

**760 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIV. GP**

1977 12 15

**Regierungsvorlage**

**Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX  
XXX über die Gemeinnützigkeit im Wohn-  
ungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeits-  
gesetz — WGG)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

**Artikel I****Gegenstand und Anwendungsbereich des  
Gesetzes**

§ 1. (1) Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben, sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen erfüllen.

(2) Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung öffentlicher, dem Gemeinwohl dienender Aufgaben zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1973, BGBl. Nr. 50/1974, keine Anwendung.

(3) Die nach diesem Bundesgesetz als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen gelten insoweit als gemeinnützig im Sinne der §§ 34 ff. der BAO, BGBl. Nr. 194/1961, als sie

1. Geschäfte der in § 7 Abs. 1 bis 3 bezeichneten Art (ausgenommen Geschäfte gemäß § 7 Abs. 3 Z. 11) tätigen, wobei diese Geschäfte wie ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb nach § 45 Abs. 2 der BAO zu behandeln sind, oder

2. außerhalb der unter Z. 1 fallenden Geschäfte Kapitalvermögen verzinslich anlegen oder unbewegliches Vermögen vermieten, verpachten oder in sonstige Nutzung geben.

**Begriffsbestimmungen**

§ 2. Im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Errichtung (§ 7) die wirtschaftliche und technische Vorbereitung der Baulichkeiten, wobei die Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen vorzunehmen sind, die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnungen und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten;

2. als normale Ausstattung eine solche, bei der die Gesamtausstattung, insbesondere die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten zwar den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine einwandfreie Ausführung, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, nach dem jeweiligen Stand der Technik jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint;

3. als Heim ein solches der im § 2 Abs. 1 Z. 5 bis 7 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, bezeichneten Art.

**Bedarf**

§ 3. (1) Die Bauvereinigung muß einem Bedarf entsprechen.

(2) Ein Bedarf ist als gegeben anzunehmen, wenn in dem örtlichen Geschäftsbereich der Bauvereinigung eine Nachfrage nach Wohnungen besteht und diese Nachfrage nicht durch bestehende gemeinnützige Bauvereinigungen befriedigt werden kann. Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten.

**Satzung**

§ 4. Der Genossenschaftsvertrag, der Gesellschaftsvertrag oder die Satzung muß diesem Bundesgesetz entsprechen und den örtlichen Geschäftsbereich festlegen.

**Zugehörigkeit zu einem Revisionsverband**

§ 5. (1) Die Bauvereinigung hat ohne Rücksicht auf die Rechtsform, in der sie errichtet wurde, einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl. II Nr. 195, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeitsbereich sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt. Unter diesen Voraussetzungen kommt einem Revisionsverband hinsichtlich der Gebühren- und Abgabebefreiungen sowie der Bestimmung über die Nichtanwendung der Gewerbeordnung die Rechtsstellung einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu.

(2) Der Bundesminister für Bauten und Technik kann durch Verordnung Prüfungsrichtlinien erlassen, die Regelungen über den Gegenstand, die Durchführung und die Auswertung der Prüfung, insbesondere Vorschriften über die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgearbeitung, die Vorbereitung und den Verlauf der Prüfung sowie die Art und den Umfang der Berichterstattung zu enthalten haben. In der Verordnung ist insbesondere die Prüfung der Einhaltung des gesetzlichen Wirkungsbereiches der Bauvereinigung vorzusehen. Vor Erlassung der Verordnung ist der Revisionsverband anzuhören.

**Mindestanzahl der Genossenschafter und Mindestkapital**

§ 6. (1) Der Geschäftsanteil an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung muß mindestens 300 S betragen und darf höchstens mit 3 000 S festgesetzt werden und muß voll eingezahlt sein. Die Zahl der Genossenschafter hat mindestens 60 zu betragen. Kein Genossenschafter darf über mehr als eine Stimme in der Generalversammlung verfügen, sofern die Geschäftsanteile nicht mehrheitlich im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen.

(2) Das Stammkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung muß mindestens 300 000 S betragen. Das Stammkapital muß voll eingezahlt sein.

(3) Das Grundkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft muß mindestens 3 Millionen Schilling betragen und voll eingezahlt sein. Die Aktien müssen auf Namen

lauten. Die Umwandlung dieser Aktien in Inhaberaktien muß im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen sein.

(4) Die Übertragung von Geschäftsanteilen an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder die Übertragung von Aktien muß an die Zustimmung des Aufsichtsrates gebunden sein.

**Geschäftskreis**

§ 7. (1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich überwiegend mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diesen Zweck einzusetzen.

(2) Die Verwaltung im Sinne des Abs. 1 erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Garagen, Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das zu mehr als 50 v. H. im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder erworben wurden oder auf Baulichkeiten, zu deren Verwaltung die Bauvereinigung vom Gericht bestellt worden ist, und schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt dem Betrieb der hiezu notwendigen Werkstätten sowie die Verbesserung mit ein.

(3) Neben den im Abs. 1 angeführten Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs. 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben:

1. die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen im Sinne des Abs. 1 sowie von Heimen im fremden Namen;

2. die Errichtung von Geschäftsräumen im eigenen oder fremden Namen, soweit sie überwiegend zur Befriedigung des Bedarfes der Benutzer von Wohnungen dienen, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden oder verwaltet werden;

3. die Errichtung, Erwerbung sowie den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung unbedingt benötigten Räumlichkeiten, sofern sie überwiegend den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen;

4. den Erwerb von Wohnhäusern, unabhängig vom Ausmaß der Nutzfläche der darin befindlichen Wohnungen, zum Zwecke der Schaffung von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten im Sinne des Abs. 1 und dieses Absatzes, ein-

schließlich der darin befindlichen Geschäftsräume und der dazugehörigen Garagen und Abstellplätze, von Eigenheimen, von Gemeinschaftseinrichtungen oder von Heimen;

5. die Übernahme von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974;

6. die Errichtung von Garagen oder Abstellplätzen im eigenen oder fremden Namen, soweit sie überwiegend zur Befriedigung des Bedarfes der Benutzer der in Abs. 1 oder in diesem Absatz genannten Räumlichkeiten dienen;

7. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten oder die Einräumung des Wohnungseigentums und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;

8. die Entgegennahme von Geldern von Genossenschaltern, Gesellschaftern und Aktionären auch in Form von Darlehen, Einlagen und dergleichen;

9. den Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen, die zur Errichtung von Baulichkeiten gemäß Abs. 1 und den Z. 1 und 2 dieses Absatzes oder zur Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung von verwalteten Baulichkeiten bestimmt sind;

10. die Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Mitgliedschaft bei Personenvereinigungen, deren Tätigkeit vornehmlich auf die Förderung des Volkswohnungswesens gerichtet ist;

11. die Beteiligung an Unternehmen, soweit dies zur Durchführung der Aufgaben der Bauvereinigung erforderlich ist;

12. die Beteiligung an Kreditunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung, soweit sie im gegebenen Falle zur Kreditbeschaffung für die Bauvereinigung erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und den Abschluß von Bausparverträgen als Bausparer;

13. die Einrichtung von Stellen, die sich unentgeltlich mit der Auskunftserteilung über Bauvorhaben und über bestehende Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen, mit der Information von Wohnungsuchenden und Wohnungsinhabern (Mitgliedern) über rechtliche, technische und finanzielle Belange und, sofern es sich um einen Revisionsverband gemäß § 5 handelt, auch mit der Schlichtung von Streitigkeiten zwischen gemeinnützigen Bauvereinigungen einerseits und

Wohnungsuchenden oder Wohnungsinhabern (Mitgliedern) andererseits befassen.

(4) Andere im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten, bedürfen der Zustimmung der Landesregierung.

(5) Hat eine Bauvereinigung Wohnungen im eigenen Namen tatsächlich errichtet und muß sie diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so kann sie bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einbringen. Die Landesregierung kann nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf.

#### Personenkreis

§ 8. (1) Eine Bauvereinigung darf die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Wohnungseigentums nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken.

(2) Eine zulässige Beschränkung liegt jedoch vor, wenn

1. eine Bauvereinigung ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen (Betriebe) oder eines bestimmten Berufes beschränkt,

2. eine Bauvereinigung sich verpflichtet, gegen die Gewährung von angemessenen Finanzierungshilfen Wohnungen zur Benützung durch die in Z. 1 genannten Personen zur Verfügung zu halten,

3. eine Bauvereinigung in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung Wohnungen ausschließlich ihren Mitgliedern überläßt, oder

4. eine Bauvereinigung eine bestimmte Anzahl von Wohnungen an Personen überläßt, die von einer Gebietskörperschaft namhaft gemacht werden.

#### Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes

§ 9. (1) Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von juristischen oder natürlichen Personen oder deren Ehegatten oder von Personengesellschaften des Handelsrechtes stehen, sofern diese ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienherzeugung oder des Baumaterialienhandels oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben oder das Gewerbe eines Immobilien-

maklers, das der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1973 ausüben. Das gleiche gilt für Personen, die hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines selbständigen Ziviltechnikers im Sinne des Ziviltechnikergesetzes, BGBl. Nr. 146/1957, ausüben sowie für deren Ehegatten. Die Bestimmung des ersten Satzes gilt auch hinsichtlich von juristischen oder natürlichen Personen sowie deren Ehegatten sowie hinsichtlich von Personengesellschaften des Handelsrechtes, die an einem Unternehmen (Gewerbe) im Sinne des ersten Satzes, zutreffendenfalls zusammen mit dem Ehegatten, zu mehr als einem Viertel beteiligt oder Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte eines solchen Unternehmens (Gewerbes) sind.

(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) Die Bauvereinigung darf Rechtsgeschäfte, die sich auf die Errichtung, Verwaltung, Verbesserung, Instandsetzung oder Instandhaltung von Wohnhäusern beziehen, mit Mitgliedern ihres Vorstandes (Geschäftsführung) oder ihres Aufsichtsrates sowie mit Personen im Sinne des Abs. 1, die an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt sind oder ihr als Mitglieder angehören, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit nur abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluß mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

(4) Der Aufsichtsrat kann mit Beschluß, dem mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt haben, den Vorstand oder die Geschäftsführung ermächtigen, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes summenmäßig begrenzte Geschäfte der im Abs. 3 genannten Art mit einer oder mehreren der im Abs. 1 genannten Personen abzuschließen. Der Beschluß ist nur solange wirksam, als in den Aufsichtsrat kein neues Mitglied eintritt.

(5) Rechtsgeschäfte der im Abs. 3 bezeichneten Art dürfen mit Personen im Sinne des Abs. 1, die dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat der Bauvereinigung angehören, nicht abgeschlossen werden. Solche Rechtsgeschäfte sind rechtsunwirksam.

(6) Die Bestimmungen der Abs. 1 bis 5 gelten nicht für Bauvereinigungen von Unternehmen im Sinne des Abs. 1, die ihre Tätigkeit auf die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer des eigenen Unternehmens beschränken, oder für eine Bauvereinigung, an der eine Gebietskörperschaft oder eine juristische Person, derer sich

eine Gebietskörperschaft zur Verwaltung ihrer Beteiligungen bedient, zu mehr als 50 v. H. beteiligt ist.

#### Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder

§ 10. (1) Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist um nicht mehr als 1 v. H. übersteigt. Überdies dürfen die Mitglieder (Genosschafter, Gesellschafter) vermögensrechtliche Vorteile nur in dem Umfang erhalten, als diese als angemessene Gegenleistung für eine besondere von ihnen erbrachte geldwerte Leistung anzusehen sind.

