



Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
20031-BG/183/20-2019

Datum
13.05.2019

Chiemseehof
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042-2165
landeslegistik@salzburg.gv.at
Mag. Thomas Feichtenschlager
Telefon +43 662 8042-2290

Betreff

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019); Stellungnahme

Bezug: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum im Gegenstand bezeichneten Gesetzentwurf gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

Zu § 7:

1. Gemäß dem geplanten Abs. 2 soll die Übernahme der Verwaltung von Objekten eigener oder anderer gewerblicher Beteiligungsgesellschaften einer GBV gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b WGG als Hauptgeschäft möglich sein.

Es wird um Klärung ersucht, ob dies nur die Verwaltung von Objekten im Bundesgebiet (also inländische Objekte) betrifft, da sich Hauptgeschäfte ausschließlich auf das Inland beziehen, die Inlandsbeschränkung bei den Beteiligungsgesellschaften jedoch gesetzlich ausgeschlossen ist.

2. Abs. 3 WGG sieht vor, dass eine Bauvereinigung überwiegend die in Abs. 1 bis 2 genannten Geschäfte zu betreiben hat. Der Begriff des Überwiegens bzw. die Parameter, die für das Feststellen des Überwiegens heranzuziehen sind, sind jedoch nicht determiniert.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sollten auch Vorgaben zur Feststellung des Überwiegens der Hauptgeschäfte getroffen werden. Es soll determiniert werden, anhand welcher Kennzahlen des Unternehmens das Vorliegen des Überwiegens nachzuweisen ist (Bauvolumen, Umsatz, Erlöse). Dies würde eine einheitliche und transparente Vollziehung unterstützen und die Gleichbehandlung der GBV im Bundesgebiet gewährleisten.

3. Die Einführung des genehmigungsfähigen „Sondertatbestandes“ hinsichtlich Maßnahmen zu gunsten einer sozialen Infrastruktur, die von der öffentlichen Hand finanziert, gefördert oder beauftragt worden sind, ist begrüßenswert.

www.salzburg.gv.at

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion | Verfassungsdienst und Wahlen
Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | T +43 662 8042-0* | post@salzburg.gv.at | ERsB 9110010643195

Es wird jedoch angeregt auch noch folgende Problemstellungen zu berücksichtigen:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 4 WGG bindet Ressourcen der Aufsichtsbehörde und sollte auch nach Meinung des Rechnungshofes sparsamer gestaltet werden. Es wird daher angezeigt, anstatt der Klarstellung, dass Projekte der sozialen Infrastruktur gemäß § 7 Abs. 4d WGG genehmigungsfähig sind, im Gesetzestext eine taxative Aufzählung der konnexen Zusatzgeschäfte vorzusehen. Dann kann für diese Geschäfte das Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 4 WGG entfallen.

Sofern keine taxative Aufzählung von möglichen Geschäften in § 7 Abs. 4 WGG aufgenommen wird, wären Konkretisierungen im Normtext wünschenswert: Die Erläuterungen stellen klar, dass es sich bei Projekten wie zB Feuerwehrhäuser, Kindergärten und Schulen (wenn nicht vorwiegend den Bewohnern der von einer GBV errichteten Wohnungen dienlich) um konnexe Zusatzgeschäfte gemäß § 7 Abs. 4 WGG handelt und nicht um eine „Gemeinschaftseinrichtung zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung“ im Sinn des letzten Halbsatzes des § 7 Abs. 3 Z 4 oder um eine „Wohnumfeldmaßnahme“ nach § 7 Abs. 3 Z 4a. Es wird angeregt, die Textierung von Abs. 3 Z 4 und 4a derart anzupassen, dass Abgrenzungsprobleme künftig vermieden werden.

Zu § 8:

Im neuen Abs. 4 ist vorgesehen, dass sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern ausgerichtet sind. Dies aufgrund der steuerlichen Privilegierung von GBV sowie der Tatsache, dass das Eigenkapital wesentlich über heimische Wohnbauförderungsmittel generiert wird.

Sofern die Bestimmung nur die Vergabe von Wohnungen betreffen soll, sollte die Textierung konkreter sein. Sollte dies aber tatsächlich sämtliche Tätigkeiten der GBV umfassen, wären Ergänzungen zB in den §§ 1 Abs. 3 und 7 WGG sinnvoll.

