

ENTWURF

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 69/2018, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 7 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung gehören auch:

1. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;
2. alle Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an Wohnungen und Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten gem. § 15c zusammenhängen.“

2. In § 7 Abs. 2 wird nach der Wortfolge: „einer gemeinnützigen Bauvereinigung,“ die Wortfolge: „einer Beteiligungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b,“ eingefügt.

3. In § 7 Abs. 3 erster Satz wird die Wortfolge: „Abs. 1 und 2“ durch die Wortfolge: „Abs. 1 bis 2“ ersetzt.

4. In § 7 Abs. 3 Z 4 wird die Wortfolge: „die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen“ durch die Wortfolge: „die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie)“ ersetzt.

5. In § 7 Abs. 3 entfällt die Z 6a, die neue Z 6 lautet:

„6. alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 – mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, sofern es sich nicht um Rechtsgeschäfte gemäß § 7 Abs. 1a Z 2 handelt und keine ausdrückliche Zustimmung der Landesregierung gemäß § 10a Abs. 1 lit. d und e erforderlich ist;“

6. Der bisherige § 7 Abs. 4d erhält die Bezeichnung § 7 Abs. 4e, der neue § 7 Abs. 4d lautet:

„(4d) Mit Geschäften gemäß Abs. 1 bis 3 artverwandte Maßnahmen zugunsten der sozialen Infrastruktur sind grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie öffentlich finanziert, gefördert oder beauftragt sind. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung gemäß § 20 Abs. 1 lit. ca.“

7. Nach § 7 Abs. 6a wird folgender Abs. 7 eingefügt:

„(7) Auf gemeinnützige Bauvereinigungen sind die §§ 22 Abs. 1 Z 1, 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, nicht anzuwenden.“

8. § 8 Abs. 1 lautet:

„(1) Eine Bauvereinigung darf, vorbehaltlich der Abs. 4 und 5, 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.“

9. § 8 Abs. 3 bis 6 lautet:

„(3) Bei der, vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder, grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen. Unbeachtlich dieser Vorgaben können Personen, die als Opfer von Gewalt unter dem Schutz einstweiliger Verfügungen gemäß den §§ 382b oder 382e EO auf Grund des Zweiten Gewaltschutzgesetzes, BGBl. I Nr. 40/2009, stehen, bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden. Die Vergabe darf, vorbehaltlich § 20 Abs. 1 lit. ce, nicht zur kurzfristigen gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke erfolgen.

(4) Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern auszurichten, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten sowie ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) oder einer vom ÖIF zertifizierten Prüfungseinrichtung über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung vorlegen.

(5) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

(6) Die Voraussetzung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) oder einer vom ÖIF zertifizierten Prüfungseinrichtung über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung gemäß Abs. 4 müssen nicht erfüllt werden, wenn:

1. dies einer Person aufgrund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis über ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat,
2. es sich um Personen handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben.“

10. § 10a Abs. 1 lit. d sowie der nach lit. d neu einzufügende lit. e lauten:

„d) die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten,

e) die nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gemäß § 15g Abs. 3 gleichgestellte Personen sowie an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden.“

11. In § 10a Abs. 2 wird die einleitende Wortfolge: „Die Zustimmung nach Abs. 1 und Abs. 1a ist jedenfalls zu untersagen.“ durch die Wortfolge: „Die Zustimmung nach Abs. 1 und Abs. 1a ist jedenfalls zu untersagen, wenn:“ ersetzt; in dessen lit. c wird der Punkt am Satzende durch einen Beistrich ersetzt und folgende lit. d eingefügt:

„d. bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, keine Legung eines Angebotes an die jeweiligen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 15c lit. b erfolgt ist.“

12. § 10b Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Die Sitzverlegung einer Bauvereinigung bedarf bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung gemäß § 32 ihren Sitz hat und der Zustimmung der Landesregierung, die für den neuen Sitz örtlich zuständig ist.