(2) Mitglieder einer Bauvereinigung dürfen im Falle ihres Ausscheidens nicht mehr als die eingezahlten Einlagen einschließlich des Anteils am verteilbaren Gewinn zurückerhalten.

(3) Im Falle der Auflösung der Bauvereinigung dürfen deren Mitglieder nicht mehr als die von ihnen eingezahlten Einlagen einschließlich des Anteils am verteilbaren Gewinn zurückerhalten.

(4) Als eingezahlt im Sinne der Abs. 1 bis 3 gelten nicht die aus einer Kapitalberichtigung stammenden Beträge.

#### Behandlung des Vermögens bei Auflösung der Bauvereinigung

§ 11. (1) Bei Auflösung einer Bauvereinigung ist das nach Rückzahlung der Anteile an die Mitglieder verbleibende Restvermögen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

(2) Die Bestimmungen über die Verwendung des Restvermögens trifft die Landesregierung nach Anhörung der Organe der zu liquidierenden Bauvereinigung, des Revisionsverbandes (§ 5) und der nach dem Sitz der zu liquidierenden Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung). Der Rechtsträger, dem das Restvermögen zufällt, hat Rechte und Verpflichtungen, insbesondere jene, die sich aus den §§ 14 und 16 ergeben, zu übernehmen.

#### Aufsichtsrat

§ 12. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen, sofern nicht schon in anderen Rechtsvorschriften die Einrichtung eines Aufsichtsrates vorgesehen ist, einen aus mindestens drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat haben.

### Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften

§ 13. (1) Gemeinnützige Bauvereinigen haben für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an einer Baulichkeit oder für die Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung oder einem Geschäftsraum ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines volkswirtschaftlich gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, die Grundkosten und die Aufschließungskosten und sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten, zugrunde zu legen; hiebei sind die Grundkosten mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs.

(3) Der Bundesminister für Bauten und Technik kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und des § 14 nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis) zu enthalten haben. Vor Erlassung der Verordnung ist der Revisionsverband anzuhören.

#### Berechnung des Entgelts

§ 14. (1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen insbesondere angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung bestimmt;

2. die Tilgung — soweit sie die Absetzung für Abnutzung gemäß Z. 1 übersteigt — und Verzinsung der Fremdmittel einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln, wobei die im Schuldschein (den Schuldscheinen) vereinbarten Zinsen der Berechnung zugrunde zu legen sind;

3. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der Bauzins;

4. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen den Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist um höchstens 1 v. H. jährlich übersteigen dürfen;

5. ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung, zur Deckung der vom Entgelt zu entrichtenden Umsatzsteuer, sofern sie nach Maßgabe des Art. XII Z. 2 des Bundesgesetzes über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 224/1972, nicht angerechnet werden darf, und zur Verbesserung, wobei im letzteren Fall auf die wirtschaftliche Lage der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten Bedacht zu nehmen ist;

6. ein volkswirtschaftlich gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;

7. ein Betrag zur Deckung der Betriebskosten und der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;

8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 v. H. der Beträge aus Z. 1 bis 7 und

9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, unter Berücksichtigung des Art. XII Z. 2 des Bundesgesetzes über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972.

(2) Beträge zur Tilgung und Verzinsung von rückzuzahlenden Eigen- oder Fremdmitteln, die zur Senkung des Entgelts geleistet wurden, können nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarung bei der Berechnung des Entgelts berücksichtigt werden.

(3) Ändern sich die nach Abs. 1 und 2 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge oder reicht die nach Abs. 1 Z. 5 gebildete Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung nicht aus, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Jedoch können Beträge, sobald sie nicht mehr zur Amortisation von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln (Abs. 1 Z. 2) verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt und zur Bildung einer Rücklage verwendet werden. Zahlt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter Fremdmittel einschließlich von Darlehen

aus öffentlichen Mitteln vorzeitig zurück, so ist der zweite Satz für die Dauer des ursprünglichen Abstattungszeitraumes auf ihn nicht anzuwenden.

(4) Unterliegt ein Objekt den Bestimmungen des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, über die Mietzinsbildung, oder den aufrechterhaltenen Bestimmungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl. Nr. 130/1948, über die Berechnung des Hauptmietzinses oder dem Zinsstoppgesetz, BGBl. Nr. 132/1954, so ist das Entgelt (Mietzins) angemessen, wenn es den genannten jeweils in Betracht kommenden Vorschriften entspricht.

(5) Das Entgelt für die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ist angemessen, wenn es nach den Grundsätzen gemäß Abs. 1 und 2 berechnet wird.

(6) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnhäusern, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, Garagen (Abstellplätze) oder für die Einräumung des Wohnungseigentums ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis.

#### Nutzfläche (Nutzwert)

§ 15. (1) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses, wobei Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, außer Betracht bleiben.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 2 v. H. erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Die Berechnung des auf den einzelnen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden Entgelts (Aufteilungsschlüssel) kann auf Grund

einer Vereinbarung gemäß § 14 Abs. 1 nach dem Nutzwert erfolgen. Der Nutzwert eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes ist unter Vernachlässigung von Dezimalstellen in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er ist aus der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerks, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, die nach Abs. 2 bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen sind, oder aus einer nicht allein auf Kosten des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes ergeben. Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 v. H. der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

#### Rückzahlung von Beiträgen

§ 16. (1) Im Falle der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abschreibung im gemäß Abs. 4 festgesetzten Ausmaß.

(2) Falls die Bauvereinigung für den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand einen neuen Vertrag abschließt, so hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf einen Betrag in dem vom nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten geleisteten Umfang, höchstens jedoch in dem gemäß Abs. 4 ermittelten Ausmaß. Die Bauvereinigung darf einen neuen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag innerhalb von drei Monaten nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes nur abschließen, wenn sich der nachfolgende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte verpflichtet, eine Leistung in dem gemäß Abs. 4 ermittelten Ausmaß zu erbringen, es sei denn, daß der Ausscheidende einer anders lautenden Vereinbarung schriftlich zustimmt.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 1 ist binnen acht Wochen nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den ausscheidenden

Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus-zuzahlen. Der Betrag gemäß Abs. 2 ist unter Bedachtnahme auf Zahlungen nach Abs. 1 innerhalb von 14 Tagen ab Leistung durch den nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten an den Ausscheidenden zu bezahlen. Die Bauvereinigung ist verpflichtet, alle geeigneten Schritte zur Hereinbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen zu unternehmen. Wird von der Bauvereinigung ein neuer Miet- oder sonstiger Nutzungsvertrag innerhalb von drei Monaten ab Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes nicht abgeschlossen, so hat der ausgeschiedene Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte für einen Zeitraum von drei Monaten ein Vorschlagsrecht für den nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Bauvereinigung kann den vorgeschlagenen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nur aus triftigen, ihren Interessen zuwiderlaufenden Gründen oder dann ablehnen, falls sie mit einer anderen Person als dem Vorgeschlagenen einen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag abschließt.

(4) Die Beträge gemäß Abs. 1 sind mit 2 v. H. pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben. Der so ermittelte Betrag ist mit jenem Faktor aufzuwerten, der sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherspreisindex' 1976 oder der jeweils vorangegangenen Indizes oder der an seine Stelle getretenen Indizes ergibt. Der Berechnung der Aufwertung ist der Indexwert des Monats, in dem die baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wurde oder — falls die Baulichkeit früher bezogen wurde — in dem der Bezug der Wohnung (Geschäftsraum) erfolgte und der Indexwert des der Räumung der Wohnung (Geschäftsraum) zweitvorangegangenen Monats zugrunde zu legen. Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages haben Eigenmitteldarlehen gemäß § 11 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 außer Betracht zu bleiben.

(5) Bei Baulichkeiten, für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1955 erteilt wurde, finden die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 keine Anwendung.

(6) Sämtliche vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt zu erbringende Beträge haben auf einer Berechnungsgrundlage (Preisbasis) zu beruhen, die nicht länger als ein Jahr gerechnet vom Vertragsabschluß zurückliegt. Die geleisteten Beträge sind im Falle der Vertragsauflösung vor Baubeginn zurückzuerstatten und mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist geltenden Zinssatz jährlich zu verzinsen.

### Vertragsmuster

§ 17. (1) In den Miet- oder sonstigen Nutzungsverträgen sowie Kaufverträgen sind die zu erbringenden Grund- und Baukosten getrennt anzuführen und Berechnungsgrundlagen (Preisbasis) aufzunehmen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegen und die, sofern mit der Bauführung nicht innerhalb eines Jahres begonnen wird, mit Baubeginn entsprechend berichtet werden.

(2) Wurden vom Bundesminister für Bauten und Technik Vertragsmuster zum Abschluß von Verträgen gemäß § 13 Abs. 1 durch Verordnung erlassen, so sind diese Vertragsmuster von den gemeinnützigen Bauvereinigungen den Verträgen gemäß § 13 Abs. 1 zugrunde zu legen. In der Verordnung ist insbesondere auf den Schutz der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Käufer und Wohnungseigentumsbewerber Bedacht zu nehmen. Vor Erlassung der Verordnung ist der Revisionsverband anzuhören.

### Rechtsunwirksame Vereinbarungen

§ 18. (1) Verträge im Sinne des § 13 Abs. 1 sind insofern rechtsunwirksam, als sie

1. zum Nachteil des Mieters, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Käufers von den Bestimmungen der §§ 14 bis 16 abweichen,

2. dem Käufer eines Siedlungshauses die nach den §§ 918 bis 921, 932 und 934 ABGB zustehenden Rechte beschränken,

3. anlässlich der Übertragung eines Siedlungshauses die Unkündbarkeit von Verwaltungsverträgen für eine fünf Jahre übersteigende Frist vorsehen oder

4. Vereinbarungen vorsehen, die geeignet sind, die dem Eigentümer eines Siedlungshauses zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie insbesondere Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte.

(2) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, im Falle der Übertragung des Eigentums an einem Siedlungshaus ohne Verzug, längstens jedoch innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung, die zur Einverleibung des Eigentumsrechtes erforderlichen Anträge zu stellen und die hierfür notwendigen Urkunden zu errichten, sofern nicht sonstige gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

### Außerstreitiges Verfahren

§ 19. Über den Antrag auf Feststellung der Miete oder des sonstigen Nutzungsentgelts entscheidet im Verfahren außer Streitsachen das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in

dessen Sprengel der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand gelegen ist. Im Verfahren gelten die Bestimmungen der §§ 25, 26, 31 bis 33, 36 und 37 des Mietengesetzes sinngemäß.