Zudem sollte klargestellt werden, ob diese Bestimmung auch für Beteiligungsgesellschaften (bei denen die Mehrheit der Anteile im Eigentum einer GBV stehen) gilt.

Zu den §§ 10a, 15b und 15e:

1. Im Sinn einer vertieften Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung unterlagen Veräußerungen von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind, der Zustimmungspflicht der Aufsichtsbehörde (§ 10a Abs. 1 lit d iVm Abs 2 WGG [alt]). Den Erläuterungen zur WGG-Novelle 2016 folgend umfasste dies die Veräußerung von (Gesamt-)Baulichkeiten (sohin keine einzelnen Wohnungen). Die Abgrenzung, wann ein solcher „Paketverkauf“ vorliegt, konnte bisher weder dem Gesetzestext noch den Erläuterungen entnommen werden.

Die geplante Konkretisierung in der lit d des § 10a Abs. 1, bei der festgelegt wird, dass ein solcher „Paketverkauf“ bei mehr als drei Objekten vorliegt, ist somit grundsätzlich opportun. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Aufnahme von „Ein- und Abstellplätzen“ in der Textierung künftig eine höhere Anzahl von Verfahren und damit einhergehend ein personeller Mehraufwand erwartet wird. So unterliegt aus Sicht der Salzburger Aufsichtsbehörde derzeit die Veräußerung von zB zwei Wohnungen samt jeweils einem Abstellplatz keiner Zustimmungspflicht, mit der geplanten Textierung wäre jedoch künftig eine Zustimmung erforderlich.

Zudem geht aus dem Entwurf nicht hervor, wie mit aufeinanderfolgenden Verkäufen einzelner Objekte umzugehen ist (vor allem, ob Verkäufe innerhalb eines bestimmten zeitlichen Rahmens zusammenzufassen sind).

2. Zusätzlich soll in der lit e des § 10a Abs 1 künftig ein neues Verfahren eingeführt werden, bei dem die Aufsichtsbehörde die nachträgliche Übertragung in das Eigentum von einzelnen vermieteten Wohnungen überwacht.

Nach dem Gesetzestext ist die Zustimmung gemäß § 10a Abs. 1 lit e WGG jedenfalls zu versagen, wenn keine Legung eines Angebots an den jeweiligen Mieter oder sonstigen Nutzungsbe rechtigten erfolgt ist. Um eine einheitliche Auslegungspraxis sicherzustellen, wird angeregt, den Prüfungsumfang zu determinieren.

Unklar ist dennoch: Zu welchem Zeitpunkt muss die Wohnung vermietet sein (schriftliche Vorverträge, Kaufanbote entsprechend der Übergangsbestimmung zu § 10a Abs. 1 lit d)? Ist die Preisangemessenheit anhand eines Verkehrswertgutachtens zu überprüfen?

Hier ist seitens der Salzburger Aufsichtsbehörde zukünftig jedenfalls mit höherem personellen Aufwand zu rechnen. Derzeit werden pro Jahr ca 100 Mietwohnungen veräußert. Hier bedarf es einer Kontrolle, ob die Veräußerung an den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten erfolgt. Die Aufsichtsbehörde geht davon aus, dass in ca der Hälfte dieser Fälle ein Verfahren gemäß § 10a Abs. 1 lit e WGG einzuleiten ist. Derzeit muss von einer umfangreichen Prüfung dieser Rechtsgeschäfte auch im Hinblick auf die Preisangemessenheit ausgegangen werden, zusätzlich ist in diesem Verfahren auch auf die Parteienrechte des Revisionsverbands Bedacht zu nehmen. Dies würde jedenfalls zu einer Verdopplung der Verfahren nach dem WGG führen und geht jedenfalls mit einem zusätzlichen Personalaufwand (ca 0,5 Vollzeitäquivalente) einher. Es wird darauf hingewiesen, dass zudem den GBV die Möglichkeit genommen wird, ein nicht rentables Objekt (hohe Anzahl von langfristigem Leerstand) als Ganzes zu veräußern, sobald auch nur eine einzelne Einheit vermietet ist und der Mieter diese in das Eigentum übertragen haben will. Dies könnte die vollständige Verwertung eines für die GBV nicht rentablen Objektes unmöglich machen und dementsprechend hohe Kosten verursachen.