(2) Die Bauvereinigung hat die beabsichtigte Sitzverlegung dem Revisionsverband anzuzeigen.“

13. In § 13 Abs. 2b erster Satz wird nach dem Wort „Herstellungskosten“ der Klammerausdruck: „(wie beispielsweise für Einmalzahlungen der Bauvereinigung als Baurechtsnehmerin bei der Baurechtsbegründung)“ eingefügt.

14. § 13 Abs. 2c lautet:

„(2c) Abweichend von Abs. 2 kann anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde gelegt werden, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat oder an eine andere gemeinnützige Bauvereinigung veräußert (getauscht) wird.“

15. § 13 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

„Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten sowie der angemessenen Kosten für baubedingte Leerstände als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten.“

16. § 14 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen, wobei im Hinblick auf dessen Vereinbarung und Veränderlichkeit § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, keine Anwendung findet.“

17. § 14 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes der jeweils zu entrichtende Bauzins, bei einer Bauzinsvorauszahlung der jeweils für den bestimmten oder bestimmbaren Zeitraum zuzuordnende Bauzins;“

18. In § 14 Abs. 2 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

„Bei der Festsetzung des erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ist auch ein gemäß § 273 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten einzubeziehen, zuzüglich eines allfälligen Betrages, der von der Bauvereinigung schon zur laufenden Tilgung und Verzinsung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 14a, je Kalendermonat aufgebracht werden muss.“

19. In § 14 Abs. 2b werden die Ziffern 1 und 2 durch folgende Ziffern 1 bis 3 ersetzt:

- „1. von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie,
2. thermisch-/energetischen Sanierungsmaßnahmen oder
3. behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen“

20. In § 14 Abs. 7 wird folgende Z 2a eingefügt:

„2a. im Übrigen für die (verstärkte) Tilgung der von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze;“

21. In § 14 Abs. 7a erster Satz wird die Wortfolge: „Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln“ durch die Wortfolge: „Nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel gem. Abs. 7 Z 1 bis 2a“ ersetzt.

22. Vor § 14a wird die Überschrift: „Erhaltung“ eingefügt; § 14a Abs. 2 Z 5 lautet:

„5. nach Maßgabe des § 23 die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie, zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen;“

23. § 14d Abs. 1 lautet:

„(1) Die Bauvereinigung hat im Interesse einer laufenden Erhaltung sowie einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.“

24. In § 14d Abs. 5 wird folgender dritter Satz angefügt:

„Soweit gegen die Abrechnungen gemäß § 19b (Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung) und § 19c (Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb) nicht binnen sechs Monaten ab Legung vom erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten begründete Einwendungen gerichtlich erhoben werden, gelten die Abrechnung sowie die Höhe der in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu übertragenden, nicht verbrauchten bzw. die Höhe der zahlungsmindernd zu berücksichtigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als endgültig geprüft und anerkannt.“

25. In § 15b Abs. 1 lit. b wird das Wort: „zehn“ durch das Wort: „fünf“ ersetzt.

26. In § 15c lit. a wird die Wortfolge: „Wohnungen (Geschäftsräumen)“ durch die Wortfolge: „Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m² und Geschäftsräumen“ ersetzt.

27. In § 15c lit. a Z 2 entfällt die Wortfolge: „sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist.“

28. § 15e Abs. 1 lautet:

„(1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter gemäß § 15c lit. a nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum), hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen.“

29. Vor § 15f entfällt die Überschrift; § 15f lautet:

„§ 15f. (1) Ein Anspruch gemäß § 15c lit. a besteht nur für Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen. Auf diese Voraussetzung sowie die mit dem gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15c lit. a verbundenen Antragsrechte gemäß § 15e Abs. 1, ist im Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag hinzuweisen.