#### **Vertrauenspersonen**

§ 20. (1) Die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Bauvereinigung können nach den Grundsätzen des gleichen und unmittelbaren Wahlrechtes mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen Mieter (sonstige Nutzungsberechtigte), die in der Anlage wohnen, zu Vertrauenspersonen wählen, und zwar für jedes Wohnhaus, jede Wohnhausanlage oder jede Siedlung eine Vertrauensperson, für Wohnhäuser, Wohnhausanlagen oder Siedlungen mit jeweils mehr als zweihundert Wohnungen zwei Vertrauenspersonen und für je weitere vierhundert Wohnungen eine weitere Vertrauensperson. Diese Vertrauenspersonen üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Zur Durchführung der Wahl kann von mindestens drei Mietern (sonstige Nutzungsberechtigte), und zwar von jenen, die diese Absicht als erste der Bauvereinigung schriftlich bekanntgegeben haben, eine Hausversammlung einberufen werden. Ort und Zeit der Hausversammlung ist den Mietern (sonstige Nutzungsberechtigte) in geeigneter Weise bekanntzugeben. Die Funktion der Vertrauensperson erlischt insbesondere, wenn die von mindestens einem Viertel der Mieter (sonstige Nutzungsberechtigte) einberufene Hausversammlung ihre Enthebung mit einfacher Mehrheit beschließt. Bei der Durchführung der Wahl sind, sofern dieses Bundesgesetz nicht anderes bestimmt, unabhängig von der Anzahl der zu wählenden Vertrauenspersonen, die Bestimmungen über das vereinfachte Wahlverfahren gemäß § 58 des Arbeitsverfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 22/1974, sinngemäß anzuwenden.

(2) Die gewählten Vertrauenspersonen sind von der Bauvereinigung vor jeder Änderung des Entgelts gemäß § 14 Abs. 3 zu verständigen und vor jeder die Interessen der Hausgemeinschaft berührenden wesentlichen Änderung sowie bei der Gestaltung der den Mietern (sonstige Nutzungsberechtigte) dienenden Anlagen, bei der Auswahl der Art der Betriebe, die der Befriedigung des täglichen Bedarfes dienen und bei der Auswahl und Gestaltung der Freizeiteinrichtungen zu hören. Den Vertrauenspersonen ist spätestens am 30. Juni jedes Jahres eine Aufstellung für das vorangegangene Jahr über die Höhe der tatsächlich vereinnahmten Teile des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z. 5, 7 und 9 und der Einnahmen aus dem Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen vorzulegen. Den Mietern (sonstige Nutzungsberechtigte) sowie ihren Vertrauenspersonen ist auf ihr Verlangen für die Dauer des Monats Mai jedes Jahres in die der Aufstellung zugrunde liegenden Belege (Abschriften) und Unterlagen an einem geeigneten Ort Einsicht zu gewähren. Auf ihr

Verlangen sind von den eingesehenen Unterlagen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen.

#### **Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung**

§ 21. (1) Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

(2) Der Bundesminister für Bauten und Technik kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben. Vor Erlassung der Verordnung ist der Revisionsverband anzuhören.

#### **Zuverlässigkeit der Verwaltung**

§ 22. Es dürfen keine Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigten, daß ein dem satzungsmäßigen Zweck oder den guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht stattfindet oder nicht stattfinden wird. Im Vorstand, im Aufsichtsrat, als Geschäftsführer, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter der Bauvereinigung dürfen nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen.

#### **Entschädigung und Reisegebühren der Funktionäre**

§ 23. Die Vergütung für die Tätigkeit der nicht geschäftsführenden Mitglieder des Vorstandes einer Genossenschaft und der Mitglieder des Aufsichtsrates einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft muß in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung stehen. Reisegebühren für Funktionäre gemeinnütziger Bauvereinigungen dürfen ihre Höhe nach über die Gebühren für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht hinausgehen; die Reisegebührenvorschrift 1955, BGBl. Nr. 133, findet sinngemäß Anwendung.

#### **Dienstverträge und Reisegebühren von Funktionären und Angestellten**

§ 24. Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß in Dienstverträgen mit geschäftsführenden Mitgliedern des Vorstandes und Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung stehen. Die monatlichen Dienstbezüge und die Reisegebühren dürfen jedoch den Endbruttobezug und die



Reisegebühren für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen; die Reisegebührenvorschrift 1955 findet sinngemäß Anwendung. Ein Ruhegenuß darf, unter Anrechnung der Pension gemäß dem ASVG, BGBl. Nr. 189/1955, 80 v. H. des letzten Aktivbezuges nicht übersteigen. Dienstbezüge eines geschäftsführenden Mitgliedes des Vorstandes oder eines Angestellten aus zwei oder mehreren Dienstverträgen mit zwei oder mehreren Bauvereinigungen dürfen, zusammengerechnet, den Endbruttobezug eines Bundesbeamten der Dienstklasse IX um nicht mehr als 25 v. H. überschreiten.

#### Rechtswirkungen der Anerkennung

§ 25. Einer Bauvereinigung, die auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, obliegen folgende Verpflichtungen:

1. Der Vorstand (Geschäftsführer) hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband zusammen mit dem Jahresabschluß einen Geschäftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen, der eine Darstellung des Geschäftsverlaufes und der wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung zu enthalten hat. Zu berichten ist ferner über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind. Im Geschäftsbericht ist ferner der Jahresabschluß zu erläutern. Dabei sind auch wesentliche Abweichungen vom bisherigen Jahresabschluß zu erörtern. Weitergehende Vorschriften des Aktiengesetzes 1965, BGBl. Nr. 98, über den Geschäftsbericht bleiben unberührt. Diese Vorschriften sind auch bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung und in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung anzuwenden.

2. Die Bauvereinigung hat sich den Prüfungen durch den Revisionsverband und den von der Landesregierung angeordneten Prüfungen zu unterziehen.

3. Auf Verlangen der Landesregierung hat die Bauvereinigung eine Stellungnahme zu den Prüfungsberichten innerhalb einer von der Landesregierung festzusetzenden Frist vorzulegen. Sie ist weiters verpflichtet, der Landesregierung alle für die Ausübung des Aufsichtsrechtes (§ 27) erforderlichen Auskünfte zu erteilen und den von der Landesregierung erteilten Anordnungen nachzukommen.

4. Die Bauvereinigung hat den in den Prüfungsberichten enthaltenen Beanstandungen innerhalb angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.

5. Die Bauvereinigung ist verpflichtet, die Landesregierung so zeitgerecht von der Anberaumung einer General- oder Hauptversammlung zu verständigen, daß sie zu dieser einen Vertreter ohne Stimmrecht entsenden kann. Der Vertreter ist auf sein Verlangen zu hören.

6. Die Auflösung der Bauvereinigung sowie jede Veränderung im Vorstand, in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat ist dem Revisionsverband und der Landesregierung unverzüglich bekanntzugeben.

#### Überwachung und Durchführung der Prüfung

§ 26. (1) Für die Durchführung der Prüfung (§ 5) von Genossenschaften mit beschränkter Haftung gelten die Vorschriften des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, mit den in den nachstehenden Absätzen angeführten Ergänzungen und Abweichungen; auch bei Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und in der Rechtsform der Aktiengesellschaft hat die Prüfung diesen Vorschriften zu entsprechen.

(2) Der Leiter der Prüfungsstelle wird auf Vorschlag des Obmannes von der Generalversammlung bestellt. Maßgebend für die Tätigkeit der Prüfer sind neben den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes die einschlägigen Gesetze und sonstigen Vorschriften, die Prüfungsrichtlinien und der Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) der zu prüfenden Bauvereinigung. Der Beginn und der Schluß der Prüfung ist vom Prüfer der für die zu prüfende Bauvereinigung zuständigen Landesregierung unverzüglich zu melden.

(3) Die regelmäßige Prüfung im Sinne dieses Bundesgesetzes bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung ist in zeitlichen Abständen von höchstens zwei Jahren durchzuführen. Bei Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft ist die Prüfung alljährlich vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Der Jahresabschluß ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Geschäftsberichtes, soweit er den Jahresabschluß erläutert, zu prüfen und unter Anwendung der Vorschriften des § 140 des Aktiengesetzes mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen, bevor er dem Aufsichtsrat vorgelegt wird; das gleiche gilt sinngemäß für Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Abschluß nicht festgestellt werden; wird ein Jahresabschluß trotzdem festgestellt, so ist gemäß § 33 vorzugehen.

(4) Die Prüfung hat sich unbeschadet der Bestimmungen des § 3 Abs. 2 letzter Satz des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, auch auf die Einhaltung der §§ 3 bis 25 zu erstrecken.

(5) Der Revisionsverband hat, wenn er es für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, auch außerordentliche Prüfungen durchzuführen.

(6) Stellt die Bauvereinigung die in den Prüfungsberichten festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist nicht ab, ist dies der Landesregierung mitzuteilen.

(7) Die Prüfungsberichte sind vom Revisionsverband spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung der Landesregierung vorzulegen. Wenn behördliche Maßnahmen dringend erforderlich erscheinen, ist das Prüfungsergebnis unverzüglich der Landesregierung mitzuteilen.

(8) Die Kosten der Prüfungen durch den Revisionsverband einschließlich der Prüfungen gemäß § 27 Abs. 2 sind von der Bauvereinigung zu tragen.

#### Aufsicht

§ 27. (1) Die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen unterliegt der behördlichen Überwachung. Die Landesregierung ist berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

(2) In Ausübung ihres Aufsichtsrechtes (Abs. 1) ist die Landesregierung berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hiebei des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen.

(3) Die Landesregierung hat der Bauvereinigung, sofern diese der Anordnung zur Abstellung von Mängeln nicht nachgekommen ist, die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb angemessener Frist mit Bescheid aufzutragen. Wenn die Bauvereinigung den behördlichen Auftrag nicht erfüllt hat, so ist, falls andere Zwangsmittel im Zuge des Verwaltungsvollstreckungsverfahrens nicht zum Ziele geführt haben, gemäß § 33 vorzugehen.

(4) Das Prüfungsrecht der Abgabenbehörde auf Grund besonderer Vorschriften bleibt unberührt.

(5) Die Länder haben über ihre Tätigkeit auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes für jedes Jahr längstens bis 31. März des folgenden Jahres dem Bundesministerium für Bauten und Technik einen Bericht unter

Anführung der getroffenen Maßnahmen zu erstatten.

#### Gebührenbefreiung

§ 28. (1) Die als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen sind bei der Beglaubigung von Unterschriften, im Grundbuchsverfahren und in Angelegenheiten der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen von den Gerichtsgebühren befreit.

(2) Die gerichtlichen Eingaben und die Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung sind von den Gerichtsgebühren befreit.

(3) Die gerichtlichen Eingaben und die Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteil), die eine im § 23 Abs. 1 Z. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 angeführte natürliche Person von einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung als Ersterwerber zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses oder des dauernden Wohnbedürfnisses ihrer nahen Angehörigen im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 erworben hat, sind von den Gerichtsgebühren befreit.

#### Antrag auf Anerkennung

§ 29. Der Antrag auf Anerkennung einer Bauvereinigung als gemeinnützig ist beim Amt der Landesregierung einzubringen. Dem Antrag sind die zur Beurteilung des Antrages erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere der Auszug aus dem Handelsregister, die beglaubigte Abschrift des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung) sowie die zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

#### Örtliche Zuständigkeit

§ 30. Örtlich zuständig ist jene Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat.

#### Entscheidung

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

(2) Partei ist die Bauvereinigung und im Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4, 27 Abs. 3, 32 und 33 die Finanzlandesdirektion, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat.

(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 aufzulegen.

#### Anerkennung der Gemeinnützigkeit

§ 32. (1) Eine Bauvereinigung ist auf ihren Antrag von der Landesregierung nach Anhörung der Finanzlandesdirektion mit Bescheid als gemeinnützig anzuerkennen, wenn die Erfüllung der in diesem Bundesgesetz angeführten Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich, insbesondere durch eine Verankerung im Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung), gewährleistet ist.