Zu § 15b:

Die in der lit b des Abs. 1 enthaltene Bestimmung dient den Erläuterungen folgend der Forcierung der Eigentumsbildung. Dafür sind allerdings steuerliche Begünstigungen eine weitere entscheidende Voraussetzung. Diese sind aus dem Entwurf nicht erkennbar.

Zu § 30:

Der geplante Abs. 1 sieht vor, dass bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bescheides zur Bestellung eines Regierungskommissärs die Landesregierung die in Abs. 2 dieser Bestimmung definierten Aufsichtsrechte wahrzunehmen hat. Im Sinne einer raschen Kontrolle der Tätigkeiten der GBV wird angeregt, in diesem Fall der Bescheidbeschwerde die aufschiebende Wirkung nicht einzuräumen.

Zu § 33:

Dem Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen wird in Verfahren gemäß den §§ 10a, 29 Abs. 3, 30, 34 bis 36 Parteistellung eingeräumt werden.

Den Erläuterungen folgend soll dies der Förderung eines Gleichklangs im Bereich der behördlichen Praxis und Rechtsauslegung und damit einer zusätzlichen Rechtssicherheit dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfahren nach dem WGG überwiegend Projekte betreffen, deren Abwicklung einer Zustimmung gemäß § 7 Abs. 4 WGG (konnexe Zusatzgeschäfte) bedürfen. Seitens des Rechnungshofes liegt die Empfehlung vor, dass nach einer Konsultation der Länder und unter Nutzung der Erfahrung des Revisionsverbandes nähere Bestimmungen zu erlassen wären, die eine einheitliche behördliche Spruchpraxis zu den konnexen Zusatzgeschäften ermöglicht und somit Rechtssicherheit sowie Transparenz für sämtliche Beteiligte schafft (zB durch eine

konkrete Beispielssammlung, in der dargestellt wird, welche Geschäfte jedenfalls bzw. keinesfalls konnexe Zusatzgeschäfte sind).

Konkretisierende Bestimmungen liegen, abgesehen von der neuen geplanten Bestimmung des § 7 Abs. 4d WGG, nicht vor. Eine entsprechende Verordnungsermächtigung ist in § 7 Abs. 4e WGG (neu) vorgesehen.

Da gerade im Bereich der konnexusen Zusatzgeschäfte keine einheitliche Spruchpraxis gegeben ist, wäre es (sofern nicht angedacht ist, von der Verordnungsermächtigung zeitnah Gebrauch zu machen) zweckmäßig, dem Revisionsverband auch in Verfahren gemäß § 7 Abs 4 WGG Parteistellung einzuräumen, damit bundesweit eine einheitliche Spruchpraxis und entsprechende Rechtssicherheit für alle Beteiligten gegeben ist.

Diese Stellungnahme wird der Verbindungsstelle der Bundesländer, den anderen Ämtern der Landesregierungen, dem Präsidium des Nationalrates und dem Präsidium des Bundesrates ue zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung
DDr. Sebastian Huber, MBA
Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

Ergeht an:

1. Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, Stubenring 1, 1010 Wien, E-Mail
2. Amt der Burgenländischen Landesregierung, E-Mail: CC
3. Amt der Kärntner Landesregierung, E-Mail: CC
4. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, E-Mail: CC
5. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, E-Mail: CC
6. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, E-Mail: CC
7. Amt der Tiroler Landesregierung, E-Mail: CC
8. Amt der Vorarlberger Landesregierung, E-Mail: CC
9. Amt der Wiener Landesregierung , Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Recht - Gruppe Verfassungsdienst und EU-Angelegenheiten, E-Mail: CC
10. Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der NÖ Landesregierung, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, E-Mail: CC
11. Parlamentsdirektion - Abteilung L 1.6 Parlamentarische Dokumentation, Archiv und Statistik, E-Mail: CC
12. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz - Verfassungsdienst, Wickenburggasse 8, 1080 Wien, E-Mail: CC
13. Institut für Föderalismus, Maria-Theresien-Straße 38b, 6020 Innsbruck, E-Mail: CC
14. Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung, Fanny-v.-Lehnert-Straße 1, Postfach 527, 5020 Salzburg, zu do Zl 21003-08/18/33-2019, Intern