergänzt werden, sodass Spaltungen gemeinnütziger Bauvereinigungen – unabhängig von deren Rechtsform – generell unzulässig sind.**

Unser Vorschlag für die – unseres Erachtens dringlich erforderliche – Adaptierung und Ergänzung des § 11 Abs 4 WGG im Interesse des Schutzes des gemeinnützigen Vermögens lautet wie folgt:

**§ 11 Abs 4 WGG [neu]:** *Weder das Bundesgesetz über die Spaltung von Genossenschaften 2018, BGBl. Nr. XX noch das Bundesgesetz über die Spaltung von Kapitalgesellschaften, BGBl. Nr. XX sind auf gemeinnützige Bauvereinigungen anzuwenden.*

## **2. Nichtanwendbarkeit des § 19a GenRevG für Revisionsverbände iSd § 5 Abs 1 WGG**

Gemäß § 19a Genossenschaftsrevisionsgesetz soll ein Revisionsverband in der Rechtsform eines Vereins unter Wahrung seiner Identität in eine Genossenschaft umgewandelt werden dürfen. Es besteht nach dieser Umwandlung wiederum die Gefahr, dass es zu einer Genossenschaftsspaltung kommt und das gemeinnützige Vermögen von einem Revisionsverband, dem gemäß § 5 Abs 1 WGG hinsichtlich der Gebühren- und Abgabenbefreiung sowie der Bestimmung über die Nichtanwendung der Gewerbeordnung 1994 die Rechtsstellung einer gemeinnützigen Bauvereinigung zukommt, in eine nicht gemeinnützige Genossenschaft oder sogar in eine nicht gemeinnützige Kapitalgesellschaft abfließt.

Wir sprechen uns daher dagegen aus, dass § 19a Genossenschaftsrevisionsgesetz für Revisionsverbände iSd § 5 Abs 1 WGG zur Anwendung gelangt und schlagen vor, diesbezüglich eine Regelung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesetzlich zu verankern, in der festgehalten wird, dass für Revisionsverbände iSd § 5 Abs 1 WGG die Bestimmung des § 19a GenREvG [Umwandlung von Revisionsverbänden] nicht zur Anwendung gelangt.

Unser Formulierungsvorschlag für eine diesbezügliche Bestimmung lautet wie folgt:

**§ 5 Abs 3 WGG (neu):** § 19a Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. Nr. XX ist auf Revisionsverbände im Sinne des Abs 1 nicht anzuwenden.

Abschließend dankt der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband nochmals für die eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem oben angeführten Gesetzesentwurf.

Hochachtungsvoll

ÖSTERREICHISCHER VERBAND  
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN  
REVISIONSVERBAND