(2) Waren die Voraussetzungen für die Anerkennung bereits im Zeitpunkt der Antragstellung vorhanden, ist die Anerkennung mit Rücksicht auf diesen Zeitpunkt auszusprechen.

#### Entziehung der Anerkennung

§ 33. (1) Die Anerkennung kann nur mit Bescheid entzogen werden. Der Finanzlandesdirektion kommt ein Antragsrecht auf Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu. Ein einseitiger Verzicht durch die Bauvereinigung ist unzulässig.

(2) Die Anerkennung ist unbeschadet der Bestimmungen des § 27 zu entziehen, wenn

1. der Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) der Bauvereinigung den Vorschriften dieses Bundesgesetzes nicht mehr entspricht;

2. der tatsächliche Geschäftsbetrieb der Bauvereinigung den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes oder einer nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erlassenen Verordnung zuwiderläuft;

3. die Bauvereinigung sich der Prüfung durch den Revisionsverband oder der Aufsicht durch die Landesregierung beharrlich entzieht;

4. die Bauvereinigung den ihr gemäß § 25 obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt.

(3) Die Landesregierung kann von der Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit absehen, wenn das für den vorliegenden Entziehungsgrund verantwortliche Mitglied des Vorstandes (Geschäftsführung) oder des Aufsichtsrates nach Aufforderung durch die Landesregierung binnen angemessener Frist seiner Funktion enthoben worden ist.

(4) Die Landesregierung hat den Spruch des Bescheides, mit dem die Anerkennung entzogen wurde, auf Kosten der Bauvereinigung im Amtsblatt zu veröffentlichen.

#### Rechtswirkungen der Entziehung

§ 34. (1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion der Bauvereinigung eine Geldleistung aufzuerlegen. Diese Geldleistung ist mit einem der Gewichtigkeit des Entziehungsgrundes angemessenen Betrag von höchstens 50 v. H. des Eigenkapitals zu bemessen, welches in der Bilanz für das der Rechtskraft der Entziehung vorangegangene Geschäftsjahr ausgewiesen ist. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch keine Bilanz erstellt, so ist die Landesregierung berechtigt, eine solche auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen. Die Erfüllung dieser Leistung kann im Verwaltungswege erzwungen werden. Die erbrachte Geldleistung ist von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

(2) Ist einer Bauvereinigung die Anerkennung versagt oder entzogen worden, so kann sie einen neuerlichen Antrag auf Anerkennung erst stellen, wenn seit der Rechtskraft des Bescheides, mit dem die Anerkennung versagt oder entzogen worden ist, zwei Jahre vergangen sind.

#### Firma und Register

§ 35. (1) Eine Bauvereinigung, die nicht auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, darf sich öffentlich oder im Geschäftsverkehr nicht als gemeinnützige Bauvereinigung bezeichnen. Ihre Firma darf nicht die Bezeichnung „gemeinnützig“ enthalten.

(2) Die Gerichte haben den Landesregierungen die Eintragungen in das Handels- und Genossenschaftsregister mitzuteilen, die eine Änderung des Vorstandes, des Genossenschaftsvertrages, des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung, die Auflösung oder die Löschung einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung betreffen.

(3) Die Landesregierung hat den Gerichten, die Handels- und Genossenschaftsregister führen, sowie der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband die auf Grund dieses Bundesgesetzes ergangenen Entscheidungen betreffend die Anerkennung, der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband überdies die Änderungen gemäß Abs. 2 mitzuteilen.

#### Strafbestimmungen

§ 36. (1) Wer den im § 35 Abs. 1 ausgesprochenen Verboten zuwiderhandelt, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 100 000 S zu bestrafen.

(2) Neben der Strafe kann angeordnet werden, daß das Straferkenntnis innerhalb bestimmter Frist auf Kosten des Verpflichteten zu veröffentlichen ist. Die Veröffentlichung umfaßt den Spruch des Straferkenntnisses. Wenn besondere Umstände dafür sprechen, kann auch die Veröffentlichung der Begründung des Straferkenntnisses, allenfalls auch des Tatbestandes angeordnet werden. Die Art der Veröffentlichung ist in dem Straferkenntnis zu bestimmen.

### Übergangsbestimmungen

§ 37. (1) Bauvereinigungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Feber 1940, deutsches RGBl. I S. 438, und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940, deutsches RGBl. I S. 1012, als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt sind, gelten unter Wahrung ihres örtlichen Geschäftsbereiches als auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen. Auf solche Bauvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes unter Bedachtnahme auf Abs. 3 mit Ausnahme der in § 6 Abs. 1 enthaltenen Regelung über die Mindestanzahl der Genossenschaftlicher Anwendung.

(2) Eine Bauvereinigung im Sinne des Abs. 1 ist verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes, ihren Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) mit den im Abs. 1 vorgesehenen Einschränkungen und der Maßgabe, daß es der Angabe des örtlichen Geschäftsbereiches nicht bedarf, abzuändern und die Genehmigung der Änderungen bei der Landesregierung zu beantragen, die darüber mit Bescheid abzusprechen hat.

(3) Im Fall einer Aufstockung des Anteiles an einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung gemäß § 6 Abs. 1 ist, sofern die Generalversammlung nicht anderes beschließt, den Genossenschaftlern ein Zeitraum von mindestens zehn Jahren, gerechnet vom Tage des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes, zu gewähren, wobei die Abstattung des zu leistenden Betrages auf Antrag des Genossenschafters in gleich hohen Jahres- oder Monatsraten zu erfolgen hat; bei der Berechnung sind sämtliche Anteile eines Genossenschafters auf den neu festgesetzten Betrag gemäß § 6 Abs. 1 anzurechnen.

(4) Die Angleichung des Anteiles an einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung, des Stammkapitals einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder des Grundkapitals einer Aktiengesellschaft im Sinne des § 6 kann auch durch

die Umwandlung von Rücklagen erfolgen. Werden Rücklagen hierfür herangezogen, so ist eine Gewinnausschüttung oder die Auszahlung von Anteilen (Aktien) zu Lasten jener Teile des Mindestbetrages, Stamm- oder Grundkapitals unzulässig, die aus der Umwandlung stammen.

(5) Im Falle der Nichteinhaltung der im Abs. 2 angeführten Verpflichtung hat die Landesregierung gemäß § 33 vorzugehen.

(6) Bauvereinigungen gemäß Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes weniger als 1 000 Wohnungen verwalten und innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 Abs. 1 entfaltet haben, gelten nach Ablauf dieses Zeitraumes als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen. Auf diese Verwaltungsvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Baulichkeiten und Abs. 3 Z. 1 bis 6 und 10 bis 13 Anwendung; § 7 Abs. 3 Z. 9 findet jedoch mit der Maßgabe Anwendung, daß ein Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen nur zur Vornahme von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten an verwalteten Baulichkeiten zulässig ist.

(7) Verträge, welche die im Abs. 1 angeführten Bauvereinigungen vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes mit ihren Funktionären (Mitgliedern der Organe) über Entschädigungen und Reisegebühren oder mit ihren Angestellten über Dienstbezüge und Gebühren abgeschlossen haben, werden durch die §§ 23 und 24 dieses Bundesgesetzes nicht berührt.

(8) Ein auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes eingerichteter und tätiger Prüfungsverband gilt als Revisionsverband im Sinne des § 5 dieses Bundesgesetzes und hat seine Satzung den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes innerhalb eines Jahres, gerechnet vom Tage des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes, anzupassen und die Genehmigung bei der nach seinem Sitz zuständigen Landesregierung zu beantragen, die darüber mit Bescheid abzusprechen hat.

(9) Unternehmen, die als Organe der staatlichen Wohnungspolitik gemäß § 28 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen anerkannt wurden, gelten, sofern die im Abs. 2 angeführten Voraussetzungen mit Ausnahme des § 1 Abs. 1 erfüllt sind, als gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne dieses Bundesgesetzes.

(10) Bauvereinigungen der im Abs. 1 bezeichneten Art, die in einer anderen Rechtsform als der einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung,

einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft errichtet sind, gelten, sofern die im Abs. 2 vorgesehenen Voraussetzungen mit Ausnahme des § 1 Abs. 1 erfüllt sind, als gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne dieses Bundesgesetzes.

(11) Auf Miet- oder sonstige Nutzungsverträge nach dem Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, welche Baulichkeiten betreffen, für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erteilt wurde, sind § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 3 erster und zweiter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes nach Maßgabe des Abs. 12 anzuwenden.

(12) Die Bestimmungen der §§ 14 Abs. 1 Z. 4 bis 7 und 9, Abs. 2 bis 5, 16, 18, 19 und 20 sind auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge gemeinnütziger Bauvereinigungen anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossen worden sind; hiebei gelten aber die folgenden Besonderheiten und Einschränkungen:

1. Entgeltberechnungen oder Vereinbarungen, die zur Senkung der Miete eine nach den Vorschriften der in § 14 Abs. 4 angeführten Gesetze zulässige besondere Berechnung des Entgelts vorsehen, bleiben unberührt.

2. Die Bestimmung des § 14 über die Verhältnismäßigkeit des auf den einzelnen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden Entgelts ist bei solchen Baulichkeiten nicht anzuwenden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits in Benützung standen.

3. Vereinbarungen, die geeignet sind, die in § 18 Abs. 1 Z. 2 bis 4 enthaltenen Bestimmungen aufzuheben oder zu beschränken, sind rechtsunwirksam. Die Bauvereinigung darf ein eingeräumtes Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht jedoch solange geltend machen, als sie Gläubiger des Eigentümers eines Siedlungshauses ist; bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes ist eine vom vollständigen Kaufpreis abweichende Verabredung (§ 1077 ABGB) rechtsunwirksam.

#### Aufhebung geltender Vorschriften

§ 38. (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verlieren nachstehende Vorschriften, soweit sie heute noch in Kraft stehen, ihre Wirksamkeit:

1. das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz—(WGG) vom 29. Feber 1940, deutsches RGBl. I S. 438, mit Ausnahme des § 7 Abs. 2;

2. die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Woh-

nungswesen vom 23. Juli 1940 (WGGDV), deutsches RGBl. I S. 1012, mit Ausnahme des § 11 Abs. 3 erster und zweiter Satz;

3. die Verordnung zur Einführung von Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Ostmark und im Reichsgau Sudetenland vom 15. April 1940, deutsches RGBl. I S. 658 in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Einführung von Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Ostmark und im Reichsgau Sudetenland vom 22. Oktober 1941, deutsches RGBl. I S. 678;

4. die Verordnung über die Gebührenbefreiung beim Kleinwohnungsbau vom 27. August 1936, deutsches RGBl. I S. 702 in der Fassung der Verordnung vom 18. März 1940, deutsches RGBl. I S. 543;

5. § 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 3. August 1934, BGBl. II Nr. 195, womit Vorschriften für Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften erlassen werden (Genossenschaftsnovelle 1934).

(2) Wenn in Bundesgesetzen auf Vorschriften verwiesen wird, die gemäß Abs. 1 ihre Gültigkeit verlieren, so treten an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes; dies gilt nicht für den Bereich des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140.

