

Erläuterungen

Zu den ZZ 1, 3 und 5 (§ 7 Abs. 1a, § 7 Abs. 3, § 7 Abs. 3 Z 6)

Im RP 2017 bis 2022 heißt es unter der Überschrift: „Eigentumsbildung erleichtern, Wohnungseigentumsrecht vereinfachen, Eigentum erhalten“ u.a., dass „Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum ... ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung“ ist und „Eigentum (langfristig) die angestrebte und günstigste Form des Wohnens (ist). Wir müssen alles unternehmen, dass wieder vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, denn Eigentum ermöglicht ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben“.

Konkretisierend wird im EA 448/A(E) NR aus 2018 verlangt, dass ... „auch eine Anpassung der gesetzlichen Aufgabenfelder gemeinnütziger Bauvereinigungen (notwendig ist): In der Geschäftskreisabgrenzung – als der Definition gesellschaftlich erwünschter Tätigkeitsbereiche des Sektors – ist unter Aspekten nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung ausdrücklich positivrechtlich klarzustellen, dass Letztere zum Hauptgeschäft von GBVs gezählt werden“.

Diesen Vorgaben folgend, werden aus § 7 Abs. 3 die bisherigen Regelungsinhalte der ZZ 6 und 6a, diesfalls allerdings nur insoweit es sich um die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an die bisherigen Mieter handelt, *auch formal* aus dem gleichfalls steuerprivilegierten „Nebengeschäftskreis“ gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) „herausgelöst“ und entsprechend der bisherigen Sichtweise als neuer Abs. 1a ausdrücklich klarstellend in die Hauptgeschäfte gem. Abs. 1 bis 2 „verschoben“.

Dergestalt gilt, dass abgesehen von den Rechtsgeschäften gem. § 7 Abs. 1a Z 1, nur die gem. Z 2 nachträgliche Übertragung/Einräumung von (Mit- bzw. Wohnungs-) Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen an die *bisherigen Mieter* (unabhängig davon, ob aufgrund eines gesetzlichen Anspruchs oder nach freiwilligem Anbot gem. § 15c), nach Ablauf der Frist gem. § 15b Abs. 1 lit. b, Hauptgeschäfte GBV darstellen.

Nachträgliche Veräußerungen (a) leerstehender (ob zuvor vermietet oder nicht) oder (b) vermieteter Wohnungen (Geschäftsraume) wie auch (c) einzelner anderer Bauten und Anlagen an Dritte sind daher wie bisher grundsätzlich nur als Nebengeschäfte gem. § 7 Abs. 3 Z 6 (neu) zu qualifizieren, außer bei einer ausdrücklich erforderlichen Zustimmungspflicht der Landesregierung gem. § 10a Abs. 1 lit. d (neu) für solche Rechtsgeschäfte, wonach diese – wie schon *de lege lata* – als (nicht steuerprivilegierte) Ausnahmegeschäfte gem. § 7 Abs. 4 einzuordnen sind.

Die bisher gem. § 7 Abs. 3 Z 6a (alt) nur im Rahmen der (öffentlich-rechtlichen) Geschäftskreisregeln normierte Verpflichtung GBV, vor einem Abverkauf von (einzelnen oder mehreren) Wohnungen und Geschäftsräumen an Dritte (nicht GBV), diese den Mietern zum Erwerb anzubieten, ist nunmehr sachgerechter als zwingender Versagungsgrund (§ 10a Abs. 2 lit.e) im Zuge eines Zustimmungsverfahrens vor der Aufsichtsbehörde geregelt.

Zur Z 2 (§ 7 Abs. 2)

Eine GBV soll wirtschaftlich sinnvolle – mögliche Synergien nutzend – für über den in ihrem unmittelbaren (Teil-)Eigentum stehenden Wohnraum (bzw. Heimen, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Gemeinschaftsanlagen sowie Ein- und Abstellplätzen) hinaus, als Hauptgeschäft auch die Verwaltung für solche, von (eigenen oder anderen) gewerblichen Beteiligungsgesellschaften einer GBV gem. § 7 Abs. 4 oder 4b errichtete Räume, Flächen und Anlagen übernehmen können.

Zur Z 6 (§ 7 Abs. 4d)

Mit Einführung einer Art „Sondertatbestand“ in § 7 Abs. 4d wird hervorgehoben, dass als nicht mehr jedenfalls „im üblichen Rahmen“ des Wohnungs- und Siedlungswesens gem. § 1 Abs. 2 subsumierbare, sog. konnexe (und daher genehmigungs- und steuerpflichtige) Zusatzgeschäfte gem. § 7 Abs. 4 vor allem Maßnahmen zugunsten einer sozialen Infrastruktur zu verstehen sind, die von der öffentlichen Hand finanziert, gefördert oder beauftragt worden sind.