(2) Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist, darf ein Angebot gemäß § 15c lit. b nur Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen gelegt werden.“

30. In § 15g Abs. 1 und Abs. 2 wird dreimal das Wort: „zehn“ durch das Wort: „fünfzehn“ ersetzt.

31. Nach § 15g wird folgender § 15h eingefügt:

„§ 15h. Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), die nachträglich gemäß § 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages der Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 Mietrechtsgesetz, dessen § 16 Abs. 1 bis 4 mit der Maßgabe, dass Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam sind, als sie den jeweils zulässigen Richtwert aufgrund des RichtWG (BGBl Nr. 1993/800) überschreiten.“

32. § 17a Abs. 3 entfällt; der bisherige Abs. 4 erhält die Bezeichnung Abs. 3.

33. In § 17b Abs. 1 und in § 17c werden jeweils die Wortfolgen: „§ 17a Abs. 4“ durch die Wortfolgen: „§ 17a Abs. 3“ ersetzt.

34. In § 19 Abs. 1 dritter Satz wird die Wortfolge: „§ 14 Abs. 7 Z 3 und Abs. 8 Z 2 bis 4“ durch die Wortfolge: „§ 14 Abs. 7 Z 2a und 3 sowie Abs. 8“ ersetzt.

35. In § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b wird der Punkt am Ende des Satzes durch einen Beistrich ersetzt und folgende lit. c eingefügt:

- „c) abweichend von lit. b sind die §§ 12 bis 14 MRG nicht anzuwenden und darf die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren für Wohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG nur unterschritten werden, wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsvertrag:
- ca) über einen Mietgegenstand, der im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes ohne touristische Nutzung mit einer Mindestbefristungsdauer von zwei Monaten oder des Betriebes eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten oder
 - cb) über Wohnungen oder Wohnräume gemäß § 1 Abs. 2 Z 1a MRG oder
 - cc) über eine Wohnung oder Wohnräume mit einer sozialen Einrichtung, die die Betreuung betreuungsbedürftiger Menschen wahrnimmt oder direkt mit einer Betreuungsperson (einer Pflegekraft), oder einer Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt oder
 - cd) über Mietgegenstände in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Z 1 in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden oder
 - ce) in einem Studentenheim, das nicht ausgelastet ist, ein kurzfristiger Gastvertrag iSd § 5b Studentenheimgesetz mit Personen, die keine Studierenden gemäß § 4 Abs. 1 Studentenheimgesetz sind
- abgeschlossen wird.“

36. In § 20 Abs. 1 Z 2a wird anstelle der Wortfolge: „gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.“ die Wortfolge: „gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme dessen § 15h nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4, sofern § 15h nichts anderes bestimmt.“ eingefügt.

37. § 20 Abs. 1 Z 3 lautet:

- „3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit
- a. das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist oder
 - b. die Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit verliert,
- sind die Bestimmungen der § 8 Abs. 3 letzter Satz, §§ 13 bis 15f, §§ 15h bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.“

38. In § 22 Abs. 1 Z 9 wird der Klammerverweis: „(§ 19)“ durch den Klammerverweis: „(§§ 19 bis 19c)“ ersetzt.

39. In § 24 Abs. 1 wird der dritte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

„Mit einer Organwalterschaft dürfen nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten.“

40. Die §§ 25 und 26 samt Überschriften lauten:

„Vergütungen

§ 25. Sämtliche Vergütungen, Aktiv- und Pensionsbezüge sowie Reisegebühren für die Mitglieder des Vorstandes, Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates und für Angestellte gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie deren Beteiligungsgesellschaften müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Unternehmen, zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit sowie den Bezugsobergrenzen gemäß § 26 stehen. Bei der Anschaffung von Dienstkraftwägen sind die jeweils geltenden Vorschriften gemäß der PKW-Angemessenheitsverordnung, BGBl. II Nr. 46/2004, anzuwenden.

Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern

§ 26. Für Anstellungsverträge bei Erst-Bestellung von Mitgliedern des Vorstands sowie von Geschäftsführern gemeinnütziger Bauvereinigungen sind § 7 Abs. 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. I

Nr. 26/1998, sowie die §§ 2 und 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung, BGBl. II Nr. 254/1998, in den jeweils geltenden Fassungen sinngemäß anzuwenden.“

41. § 30 WGG samt Überschrift lautet:

„Regierungskommissär

§ 30. (1) Bei Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie zur Sicherung der Vermögensbindung (§ 1 Abs. 2 und 3), kann die Landesregierung

1. befristet auf höchstens ein Jahr, wobei Wiederbestellungen bis zu insgesamt drei Jahren zulässig sind,
2. in einem Verfahren nach § 35 längstens bis zum Abschluss des Verfahrens nach § 36,
3. in einem Verfahren nach § 35a längstens bis zur Übernahme der Eigentumsrechte

mit Bescheid einen fachkundigen und gem. § 24 Abs. 1 zuverlässigen Regierungskommissär bestellen, der dem Berufsstand der Rechtsanwälte, der Wirtschaftstreuhänder angehört, oder als Revisor gemäß § 17a GenRevG, BGBl. I Nr. 127/1997, zugelassen ist. Bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bescheides oder bei dessen Abberufung hat die Landesregierung selbst die Verpflichtung gemäß Abs. 2 wahrzunehmen.

(2) Der Regierungskommissär, dem alle Aufsichtsrechte gemäß § 29 Abs. 1 und 2 zustehen, hat vor Vertragsabschluss bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit:

1. Rechtsgeschäften gemäß § 7 Abs. 1a und Abs. 3 Z 6,
2. Rechtsgeschäften gemäß § 9a Abs. 2 und 2a sowie
3. Rechtsgeschäften, die aufgrund anderer Gesetze oder gemäß der Satzung (§ 4) oder durch den Aufsichtsrat zustimmungspflichtig sind,

zuzustimmen, sofern sie nicht geeignet sind, die Gefahr gemäß Abs. 1 zu vergrößern. Er nimmt an allen General- und Hauptversammlungen, an Geschäftsführungs-, Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen mit Rederecht teil.

(3) Auf die Vergütung des Regierungskommissärs, die in einem angemessenen Verhältnis zu der mit der Aufsicht verbundenen Arbeit und den Aufwendungen hierfür steht, ist § 28 Abs. 9 von der Landesregierung sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Landesregierung hat die Eintragung der Bestellung nach Abs. 1 und deren Löschung bei Änderungen der Tatsachen im Firmenbuch zu veranlassen.“

42. § 33 Abs. 2 lautet:

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

43. In § 35 Abs. 2 wird die Wortfolge: „Die Anerkennung ist unbeschadet der Bestimmungen des § 29 zu entziehen, wenn“ durch die Wortfolge: „Die Anerkennung ist, sofern keine Übernahme der Eigentümerrechte gemäß § 35a erfolgt, unbeschadet der Bestimmungen des § 29 zu entziehen, wenn“ ersetzt.

44. Nach § 35 wird folgender § 35a samt Überschrift eingefügt:

„Übernahme von Eigentumsrechten

§ 35a. (1) Nach rechtskräftiger, bescheidmäßiger Feststellung des Vorliegens von Entziehungsgründen gemäß § 35 Abs. 2 Z 1 bis 4 steht dem jeweils zuständigen Land (§ 32), zur Abwendung eines schweren Schadens für das Volkswohnungswesen gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG – insbesondere zur nachhaltigen Sicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung, anstelle einer Entziehung gemäß den §§ 35 und 36 das Instrument der Übernahme von Eigentumsrechten zur Verfügung. Die Übernahme der Eigentumsrechte erfolgt durch Verordnung der Landesregierung. Mit Inkrafttreten der Verordnung werden die bisherigen Eigentumsrechte an der Bauvereinigung gegenstandslos.

(2) Mit Erlöschen des Eigentums haben die Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) gemäß § 10 Abs. 2 Anspruch auf Ersatz ihrer eingezahlten Einlagen und ihres Anteils am verteilbaren Gewinn.