#### Artikel II

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung der Bundesgesetze vom 30. Mai 1972, BGBl. Nr. 232, vom 11. Juni 1975, BGBl. Nr. 366 und vom 6. Juli 1976, BGBl. Nr. 386, wird wie folgt geändert:

1. Der § 23 erhält die Bezeichnung „§ 23. (1)“. Ein neuer Abs. 2 ist anzufügen und hat zu lauten:

„(2) Eine Förderung darf nicht gewährt werden, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung (Abs. 1 Z. 3) die von der Landesregierung als Aufsichtsbehörde nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr. ...., festgestellten Mängel nicht innerhalb der im Bescheid gemäß § 27 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes festgesetzten Frist behebt oder solange die Mängel nach Ablauf dieser Frist nicht behoben wurden. Eine Förderung darf ferner Förderungswerbern (Abs. 1 Z. 4), denen die Gemeinnützigkeit entzogen wurde und gemeinnützigen Verwaltungsvereinigungen gemäß § 37 Abs. 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nicht gewährt werden. Anderen juristischen Personen (Abs. 1 Z. 4) und natürlichen Personen, sofern diese Klein- oder Mittelwohnungen zur Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum) oder zur Überlassung in Miete (Nutzung) errichten, darf eine Förderung

nur gewährt werden, wenn sie sich verpflichten, ihre gesamte Geschäftsführung durch das Land prüfen zu lassen. Das Land kann sich hierbei sachverständiger Personen auf Kosten des Förderungswerbers bedienen. Das Land ist berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen. Werden Mängel festgestellt, die die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes als nicht gewährleistet erscheinen lassen, so darf vor Behebung solcher Mängel eine Förderung nicht gewährt werden.“

2. Im Abs. 1 lit. c des § 13 ist die Zitierung „§ 23 Z. 2, 3 und 4“ durch die Zitierung „§ 23 Abs. 1 Z. 2, 3 und 4“ zu ersetzen; im Abs. 2 lit. c des § 22 ist die Zitierung „§ 23 Z. 1“ durch die Zitierung „§ 23 Abs. 1 Z. 1“ zu ersetzen; im Abs. 5 des § 35 ist die Zitierung „§ 23 Z. 1“ durch die Zitierung „§ 23 Abs. 1 Z. 1“ zu ersetzen und im Abs. 3 des § 36 sind die Worte „und 23 dieses Bundesgesetzes“ durch die Worte

„und 23 Abs. 1 dieses Bundesgesetzes“ zu ersetzen.

### Artikel III

#### Vollziehung

(1) Mit der Vollziehung sind

1. hinsichtlich des Art. I für die §§ 9 Abs. 5, 14, 15, 16, 18, 19, 35 Abs. 1 und 2, 37 Abs. 7, 11 und 12 der Bundesminister für Justiz, für den § 1 Abs. 3 der Bundesminister für Finanzen und den § 28 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen, im übrigen aber unbeschadet des folgenden Abs. 2 die Landesregierungen und

2. hinsichtlich des Art. II die Landesregierungen betraut.

(2) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für Bauten und Technik.

## Erläuterungen

### Allgemeines

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat in Österreich seit Beendigung des Zweiten Weltkrieges einen ungeheuren Aufschwung genommen. In den Jahren 1945 bis 1976 wurden von den gemeinnützigen Bauvereinigungen rund 330 000 Wohnungen errichtet, d. i. rund ein Viertel des gesamten Wohnbauvolumens Österreichs. Daraus geht hervor, welche Bedeutung den gemeinnützigen Wohnbauträgern innerhalb der österreichischen Wohnungswirtschaft zukommt. Der Bund und die Länder bedienen sich zur Verwirklichung der wohnungspolitischen Aufgabe, die minderbemittelten Bevölkerungskreise mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, in zunehmendem Maße der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind aus den genossenschaftlichen Bewegungen des 19. Jahrhunderts hervorgegangen. Das Genossenschaftsgesetz vom 9. April 1873, RGBl. Nr. 70, und das Genossenschaftsrevisionsgesetz vom 10. Juni 1903, RGBl. Nr. 133, — Gesetze, die in fast unveränderter Form auch heute noch in Geltung stehen — bildeten die gesetzliche Grundlage für die Entwicklung genossenschaftlicher

Vereinigungen. Innerhalb der genossenschaftlichen Vereinigungen haben sich die Bauvereinigungen die Verbesserung der Wohnverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerungskreise zur Aufgabe gestellt. Bereits im Gesetz vom 22. Dezember 1910, betreffend die Errichtung des Wohnungsfürsorgefonds, RGBl. Nr. 242, findet sich in § 12 eine Definition der gemeinnützigen Bauvereinigungen:

„Als gemeinnützig werden Bauvereinigungen betrachtet, deren Statut die an Mitglieder zu verteilende Dividende auf höchstens 5 Prozent der eingezahlten Anteile beschränkt und den Mitgliedern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als die Rückzahlung der eingezahlten Anteilsbeträge zusichert, einen etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt.“

Zufolge der tristen Wohnverhältnisse im Zusammenhang mit der rasch fortschreitenden Industrialisierung sah sich der Staat um die Jahrhundertwende genötigt, zunächst durch indirekte und schließlich durch direkte Förderungsmaßnahmen die Wohnungsnot zu mildern. Hiebei wurde in überwiegendem Ausmaß die gemeinnützige Wohnungswirtschaft herangezogen. Die

gemeinnützigen Bauvereinigungen würden so neben den Gemeinden die Träger des sozialen Wohnungsbaues in der Ersten Republik. Sie erhielten öffentliche Mittel zu einem sehr niedrigen Zinsfuß zur Errichtung von Kleinwohnungen. Durch die Einräumung von Steuerbegünstigungen wurde die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen zusätzlich gefördert. Als Gegenleistung für die Vorrangstellung bei der Gewährung öffentlicher Mittel und bei der Besteuerung mußten die gemeinnützigen Bauvereinigungen Beschränkungen des Gewinns auf sich nehmen und sich der öffentlichen Aufsicht unterwerfen.

Mit Verordnung vom 15. April 1940, deutsches RGBl. I S. 658, wurde das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG) vom 29. Feber 1940, deutsches RGBl. I S. 438, und die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940, deutsches RGBl. I S. 1012, im Gebiet der heutigen Republik Österreich eingeführt. Dieses Gesetz bildet, mit Ausnahme der Bestimmungen, die mit dem Bestand eines freien und unabhängigen Staates Österreich oder mit den Grundsätzen einer echten Demokratie unvereinbar sind oder typisches Gedankengut des Nationalsozialismus enthalten oder mit dem Wiederinkrafttreten des Bundes-Verfassungsgesetzes unanwendbar geworden sind, auch heute noch die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen (vergleiche Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes Sammlung Nr. 3703/60). Auch die in die österreichische Rechtsordnung übergeleiteten Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1940, das auf die Verhältnisse des Deutschen Reiches abgestellt war, entsprechen nicht mehr den geänderten wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Aus diesen Erwägungen wurde der vorliegende Gesetzentwurf erstellt; er hat eine Neufassung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes unter Berücksichtigung der bereits in der Zwischenkriegszeit bewährten österreichischen Grundsätze zum Ziel.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist in erster Linie dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ (Art. 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG) zuzuordnen. Auf dem Gebiet des Volkswohnungswesens obliegt die Gesetzgebung dem Bund und die Vollziehung den Ländern. Dementsprechend fällt die Anerkennung bzw. die Aberkennung der Gemeinnützigkeit einer Bauvereinigung in die Zuständigkeit des Landes. Jene Bestimmungen des Entwurfes, die nicht dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ zugeordnet werden können, finden im Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG (Zivilrechtswesen einschließlich des wirtschaftlichen Assoziationswesens) und Art. 11 Abs. 1 Z. 5 B-VG (Assanierung) ihre Deckung.

In Abänderung des bisherigen Rechtszustandes erschien es angezeigt, in Hinkunft gemeinnützige Bauvereinigungen nur mehr in der Rechtsform der Genossenschaft m. b. H., der Gesellschaft m. b. H. und der Aktiengesellschaft zuzulassen. Weiters soll den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit gegeben werden, Eigenkapital in einem solchen Ausmaß zu bilden, daß sie ihrer wesentlichen Aufgabe, Klein- und Mittelwohnungen zu errichten, besser als bisher nachkommen können. Diesem Zweck dient auch die vorgesehene Erhöhung des Genossenschaftsanteiles sowie bei Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft m. b. H. oder einer Aktiengesellschaft des Stamm- und Grundkapitals.

Durch entsprechende Bestimmungen soll sichergestellt werden, daß sowohl die Überlassung von Wohnungen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages als auch die Übertragung des Eigentums oder Wohnungseigentums unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Kostendeckung zu einem angemessenen Preis erfolgt. Im Streitfall ist die Anrufung der Gerichte vorgesehen. Überdies soll durch die Neufassung der Bestimmungen über das Aufsichtsrecht eine wirksamere Kontrolle durch die Länder gewährleistet werden. Im Interesse der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten soll einerseits für den Fall des Ausscheidens ein Rechtsanspruch auf Vergütung an die Bauvereinigung geleisteter Beträge und andererseits ein Mitspracherecht durch Vertrauenspersonen in Angelegenheiten der Hausgemeinschaft verankert werden. Zur Sicherung einer verstärkten Kontrolle wurden nicht nur die Bestimmungen über das Prüfungswesen ausgestaltet, sondern den Behörden auch die Möglichkeit gegeben, auch ohne Aberkennung der Gemeinnützigkeit die Behebung von Mängeln durchzusetzen. Bei Nichtbehebung der Mängel soll eine Förderung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ausgeschlossen sein. Um eine gewisse Konzentration und Rationalisierung der Tätigkeit der Bauvereinigungen herbeizuführen, sind Übergangsbestimmungen vorgesehen, die die Umwandlung von Bauvereinigungen in Verwaltungsvereinigungen unter bestimmten Voraussetzungen vorsehen.

Zu einzelnen Bestimmungen des Gesetzentwurfes wird folgendes bemerkt:

#### Zu § 1:

Die in Abs. 1 dieser Bestimmung vorgenommene Einschränkung der zulässigen Rechtsformen gegenüber der bisherigen Rechtslage erschien zweckmäßig, weil die aufgezählten Unternehmenstypen einerseits in ihrem Aufbau den Erfordernissen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft am besten entsprechen und andererseits die Erfahrung gezeigt hat, daß kein

Bedürfnis besteht, Bauvereinigungen auch in anderen Rechtsformen als gemeinnützig zuzulassen.

Abs. 2 enthält die Grundlagen und wesentlichen Aspekte gemeinnütziger Wohnungswirtschaft: die Aussage, daß die Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen Teil der Gemeinwirtschaft ist, die Verpflichtung, das Vermögen ausschließlich für gemeinwirtschaftliche Aufgaben zu binden und schließlich die Unterwerfung unter die öffentliche Aufsicht.

Im Abs. 3 wird geregelt, inwieweit gemeinnützige Bauvereinigungen als „gemeinnützig“ im Sinne der Bundesabgabenordnung anzusehen sind. Daraus ergibt sich in Verbindung mit den einzelnen Abgabenvorschriften, welche steuerlichen Begünstigungen wegen Betätigung für gemeinnützige Zwecke im Sinne der Bundesabgabenordnung diesen Bauvereinigungen zukommen. Mit der Behandlung der unter Z. 1 fallenden Geschäfte als wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb gemäß § 45 Abs. 2 Bundesabgabenordnung wird zudem erreicht, daß sich diese Begünstigungen auch auf Hilfsgeschäfte erstrecken, die im Rahmen solcher Geschäfte getätigt werden.