Unter sozialer Infrastruktur sind im Besonderen Maßnahmen in den Bereichen Gesundheits- und Pflegewesen, Schutz- und Sicherungseinrichtungen (vor allem Feuerwehr und Polizei), Bildung (vor allem Kindergärten und Schulen) sowie Erholung, Sport und Kultur (jedenfalls aber keine Bühnen, Theater oder museal zu nutzende Gebäude) einzuordnen, die bei Vorliegen der übrigen, entweder objektiven (im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig) oder subjektiven (Eignung der GBV aufgrund ihres Aufbaus und Geschäftsbetriebs, keine übermäßige und langfristige Kapitalbindung) Voraussetzungen gem. § 7 Abs. 4 grundsätzlich genehmigungsfähig sein sollen.

Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung gem. § 20 Abs. 1 lit. ca. Dabei soll es sich jedenfalls nicht um klassisch für dauernde Wohnzwecke gewidmete Objekte und Wohnungen handeln, sondern grundsätzlich eine Eingrenzung auf einen Adressatenkreis vorgenommen werden, wie beispielsweise iZm einer kurzfristigen Wohnversorgung aufgrund beruflicher Erfordernisse oder prekärer familiärer Situationen, etwa nach Scheidung oder bei Gewaltopfern.

Zur Z 7 (§ 7 Abs. 7)

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) finanzieren ihre Wohnbauten regelmäßig langfristig. Die aufgenommenen Verbindlichkeiten setzen sich – neben dem im Verhältnis zu den Fremdmitteln geringeren Einsatz von Eigenmitteln – vor allem aus Darlehen der öffentlichen Hand (Wohnbauförderung), sowie aus langfristigen Kapitalmarktdarlehen zusammen. Deren Laufzeit beträgt durchschnittlich mehr als 30 Jahre.

Die so eingegangenen, langfristigen Verbindlichkeiten werden entsprechend der Vorgaben des WGG mit Hilfe laufender, unter Bedachtnahme auf den Kostendeckungsgrundsatz, ermittelte Entgelte refinanziert. Generell gilt, je kürzer die Finanzierung, desto höher gestaltet sich die Tilgungsbelastung der GBV, die im Weg über das Entgelt an die Nutzer überwältzt werden. Andererseits gilt, je länger die Finanzierung, desto niedriger ist die Tilgungsbelastung und somit auch das den Mietern von der GBV zulässigerweise verrechnete Benützungsentgelt und damit umso eher die „Leistbarkeit“ der Wohnkosten gegeben.

Das Unternehmensreorganisationsgesetz – URG (§ 22 Abs. 1 Z 1) sieht hingegen vor, dass die fiktive Schuldentilgungsdauer (Kreditrückzahlungen) maximal 15 Jahre zu betragen hat.

Aufgrund des langfristig orientierten Geschäftsmodells von GBV und dessen Zielsetzung eines möglichst „leistbaren Wohnens“, ist diese URG-Kennzahl daher nicht geeignet, die realen Gegebenheiten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft widerzuspiegeln.

Die Nichtanwendung des § 23 URG ist vor allem aufgrund Geltung der Bestimmungen des § 23 WGG sowie aufgrund der jährlichen, gesetzlichen Gebarungsprüfung durch den Revisionsverband (iVm der Wirtschaftsaufsicht der AdLReg.), gerechtfertigt.

Die Neuregelung des Abs. 7 sieht daher vor, dass GBV die §§ 22 Abs. 1 Z 1, 23 und 24 URG nicht zu berücksichtigen haben. Die übrigen Bestimmungen des URG bleiben aber für GBV anwendbar.

Zu den ZZ 8 und 9 (§ 8 Abs. 1, Abs. 4 bis 6)

In Anlehnung an vor allem das oberösterreichische Wohnbauförderungsrecht und dessen Vorgaben für den möglichen Erhalt einer Förderung im Sinne der Bestimmungen des § 6 Abs. 9 und Abs. 11 Z 1 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 6/1993, sowie an das Wiener Wohnbauförderungsrecht und dessen Vorgaben für den möglichen Erhalt einer Wohnbeihilfe, im Besonderen § 9 Abs. 2 und 3 WWFSG 1989, LGBl. Nr. 18/1989, soll auch im Rahmen des WGG verdeutlicht werden, dass das im Weg über die steuerliche Privilegierung von GBV sowie wesentlich über heimische Wohnbauförderungsmittel generierte Eigenkapital von GBV und der mit dessen Hilfe errichtete Wohnraum in erster Linie zur Wohnversorgung österreichischer Staatsbürger und diesen (staatsvertraglich) Gleichgestellten gewidmet ist.