(3) Die Entscheidung über das Weiterführen der Bauvereinigung, entweder durch das Land selbst oder in Form einer Veräußerung der Anteile, trifft die Landesregierung nach Anhörung der Organe des Unternehmens, des Revisionsverbandes und der zuständigen Finanzbehörde.“

45. In § 37 Abs. 2 wird nach der Wortfolge: „den Landesregierungen“ die Wortfolge: „und dem Revisionsverband“ eingefügt, nach der Wortfolge: „Vorstandes“ wird der Klammerausdruck: „(Geschäftsführung)“ eingefügt.

46. § 39 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„Auf solche Verwaltungsvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Baulichkeiten, des § 7 Abs. 3 Z 1 bis 4, 5 bis 7 und 9, Abs. 5 und 6 sowie mit Ausnahme des § 14 Abs. 7 Z 4 Anwendung; § 7 Abs. 3 Z 8 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.“

47. Nach § 39 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß § 1, die mit 31. Dezember 2018 weniger als 1000 Wohnungen verwaltet haben und innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Inkrafttreten des BG, BGBl. I Nr. xx/xxxx, der Landesregierung schriftlich mitteilen, dass sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen gemäß Abs. 3.“

48. Nach § 39 Abs. 35 werden folgende Abs. 36 und 37 eingefügt:

„(36) § 7 Abs. 7 idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen. § 10a Abs. 1 lit. d idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist auf Veräußerungen von mehr als drei Objekten in noch nicht fertiggestellten Baulichkeiten dann nicht anzuwenden, wenn zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens bestehende schriftliche Vorverträge oder schriftlich pönalisierte Kaufangebote binnen drei Monaten dem zuständigen Revisionsverband angezeigt werden und der Baubeginn spätestens bis zum 31. Dezember 2020 erfolgt. § 14 Abs. 2 und § 14d Abs. 5, jeweils idF BGBl. I Nr. xx/xxxx, sind auf alle ab deren Inkrafttreten anhängigen Verfahren anzuwenden. § 15g idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gelegt worden ist. § 15h idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gemäß § 15c lit. b an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gelegt worden ist.

(37) § 15e Abs. 1 idF BGBl. I Nr. xx/xxxx, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse mit einem Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a anzuwenden; auf alle zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse für die ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a besteht oder bestanden hat jedoch nur insoweit anzuwenden, als der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auch nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses einen Antrag an die Bauvereinigung auf nachträgliche Übertragung der Wohnung (Geschäftsraum) stellen kann.“

49. In Artikel IV Abs. 1 wird nach der Z 1s nachstehende Z 1t eingefügt:

„(1t) § 7 Abs. 1a, 2 und 3 erster Satz, Abs. 3 Z 4 und 6, Abs. 4d, 4e und 7, § 8 Abs. 1, 3 bis 6, § 10a Abs. 1 lit. d und e, § 10a Abs. 2 erster Satz, Abs. 2 lit. c und d, § 10b Abs. 1 und 2, § 13 Abs. 2b, 2c und 7, § 14 Abs. 1 erster Satz, Abs. 1 Z 4, Abs. 2, Abs. 2b Z 1 bis 3, Abs. 7 Z 2a, Abs. 7a, die Überschrift vor § 14a, § 14a Abs. 2 Z 5, § 14d Abs. 1 und 5, § 15b Abs. 1 lit. b, § 15c lit. a erster Satz, § 15c lit. a Z 2, § 15e Abs. 1, § 15f, § 15g Abs. 1 und 2, § 15h, § 17a Abs. 3, § 17b Abs. 1, § 17c, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c, Abs. 1 Z 2a und 3, § 22 Abs. 1 Z 9, § 24 Abs. 1, § 25 samt Überschrift, § 26 samt Überschrift, § 30 samt Überschrift, § 33 Abs. 2, § 35 Abs. 2, § 35a samt Überschrift, § 37 Abs. 2, § 39 Abs. 3, 3a, 36 und 37 und Artikel IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/xxxx treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

50. In Artikel IV Abs. 2 lit. 1 wird anstelle der Wortfolge: „§§ 16 bis 22“ die Wortfolge: „§§ 15g bis 22“ eingefügt.