#### Zu § 2:

Die Definition nach Z. 1 entspricht der geltenden Rechtslage. Der technischen Vorbereitung ist auch die Planungstätigkeit zuzuzählen. Die Begriffsbestimmung nach Z. 2 ist dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der geltenden Fassung entnommen.

#### Zu § 3:

Der quantitative Wohnungsbedarf oder der qualitative Wohnungsfehlbestand allein sind keine Kriterien für die Frage der Zulassung einer gemeinnützigen Bauvereinigung. Es ist denkbar, daß in einer Gemeinde mit quantitativem Wohnungsbedarf oder qualitativem Wohnungsfehlbestand aus wirtschaftlichen Gründen keine Nachfrage nach Wohnungen besteht. Umgekehrt kann in einer Gemeinde ohne quantitativen Wohnungsbedarf oder qualitativen Wohnungsfehlbestand eine Nachfrage nach Wohnungen gegeben sein, die von bestehenden Bauvereinigungen nicht befriedigt werden kann.

#### Zu § 5:

Um sicherzustellen, daß die gemeinnützigen Bauvereinigungen einer laufenden Kontrolle unterzogen werden, haben sie ohne Rücksicht auf ihre Rechtsform einem nach dem Genossenschaftsrevisionsgesetz anerkannten Revisionsverband anzugehören. Abweichend von den Bestimmungen des Genossenschaftsrevisionsrechtes ist die Ablehnung der Aufnahme einer als

gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung in den Revisionsverband unzulässig, erstreckt sich seine Tätigkeit auf das ganze Bundesgebiet und schließt die Prüfung nach den Bestimmungen dieses im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes mit ein. Die Prüfungstätigkeit des Revisionsverbandes, die über den durch das Genossenschaftsrevisionsrecht gezogenen Rahmen hinausgeht, schränkt die Befugnisse der Länder in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes keineswegs ein; sie ist im Verhältnis zur Aufsicht als Gutachter-tätigkeit zu werten. Der Revisionsverband seinerseits unterliegt der vereinsbehördlichen Aufsicht. Die Gleichstellung eines anerkannten Revisionsverbandes mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen in gebühren- und abgabenrechtlicher Hinsicht wurde hier und nicht in den §§ 1 und 28 vorgesehen.

Die Prüfungsrichtlinien, die der Bundesminister für Bauten und Technik in Ausübung seines ihm nach Art. 11 Abs. 3 B-VG zustehenden Verordnungsrechtes erlassen kann, sollen einheitliche Grundsätze für die Prüfung gewährleisten. Dabei kommt dem Revisionsverband bei sonstiger Gesetzeswidrigkeit der Verordnung ein Anhörungsrecht zu.

#### Zu § 6:

Voraussetzung für eine ersprießliche Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung ist eine ausreichende wirtschaftliche Grundlage. Der Sicherung dieser Voraussetzung dient die Bestimmung über die Mindestanzahl der Genossenschafter und die Festsetzung des Mindeststammkapitals bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit 300 000 S bzw. des Grundkapitals einer Aktiengesellschaft mit mindestens 3 Millionen Schilling sowie die Vorschrift, daß das Kapital voll eingezahlt sein muß. Die Bestimmungen des Abs. 3 zweiter und dritter Satz sowie des Abs. 4 bezwecken, die Übertragung von Aktien bzw. Gesellschaftsanteilen im Interesse des Gemeinnützigkeitsgedankens zu erschweren. Gemäß der in § 37 Abs. 1 vorgesehenen Übergangsbestimmung haben Bauvereinigungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses im Entwurf vorliegenden Gesetzes bereits als gemeinnützig anerkannt sind, zutreffendenfalls ihr Kapital aufzustocken. Bei Genossenschaften mit beschränkter Haftung darf der Betrag der Geschäftsanteile höchstens 3 000 S betragen. Aus der gewählten Formulierung („darf“) ist zu folgern, daß eine Verpflichtung zur Anhebung des Betrages nicht verankert werden soll. Eine Erhöhung des Betrages der Geschäftsanteile ist nur durch Änderung des Genossenschaftsvertrages möglich, die wiederum nur durch Beschluß der Generalversammlung erfolgen kann. Eine diesbezügliche Änderung des Genossenschaftsvertrages hat innerhalb der



in § 37 Abs. 2 vorgesehenen zweijährigen Frist zu erfolgen. Bei der Aufstockung der Anteile sind Zahlungserleichterungen vorgesehen (§ 37 Abs. 3). Mit der Festsetzung einer das Mindestkapital gemäß den einschlägigen Bestimmungen überschreitenden Mindesthöhe soll nicht zuletzt auch ein Anstoß zur Bildung leistungsfähiger Gesellschaften gegeben werden.

#### Zu § 7:

Die Bestimmungen über den Geschäftskreis wurden wohl im wesentlichen aus dem bisherigen Recht übernommen, aber den geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen und den geltenden Vorschriften auf dem Gebiete des Wohnungswesens angepaßt.

Die Beschränkung des Nutzflächenausmaßes mit 150 m<sup>2</sup> schöpft das im § 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 vorgesehene Höchstausmaß aus. Es ist anzunehmen, daß das Wohnbedürfnis durchschnittlicher Familien durch Wohnungen mit einem Nutzflächenausmaß bis höchstens 150 m<sup>2</sup> vollständig befriedigt werden kann.

#### Zu § 7 Abs. 2:

In Verbindung mit Abs. 1 kann sich auf Grund dieser auch für Verwaltungsvereinigungen (§ 37 Abs. 6) vorgesehenen Bestimmung die Verwaltungstätigkeit einer gemeinnützigen Bauvereinigung auf folgende Baulichkeiten bzw. Teile von Baulichkeiten erstrecken:

- a) Baulichkeiten, die von der gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden, gleich ob sie noch in ihrem Eigentum stehen, einschließlich Eigentumswohnungen;
- b) Baulichkeiten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung erworben wurden, ohne Rücksicht darauf, von wem sie errichtet wurden;
- c) Baulichkeiten, die von einer anderen gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen einer solchen errichtet oder erworben wurden.

Überdies ist gewährleistet, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung etwa im Sinne des § 8 Abs. 2 des Mietengesetzes als „ein geeigneter Dritter“ vom Gericht ermächtigt werden kann, Arbeiten zur ordnungsgemäßen Erhaltung usw. durchzuführen.

#### Zu § 7 Abs. 3 Z. 2:

Durch diese Ausdehnung des Geschäftskreises sollen die gemeinnützigen Bauvereinigungen im Interesse einer Strukturverbesserung in die Lage versetzt werden, Geschäfts- oder Bürohäuser zu errichten. Damit soll gewährleistet werden, daß die Bewohner der von gemeinnützigen Bau-

vereinigungen errichteten und verwalteten Wohnungen mit entsprechenden Einrichtungen versorgt werden. Das durch Ausweitung des Geschäftskreises erzielte Eigenkapital hat vornehmlich dem sozialen Wohnungsbau zu dienen.

#### Zu § 7 Abs. 3 Z. 3:

Unter Gemeinschaftseinrichtungen sind Einrichtungen zur besseren Nutzung der Wohnungen zu verstehen. Hierunter fallen z. B. Sammelheizungen, Warmwasserversorgungsanlagen, Aufzüge, Lesezimmer, Kindergärten, Zentralwaschküchen.

#### Zu § 7 Abs. 3 Z. 4:

Durch diese Bestimmung wird etwa der Erwerb von Abbruchobjekten ohne Rücksicht auf die Größe der darin befindlichen Wohnungen ermöglicht.

#### Zu § 7 Abs. 3 Z. 5:

Die vorgesehene Erweiterung des Geschäftskreises trägt der zunehmenden Bedeutung der Assanierung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Stadterneuerungsgesetz, Rechnung.

#### Zu § 7 Abs. 3 Z. 8:

Die in dieser Bestimmung enthaltenen Geschäfte sind den Bank- oder Sparkassengeschäften im Sinne des § 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen, deutsches RGL. I S. 1955, zuzuzählen. Solange allerdings eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung solche Geschäfte nicht im überwiegenden Ausmaß betreibt, finden gemäß § 2 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über das Kreditwesen die Vorschriften dieses Gesetzes auf gemeinnützige Wohnungsunternehmen keine Anwendung.

#### Zu § 7 Abs. 3 Z. 13:

Durch die Aufnahme von Auskunftsstellen wird eine in der Praxis teilweise schon bestehende und bewährte Einrichtung gesetzlich verankert; diese Auskunftsstellen sollen der Bevölkerung ein umfassendes Wohnungsservice bieten. Durch den Hinweis auf die Unentgeltlichkeit der Auskunftserteilung ist jedoch klargestellt worden, daß „Information über rechtliche Belange“ nicht die Berechtigung zur Verfassung von Rechtsurkunden und gerichtlichen Eingaben, zur berufsmäßigen Parteienvertretung und zur Erteilung von einschlägigen Rechtsauskünften in bezug auf ein bestimmtes Verfahren mit einschließt. Die Bestimmungen über die Winkelschreiber bleiben unberührt.

#### Zu § 7 Abs. 4:

Diese Bestimmung nimmt auf den Umstand Rücksicht, daß im Hinblick auf die Vielfalt des Lebens eine taxative Aufzählung der zu-

lässigen Geschäfte nicht möglich ist. Überdies wird den Finanzbehörden die Entscheidung erleichtert, ob ein steuerbegünstigtes Geschäft einer gemeinnützigen Bauvereinigung anzunehmen ist oder nicht. Im Verfahren zur Erlassung des Bescheides gemäß Abs. 4 ist die nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständige Finanzlandesdirektion Partei.

#### Zu § 8:

Entsprechend dem in § 1 Abs. 2 festgelegten Grundsatz, wonach die Tätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen dem Interesse der Allgemeinheit zu dienen hat, sollen alle Wohnungsuchenden grundsätzlich die Möglichkeit haben, die Dienste einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Anspruch zu nehmen. Die satzungsgemäße oder tatsächliche Beschränkung auf einen begrenzten Personenkreis bei der Überlassung von Wohnungen ist daher mit der Idee der Gemeinnützigkeit nicht vereinbar.

Die in Abs. 2 Z. 2 vorgesehene Ausnahme von diesem Grundsatz erscheint deshalb gerechtfertigt, weil letzten Endes auch die Wohnversorgung der Betriebsangehörigen dem Wohl der Allgemeinheit dient. Den gemeinnützigen Bauvereinigungen soll daher die Möglichkeit gegeben werden, sich gegen die Leistung von Finanzierungsbeiträgen durch Betriebe zu verpflichten, eine bestimmte Anzahl von Wohnungen für Angehörige dieser Betriebe zur Verfügung zu halten. Abs. 2 Z. 4 nimmt auf ein einer Gemeinde allenfalls zustehendes Einweisungsrecht Rücksicht.

#### Zu § 9:

Eine Einflußnahme von Angehörigen des im Abs. 1 umschriebenen Personenkreises auf gemeinnützige Bauvereinigungen soll im Interesse der Vermeidung von Interessenkollisionen und ungerechtfertigter wirtschaftlicher Vorteile ausgeschaltet werden. Die diesbezüglichen Bestimmungen sind den geltenden Vorschriften nachgebildet. Um der vorangeführten Absicht im verstärkten Umfang Rechnung zu tragen, ist nunmehr jedoch vorgesehen, daß die in Frage kommenden Personen im Vorstand und Aufsichtsrat der Bauvereinigungen über nicht mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen dürfen.