Zur Z 9 (§ 8 Abs. 3, betr. „Gewaltopfer“)

Auf Grundlage des Abs. 3 *erster* Satz haben gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) schon bisher, vorbehaltlich insbesondere wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben, unterschiedliche, nach möglichst objektiven Kriterien ausgestaltete „Wohnungsvergabesysteme“ einzurichten, deren Erstellung und Einhaltung als Teil der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen vom Revisionsverband zu prüfen und von den Landes-Aufsichtsbehörden zu vollziehen sind. Ein wesentliches Kriterium dabei kann auch die zeitliche Dauer der „Vormerkung bzw. Anmeldung“ für ein bestimmtes Projekt (eine bestimmte Wohnung) oder bei einer GBV im Allgemeinen sein. Gem. § 2b GRVO, idF BGBl. II Nr. 366/2018, und der grundsätzlich verpflichtenden Nennung und Anwendung eines Corporate Governance Kodex, werden die Unternehmen in Zukunft zudem ein verstärktes Augenmerk u.a. auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Wohnungsvergaben (unabhängig von deren Rechtsform) zu richten haben.

Mit dem ergänzten Abs. 3 *zweiter* Satz soll es nunmehr rechtlich zweifelsfrei ermöglicht werden, unter Außerachtlassung im Besonderen zeitlicher Vormerklisten, „Opfer von Gewalt“ iSd des 2. GeSchG, im Einklang mit wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften, bei der Vergabe von Wohnungen zu bevorzugen bzw. „vorzureihen“. Als Nachweis zur Erlangung einer derartigen „Bevorzugung“ wird, ohne unmittelbaren Rechtsanspruch auf Erhalt einer (bestimmten) Wohnung, jedenfalls die Vorlage einer aufrechten einstweiligen Verfügung gem. den §§ 382b oder 382e EO durch die Wohnungssuchenden geeignet sein.

Einstweilige Verfügungen gem. § 382b EO haben den Schutz vor Gewalt in Wohnungen, gem. § 382e EO einen allgemeinen Schutz vor Gewalt zum Gegenstand. Trotz gerichtlicher einstweiliger Verfügungen

wird aber beispielsweise Frauen in Fällen schwerer Gewalt angeraten, auch wenn der gewalttätige Partner bereits weggewiesen oder ein Kontaktverbot verhängt worden ist, (mit den Kindern) die Wohnung zu verlassen und eine sichere Unterkunft, etwa in einem Frauenhaus aufzusuchen.

Zumal dergestalt jedoch keine (neue) Dauerwohnversorgung sichergestellt ist, soll eine solche mit Hilfe gegenständlicher Neuregelung, allenfalls iVm besonderen wohnbauförderungsrechtlichen Maßnahmen der Länder – über die schon aktuell vielfach von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gepflogene Praxis zugunsten dieses Personenkreises hinaus – erleichtert werden.

Zu den ZZ 9 und 37 (§ 8 Abs. 3 letzter Satz und § 20 Abs. 1 Z 3, betr. Kurzzeitvermietungen)

Im Regierungsprogramm 2017 – 2022, heißt es u.a.: „Wohnen ist ein Grundbedürfnis und bedarf daher ausgewogener Regelungen. ... Vorrangig soll sozialer Wohnbau denjenigen zur Verfügung gestellt werden, die ihn wirklich brauchen. Wir bekennen uns klar zum Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit und sprechen uns gegen Spekulation mit dem Vermögen gemeinnütziger Bauvereinigungen aus.“

Eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnen zu sozial adäquaten Bedingungen gehört zu den Aufgaben der „Daseinsvorsorge“, der gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) verpflichtet sind. Nunmehr wird ausdrücklich festgehalten, dass touristische Kurzzeitvermietungen, die Wohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt entziehen, im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht erlaubt sind. Um sowohl im Sinne der wohnungs- und sozialpolitischen Interessen als auch im Sinne des Generationenausgleichs gem. § 1 Abs. 3 WGG sicherzustellen, dass die von GBV (steuerbegünstigt und vielfach wohnbaufördert) errichteten Wohnungen nachhaltig auch in Zukunft den Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen, soll § 8 Abs. 3 letzter Satz auch gelten, wenn gem. § 20 Abs. 1 Z 3 nach Errichtung der Baulichkeit, das Eigentum an einen nicht gemeinnützigen Erwerber übergeht oder die Bauvereinigung den Gemeinnützigkeitsstatus verliert.

Zu den ZZ 10 und 11 (§ 10a Abs. 1 lit. d und e und Abs. 2 lit. d)

Im Entschließungsantrag 448/A(E) NR aus 2018 heißt es u.a., dass „darüber hinaus klargestellt werden (soll), dass jedenfalls Paketverkäufe gemeinnütziger Wohnungssubstanz von der Genehmigungspflicht des § 10a WGG umfasst sind. Im Sinne erleichterter Eigentumsbildung seitens der Bewohner werden selbstgenutzte Einfamilien-, Reihen- und Siedlungshäuser von der Genehmigungspflicht nunmehr auch explizit ausgenommen werden“.

Zu Abs. 1 lit. d

Unter „gesamten Bauten“ (ob vermietet oder unvermietet) sind daher keinesfalls einzelne Reihen-, Siedlungs- und Einfamilienhäuser zu verstehen. Deren Veräußerung an eine (natürliche oder juristische) Person, wie auch die Veräußerung von bis zu drei Einzelwohnungen bzw. -geschäftsräumen (oder Ein- und Abstellplätze) an eine einzige Person, bedürfen grundsätzlich keiner Zustimmung der Landesregierung, zumal diesfalls nicht von spekulativen Erwerben auszugehen ist. Siehe dazu auch RP 2017 – 2022, „Entfall der Zustimmungspflicht beim Verkauf von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Siedlungshäusern durch eine gBV an den bisherigen Selbstnutzer durch Klarstellung im § 10a WGG“.

Zu Abs. 1 lit. e und Abs. 2 lit. d

Abgesehen vom, in Abs. 1 lit. d geregelten, sozusagen „quantitativen Aspekt“, bedarf es jedoch bei einzelnen *vermieteten* Wohnungen und Geschäftsräumen, die *nachträglich* nicht an den bisherigen Mieter, an eine gem. § 15g Abs. 3 gleichgestellte Person oder eine GBV veräußert werden, immer einer Zustimmung der Aufsichtsbehörde. Eine solche ist gem. Abs. 2 lit. d jedenfalls zu versagen, wenn nicht zuvor nachweislich ein „freiwilliges“ Angebot der GBV an den Mieter gem. § 15c lit. b erfolgt ist.

Zur Z 12 (§ 10b)

In Umsetzung des RP 2017 – 2022 („... *Zustimmung zur Sitzverlegung*“) hat, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit, bei Sitzverlegungen gemeinnütziger Bauvereinigungen künftig nicht nur die jeweils aktuell gem. § 32 WGG örtlich zuständige Landesregierung ihre Zustimmung zu erteilen, sondern auch diejenige Landesaufsichtsbehörde, die durch die beabsichtigte Sitzverlegung gem. § 32 WGG örtlich zuständig sein wird. Eine Anzeige bei der in Hinkunft gem. § 32 WGG zuständigen Landesregierung in Abs. 2 kann daher entfallen.

Zu den ZZ 13 und 17 (§ 13 Abs. 2b und § 14 Abs. 1 Z 4)

Um Mieter unmittelbar bei Anmietung finanziell nicht über Gebühr mit Einmalzahlungen zu belasten, setzen gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) oftmals erhebliche Eigenmittelbeträge ein, woraus ein nicht unwesentlich dämpfender Effekt der aufzubringenden Mieter-Leistungen („Senkung der Eintrittsschwelle“) resultiert.

Mit Hilfe ggstl. Bestimmungen wird im Sinne der Rechtsprechung, die den Bauzins nicht zu den Grundkosten, sondern zu den sonstigen Kosten zählt (5 Ob 6/94) zählt, klargestellt, dass

- a) ein befristeter Eigenmitteleinsatz der GBV als Baurechtsnehmerin bei Begründung (Einräumung) des Baurechts jedenfalls auch zur Finanzierung von Einmalzahlungen zulässig ist: in Form (a) entweder einer Bauzinsvorauszahlung oder (b) einer Einmalzahlung bei Baurechtseinräumung, die einen Kaufpreis für den Erwerb des dinglichen Rechts darstellt, VwGH 88/14/0077,
- b) wonach der jeweils aliquote Anteil an der Bauzinsvorauszahlung im laufenden Entgelt überwälzbar ist, sofern keine Einmalzahlung für diese Vorauszahlung vom Mieter eingefordert worden ist.