#### Zu § 10 Abs. 1:

Am Prinzip der Beschränkung der Gewinnausschüttung wurde festgehalten, jedoch ist aus wirtschaftlichen Erwägungen die Gewinnausschüttung mit einem Höchstsatz vorgesehen, der sich nach dem um ein Prozent erhöhten jeweiligen Zinssatz für jederzeit kündbare Spareinlagen bestimmt. Durch eine im Verhältnis

zur derzeit geltenden Rechtslage günstigere Verzinsung soll dritten Personen ein erhöhter Anreiz geboten werden, Genossenschaftsanteile, Geschäftsanteile oder Aktien von der Bauvereinigung zu übernehmen. Hiedurch wird den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit einer zusätzlichen Kapitalbeschaffung eröffnet, sodaß sie ihren Aufgaben im Interesse der minderbemittelten Bevölkerungskreise besser als bisher nachkommen können.

#### Zu § 11:

Ein Grundprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes ist die dauernde Zwecksicherung des Vermögens gemeinnütziger Bauvereinigungen. Im Falle der Auflösung einer gemeinnützigen Bauvereinigung dürfen an die Mitglieder nicht mehr als die von ihnen eingezahlten Einlagen einschließlich des verteilbaren Gewinnes zurückgezahlt werden. Ein allenfalls noch verbleibender Vermögensrest ist in Abweichung von den gesellschaftsrechtlichen Liquidationsbestimmungen (Genossenschaftsgesetz, Gesetz über die Gesellschaft m. b. H., Aktiengesetz) für gemeinnützige Zwecke zu verwenden.

#### Zu § 12:

Der Aufsichtsrat ist ein internes Kontrollorgan zur Überwachung der Geschäftsführung einer gemeinnützigen Bauvereinigung im Interesse ihrer Mitglieder, Gesellschafter oder Aktionäre. Der Aufsichtsrat soll eine rechtlich und wirtschaftlich einwandfreie Geschäftsführung gewährleisten.

In Ermangelung einer anderslautenden Bestimmung ist § 110 Abs. 1 des Arbeitsverfassungsgesetzes, der bei Aktiengesellschaften und — auf Grund des Abs. 4 der genannten Bestimmung — auch bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Genossenschaften die Entsendung eines Arbeitnehmervertreters für je zwei bestellte Aufsichtsratsmitglieder in den Aufsichtsrat vorsieht, anzuwenden. Bei Genossenschaften ist die Entsendung eines Vertreters der Arbeitnehmerschaft allerdings erst dann vorgesehen, wenn mindestens 40 Arbeitnehmer dauernd beschäftigt werden.

#### Zu § 13 Abs. 1:

In dieser Bestimmung wird das Prinzip der Kostendeckung aus dem bisherigen Rechtsbestand übernommen. Den „Aufwendungen für die Bewirtschaftung einer Baulichkeit“ ist auch der Schuldendienst einer gemeinnützigen Bauvereinigung zuzuzählen.

#### Zu § 13 Abs. 2:

Den Kosten, „die für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind“, werden insbesondere auch die Baunebenkosten zuzurechnen sein.

**Zu § 13 Abs. 3:**

Hinsichtlich der Bindung der Berechnung des angemessenen Entgelts oder des Preises an eine mögliche Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik wird darauf hingewiesen, daß „die Bindung der Verordnungsgewalt an volkswirtschaftlich gerechtfertigte Preise oder Beträge“, wie es in § 14 Abs. 1 Z. 6 für die Kosten der Verwaltung und in Abs. 1 für die Bemessung des Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung vorgesehen ist, „den Inhalt der Verordnung in einer nach Art. 18 Abs. 2 B-VG noch hinreichenden Weise bestimmt“ (Verf. Slg. 3295).

In der allfälligen Verordnung sollte zum Ausdruck kommen, wie von der Bauvereinigung bei der Geschäftsführung erlangte Zahlungsvorteile zu behandeln sind.

**Zu § 14 Abs. 1:**

In dieser Bestimmung wird durch den Hinweis auf § 13 zum Ausdruck gebracht, daß gemeinnützige Bauvereinigungen den Preis für die Überlassung von Wohnungen und sonstigen Objekten nach dem Grundsatz der Kostendeckung zu berechnen haben. Dieser Grundsatz ist auch für die Ermittlung der neben der Miete und dem sonstigen Nutzungsentgelt zu leistenden einmaligen Beträge (Grund- und Baukostenbeiträge) maßgebend.

Die übrigen Regelungen enthalten nähere Bestimmungen über die Zusammensetzung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Garagen und Abstellplätzen unter Wahrung des Grundsatzes der Kostendeckung. Bei der Berechnung der Entgelte ist vom Kapital auszugehen, welches für die Errichtung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes aufgewendet werden mußte. Durch die Einschränkung in Z. 2 ist zum Ausdruck gebracht, daß der aus der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes ermittelte Abschreibungssatz dann zu berücksichtigen ist, falls der Tilgungssatz des Fremdkapitals unter den Abschreibungsprozentsatz sinkt. Die Rückstellung gemäß Z. 5 dient — objektbezogen und zweckgebunden — der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Bei der Berechnung der Beträge zur Bildung der Rückstellung ist auf die Kosten der in absehbarer Zeit anfallenden Arbeiten zur Erhaltung Bedacht zu nehmen. Eine Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist bei der Rückstellung für Verbesserungen vorgesehen.

**Zu § 14 Abs. 2:**

Abs. 2 nimmt auf jene Fälle Bezug, in denen das Entgelt durch den Einsatz von Eigen- und

Fremdmitteln in Form von Darlehen oder rückzahlbaren Zuschüssen für einen bestimmten Zeitraum zu senken ist. Da diese Mittel — wann oder in welcher Form immer — nach Auslaufen der Stützungsaktion verzinst und zurückgezahlt werden müssen, war vorzusehen, daß die hierfür aufzubringenden Beträge im gesetzlichen Entgelt zu berücksichtigen sind.

**Zu § 14 Abs. 3:**

Das Entgelt darf nur dann erhöht werden, falls sich die in den Abs. 1 und 2 angeführten Berechnungskomponenten ändern oder die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung nicht ausreicht. Die Vornahme von Verbesserungen ohne gesonderte Vereinbarung würde eine Erhöhung des Entgelts nicht rechtfertigen.

**Zu § 14 Abs. 6:**

Für die Preisgestaltung bei Erwerb des Eigentums (Wohnungseigentums) von der gemeinnützigen Bauvereinigung gilt auf Grund des Hinweises auf § 13 ebenfalls der Grundsatz der Kostendeckung.

Auf Grund der Bestimmung des § 13 Abs. 2 über die Berechnung der Grundkosten ist eine Wertberichtigung im angemessenen Preis zulässig, falls der Verkehrswert die Grundkosten übersteigt. Bei der Übertragung ist jeweils der Verkehrswert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebend, während bei der Überlassung in Miete oder sonstige Nutzung auf den Zeitpunkt der ersten Überlassung abzustellen ist.

**Zu § 15:**

Der Entwurf geht grundsätzlich davon aus, daß sich das auf den einzelnen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallende Entgelt nach dem Verhältnis seiner Nutzfläche zu der Summe der Nutzflächen aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Objekte (Baulichkeit) bestimmt. Gemäß § 14 Abs. 1 ist jedoch eine anderslautende schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zulässig. Für eine solche Vereinbarung wird in erster Linie eine Aufteilung nach dem Nutzwert in Frage kommen. Die Bestimmung über die Ermittlung des Nutzwertes wurde § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 nachgebildet.

**Zu § 16:**

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen bringen in der Regel die erforderlichen Eigenmittel in der Weise auf, daß sie den zukünftigen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten der zu errichtenden Objekte unter verschiedenen Titeln (Mietzinsvorauszahlungen, Grund- und Bau-

kostenbeiträge) Geldbeträge in Rechnung stellen. Nach der Rechtslage besteht bezüglich der Rückzahlung dieser Beträge an den ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zwar keine Regelung, wohl aber sind einschlägige Vereinbarungen in Verträgen üblich. Nunmehr sollen gemeinnützige Bauvereinigungen gesetzlich verpflichtet werden, dem ausgeschiedenen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach Räumung der Wohnung oder des Geschäftsraumes den Beitrag nach Vornahme einer Abschreibung und zutreffendenfalls einer Aufwertung zu refundieren.

Die Berechnung des gemäß Abs. 2 zu refundierenden Betrages hat in der Weise zu erfolgen, daß der vom ausscheidenden Wohnungsinhaber bei Bezug tatsächlich geleistete Beitrag zunächst für jedes Jahr um 2% abzuschreiben ist, wobei vom ersten Bezug des Objekts bzw. von der baubehördlichen Benützungsbewilligung auszugehen ist. Der auf diese Weise ermittelte Betrag ist für den gleichen Zeitraum entsprechend den Veränderungen des Verbraucherpreisindex' aufzuwerten.

Hat ein Mieter zum Beispiel im Juli des Jahres 1967 die Wohnung bezogen und zieht er im November des Jahres 1977 aus, so sind ihm nach Weitervermietung der Wohnung für den von ihm geleisteten Betrag von 100 000 S 143 360 S rückzuerstatten. Dieser Betrag errechnet sich folgendermaßen:

Der Betrag von 100 000 S ist zunächst für jedes begonnene Jahr (10 Jahre) um 2%, demnach um 20% zu vermindern. Der so ermittelte Betrag von 80 000 S ist durch Gegenüberstellung des Index' der Verbraucherpreise 1966 für den Monat Juli 1967 (104,0) mit dem Index der Verbraucherpreise 1976 für den Monat September 1977 (106,2; durch Anwendung des Verkettungskoeffizienten für den Verbraucherpreisindex 1966 in der Höhe von 1,755 = 186,4) um 79,2% (186,4 minus 104,0 = 82,4; 82,4 : 1,04 = 79,2) aufzuwerten.

Der Stichtag 1. Jänner 1955 wurde mit Rücksicht darauf gewählt, daß zu dieser Zeit die Förderung nach dem WFG 1954 einsetzte.

#### Zu § 17:

Die für den Inhalt von Miet- und sonstigen Nutzungsverträgen bzw. für Kaufverträge vorgesehenen Regelungen dienen dem Interesse der Wohnungswerber; insbesondere sollen dem Vertrag aktuelle Preise zugrunde liegen.

#### Zu § 18:

Hiezu ist festzuhalten, daß im Interesse der Wohnungsinhaber für den Fall der Festsetzung eines unzulässigen Entgelts die Verträge an sich

aufrecht bleiben. Ein Vertrag ist jedoch hinsichtlich der Vereinbarung über das Entgelt und insoweit von Teilnichtigkeit bedroht, als er von den gesetzlichen Erfordernissen abweicht.

Die Bestimmungen der Z. 2 bis 4 schaffen auch für Siedlungshäuser jene Rechtslage, die für Eigentumswohnungen im Wohnungseigentumsgesetz 1975 bereits verwirklicht wurde. Dementsprechend ist in § 37 Abs. 12 auch vorgesehen, daß ein Wiederkaufsrecht oder ein Vorkaufsrecht so lange ausgeübt werden kann, als die Bauvereinigung Gläubiger des Käufers ist, das heißt, solange die Bauvereinigung Ansprüche aus dem Titelgeschäft hat. Der Begriff „Siedlungshaus“ ist nicht nur im Sinne des Gesetzes über den Bundeswohn- und Siedlungsfonds zu verstehen, sondern es sind ihm auch Eigenheime zuzurechnen.

Eigentumsbeschränkungen auf Grund gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.

#### Zu § 19:

Die Vorschrift, wonach die Verfahrensbestimmungen des Mietengesetzes sinngemäß anzuwenden sind, schließt — ebenso wie § 14 — eine derzeit bestehende Lücke zwischen dem Mietrecht und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht.

#### Zu § 20:

Die Bestimmungen dieses Paragraphen gewährleisten den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein unmittelbares Einschaurecht in die Abrechnungsunterlagen sowie das Recht, Vertrauenspersonen zu wählen, denen ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der unmittelbaren Wohnumwelt zusteht. Bei Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft mit beschränkter Haftung können nähere Bestimmungen über die Durchführung der Wahl im Genossenschaftsvertrag festgelegt werden.

#### Zu § 21:

Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit haben die obersten Grundprinzipien in der Geschäftsführung einschließlich der Verwaltung gemeinnütziger Bauvereinigungen zu sein. Daraus ergibt sich, daß die Kosten der Geschäftsführung einschließlich der Verwaltung nicht unangemessen hoch sein dürfen.

#### Zu § 22:

Es liegt im Interesse sowohl der Mitglieder gemeinnütziger Bauvereinigungen und der an solchen Bauvereinigungen Beteiligten als auch der von gemeinnützigen Bauvereinigungen betreuten Personen, daß die Geschäfte nur durch vertrauenswürdige Personen wahrgenommen werden. Bei der Bestellung von Mitgliedern des

Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie von leitenden Angestellten ist sohin eine sorgfältige Auslese in bezug auf die sachliche Eignung und die persönliche Zuverlässigkeit vorzunehmen.

Zur Beurteilung der Frage, wann Gründe anzunehmen sind, die Zweifel an der geschäftlichen Zuverlässigkeit aufkommen lassen, wird auf § 13 der Gewerbeordnung verwiesen.

#### Zu den §§ 23 und 24:

Das Ausmaß der Entschädigungen und Reisegebühren der geschäftsführenden Mitglieder des Vorstandes sowie der Bezüge der Angestellten soll nunmehr gesetzlich geregelt werden. Um die Bezüge und Gebühren der Angestellten der allgemeinen Lohn- und Preisentwicklung laufend anpassen zu können, wurde von einer starren ziffernmäßigen Fixierung Abstand genommen und eine Relation zu den Bezügen der Beamten des öffentlichen Dienstes hergestellt: Bei der Festsetzung der Höhe der Bezüge der leitenden Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen wurde sowohl auf ihre große Verantwortung als auch auf die Funktion der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, deren Tätigkeit auf die Erfüllung öffentlicher, dem Gemeinwohl dienender Aufgaben gerichtet ist, Bedacht genommen.

#### Zu den §§ 25 bis 27:

Die Bestimmungen des § 25 haben die mit der Anerkennung verbundenen Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen zum Inhalt. Diese Verpflichtungen betreffen in erster Linie die regelmäßige Prüfung durch den Revisionsverband und die von der Behörde angeordneten oder vorgenommenen Prüfungen. Zur Erleichterung der Ausübung des Aufsichtsrechtes sieht Z. 5 eine Teilnahme von Vertretern der Behörde an der General- oder Hauptversammlung vor.

§ 26 enthält die Bestimmungen über die Durchführung der Prüfung durch den Revisionsverband. Insbesondere ist vorgesehen, daß die nach den genossenschaftsrechtlichen Vorschriften vorgesehene Revision auch die Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes mit einschließt.

Nach § 27 Abs. 2 ist die Behörde berechtigt, Prüfungen sowohl durch den Revisionsverband als auch durch eigene Organe oder durch private Sachverständige vorzunehmen. Eine Prüfung durch die Behörde wird vor allem dann vorzunehmen sein, wenn die Behörde auf Grund der vorgelegten Prüfungsberichte des Revisionsverbandes berechtigten Grund zur Annahme hätte, daß dieser seiner im Gesetz verankerten Kontrollfunktion nicht voll nachgekommen ist.

Gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG steht dem Bund in den Angelegenheiten des Art. 11 das Recht zu, die Einhaltung der von ihm erlassenen Vorschrif-

ten wahrzunehmen. Die in § 27 Abs. 5 vorgesehene Informationspflicht ermöglicht es dem Bund, das ihm verfassungsrechtlich zustehende Recht auszuüben.

#### Zu § 28:

In Abs. 1 ist eine persönliche, in Abs. 2 eine sachliche Befreiung von den Gerichtsgebühren vorgesehen. Abs. 3 beruht wohl auf der geltenden Rechtslage, schließt jedoch jene Personen von der Gebührenbefreiung aus, die nicht österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte sind, die eine erworbene Wohnung gewinnbringend vermieten oder als Zweitwohnung verwenden.

#### Zu den §§ 29 bis 34:

Die Verfahrensbestimmungen wurden in ihren Grundzügen aus dem geltenden Recht übernommen, doch war eine Anpassung an die Verfassungsrechtslage erforderlich. Die Angelegenheiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes fallen unter den Kompetenztatbestand des Artikels 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG (Volkswohnungswesen); entsprechend dieser Kompetenz sind die Anträge bei der Landesregierung einzubringen.

Die Anerkennung kann nur durch Bescheid aufgehoben werden; ein einseitiger Verzicht durch die gemeinnützige Bauvereinigung ist ausdrücklich als unzulässig vorgesehen. Nach den geltenden Vorschriften ist jeder auch noch so geringfügige Verstoß gegen die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit der Entziehung der Anerkennung bedroht. Nunmehr soll die Entziehung der Anerkennung erst dann ausgesprochen werden, falls gelindere Zwangsmittel nicht zur Behebung der festgestellten Mißstände geführt haben. Außerdem soll der Behörde die Möglichkeit eröffnet werden, von der Entziehung der Anerkennung Abstand zu nehmen, wenn das für den Entziehungsgrund verantwortliche Organ seiner Funktion enthoben wird und dadurch eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Weiterführung der Geschäfte gewährleistet erscheint. Für diese Regelung war die Überlegung maßgebend, daß von den mit der Entziehung der Anerkennung verbundenen Folgen auch die — für die Beanstandungen nicht verantwortlichen — Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten betroffen werden.

Da es nicht gerechtfertigt erscheint, einer Bauvereinigung die auf Grund der Gemeinnützigkeit erlangten Vorteile nach Entziehung der Anerkennung zu belassen, wird im § 34 die Behörde verpflichtet, das Eigenkapital der Bauvereinigung erheblich zu reduzieren.

#### Zu den §§ 35 und 36:

Diese Bestimmungen wurden im wesentlichen aus dem bisher geltenden Recht übernommen.

Entsprechend der großen Bedeutung der gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung muß die Bezeichnung „gemeinnützig“ gesetzlich geschützt werden. § 36 dient der Sicherung dieses Zweckes.

#### Zu § 37:

Die auf Grund des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Feber 1940, deutsches RGBl. I S. 438, als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen sollen als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten. Sie haben jedoch innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tag des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes, ihren Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) unter Wahrung des örtlichen Geschäftsbereiches den neuen Bestimmungen anzupassen und das Stamm- oder Grundkapital bis zur gesetzlich vorgesehenen Mindesthöhe aufzustocken. Wird der Genossenschaftsanteil angehoben (vergleiche Erläuterung zu § 6), so hat der Genossenschafter Anspruch auf erleichterte Zahlung des auf die volle Höhe Fehlenden. Im Falle der Nichtanpassung des Genossenschaftsvertrages, Gesellschaftsvertrages oder der Satzung hat die Behörde entsprechende Maßnahmen im Sinne des § 33 zu ergreifen.

Die Übergangsbestimmungen des Abs. 6 stehen im Einklang mit § 7 Abs. 1, in dem neben der Verwaltung als Hauptaufgabe der gemeinnützigen Bauvereinigungen eine aktive Wohnbautätigkeit normiert wird (Baupflicht). Im Hinblick auf diese Aufgabe und im Interesse einer aus wirtschaftlichen Erwägungen wünschenswerten Konzentration der gemeinnützigen Bauvereinigungen sollen jene Bauvereinigungen, die keine Bautätigkeit mehr entfalten, aber eine gewisse Anzahl von Wohneinheiten verwalten, als „gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen“ gelten. Bauvereinigungen ohne Bautätigkeit, die mehr als 1 000 Wohnungen verwalten, haben diesfalls ihre Baupflicht nicht eingehalten.

Unter den vorgesehenen Voraussetzungen gelten gemeinnützige Bauvereinigungen somit kraft Gesetzes nach Ablauf der Frist als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen. Zur Frage der Wiedenzulassung sei bemerkt, daß die Wiederaufnahme der Bautätigkeit genügt, um den Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung wieder zu erlangen. Der nach Antrag auf Wiedenzulassung ergehende Bescheid der Landesregierung ist deklarativer Natur.

#### Zu § 37 Abs. 11:

Der Sinn der Bestimmung ist darin zu erblicken, die aus den vielfältigen Systemen der Finanzierung

resultierenden Berechnungsarten der Entgelte aufrechtzuerhalten.

#### Zu § 37 Abs. 12 Z. 1:

Falls durch Darlehen („Sukzessivdarlehen“) oder rückzahlbare Zuschüsse das Entgelt zeitweilig gesenkt werden konnte, sollen jene Beträge, die vom Mieter zur Tilgung und Verzinsung der Darlehen oder Rückzahlung von Zuschüssen nach Auslaufen einer Stützungsaktion aufgewendet werden müssen, dem Entgelt für die Überlassung zugerechnet werden können.

#### Zu § 38 Abs. 1 Z. 3:

Mit der Aufhebung der Einführungsverordnung werden auch alle in ihr rezipierten Vorschriften aufgehoben. Es handelt sich hiebei um die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 6. Feber 1934, deutsches RGBl. I S. 89, und das Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 14. Juli 1933, deutsches RGBl. I S. 484. Die übrigen Vorschriften wurden bereits durch § 27 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940, deutsches RGBl. I S. 1012, außer Kraft gesetzt.

#### Zu § 38 Abs. 2:

Durch den letzten Halbsatz des Abs. 2 wird bewirkt, daß bezüglich der Grunderwerbsteuerbefreiungen keine Änderung der bisherigen Rechtslage, wie sie auch in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ihren Niederschlag gefunden hat, eintritt.

#### Zu Art. II:

Durch die hier vorgesehene Ergänzung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 soll eine zusätzliche Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes durch gemeinnützige Bauvereinigungen, die erfahrungsgemäß in der Mehrzahl der Fälle öffentliche Mittel in Anspruch nehmen, gewährleistet werden. Überdies soll bei sonstigen juristischen Personen eine Prüfung der gesamten Geschäftstätigkeit durch das Land als Voraussetzung der Förderungstätigkeit gesetzlich verankert werden.

Abschließend ist zu bemerken, daß durch den vorliegenden Gesetzentwurf Belastungen des Bundes, die eine budgetäre Abdeckung erfordern würden, nicht erwachsen werden. Eine Verwaltungsmehrarbeit des Bundes tritt durch das im Entwurf vorliegende Bundesgesetz nicht ein.