Zur Z 14 (§ 13 Abs. 2c)

Im Besonderen iZm Ausschreibungen und Wettbewerben zum Erhalt von Landes-Wohnbauförderungen ergeben sich verstärkt Notwendigkeiten, dass GBV untereinander Liegenschaften tauschen oder veräußern.

Zur Z 16 (§ 14 Abs. 1 erster Satz)

Es entspricht nach geradezu dem Konzept des § 14 Abs. 1 WGG, dass zufolge des Kostendeckungsprinzips, das „Entgelt schon seinem Wesen (nach oben und nach unten) variabel ist“ und sich daher aufgrund geänderter Kostensituationen im Lauf eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ändert (*Würth/Zingher/Kovanyi* I²³ zu § 14 WGG, Rz 7). Zumal andernfalls unter Umständen auch gar keine Kostendeckung mehr erreichbar wäre (so auch der OGH in E 5 Ob 81/16x).

Im Gegensatz dazu statuiert § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG lediglich Wirksamkeitsvoraussetzungen für einseitige *vertraglich* vereinbarte – nicht jedoch gesetzlich normierte – Entgeltänderungen.

Mit ggstl. ausdrücklich normierter, diesbzgl. Nicht-Anwendbarkeit des KSchG soll daher aus Rechtssicherheitsgründen positivrechtlich unterstrichen werden, dass – vergleichbar § 25 Abs. 2 und 3 TKG betreffend Telekommunikationsunternehmen; siehe dazu 4 Ob 113/18y – § 14 Abs. 1 schon nach geltender Rechtslage unmittelbar ein gesetzliches Entgeltsanpassungsrecht einräumt, welches GBV verpflichtet, im Sinne des Kostendeckungsprinzips, das Entgelt während der Mietvertragsdauer entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zweiseitig (sowohl nach oben oder gegebenenfalls auch nach unten) entsprechend anzupassen.

Darüber hinaus ist die Möglichkeit des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Nachprüfung des Entgelts (bzw. der Entgeltanpassung) durch die Rechtsschutzmechanismen des WGG ohnehin gewährleistet (VfGH 30.11.2017 G 280/2017) und weiterhin ungeschmälert.

Zu den ZZ 18 und 23 (§ 14 Abs. 2 und §14d)

Im EA 448/A(E) NR aus 2018 heißt es u.a.: „Gleichzeitig sind vor allem in städtischen Ballungsräumen Erhalt und Ausbau eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen, gemeinnützigen Mietwohnungssegmentes erforderlich. Eine weitere Säule der Gemeinnützigkeit. Im Bereich *Bestandssanierung* soll die Tätigkeit des Sektors im Sinne der Klimaschutzstrategie, kostenoptimaler Lösungen und zeitgemäßen Wohnens unterstützt werden. Im Sinne des in § 1 Abs. 3 WGG verankerten Generationenausgleichs sollen die Rahmenbedingungen zur Finanzierung der Substanzerhaltung (*Definition der laufenden Instandhaltung gegenüber echten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen* sowie bei der *Refinanzierung von Erhaltungsvorlagen einer GBV*) überdacht werden.“

Das EVB-Erhöungsverfahren gem. § 14 Abs. 2 ist grundsätzlich den §§ 18 ff MRG nachgebildet (5 Ob 232/14z). Schon bisher konnte aus der Wortwendung „zur Deckung des Fehlbetrages“ abgeleitet werden, dass auch eine sog. kleine Reparaturpauschale zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit (jedenfalls) erforderlich und daher bei der Festlegung des Erhöhungsbetrags zu berücksichtigen ist.

Durch die nunmehr explizite Regelung erfolgt insofern nur eine Klarstellung, sodass der vom OGH strukturell und vom Gesetzgeber auch angestrebte Gleichklang der Regelungen über die Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18, 19 MRG nunmehr mit jenen über die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 Abs. 2 bis 5 WGG sichergestellt wird (so auch *Arthold*, Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach 14 WGG, wobl 2016, 270).

Der Pauschalbetrag (grundsätzlich wie der nach freiem Ermessen des Gerichts gem. § 273 ZPO festzusetzende Pauschalbetrag aufgrund § 18 Abs. 1 Z 5 MRG; siehe dazu *Eggmeier-Schmolke/Schinnagl* in *GeKo, Wohnrecht I* § 18 MRG) soll sicherstellen, dass die laufend wiederkehrenden (kleineren) Erhaltungsarbeiten im Verteilungszeitraum, in welchem der erhöhte EVB eingehoben wird, ebenso abgedeckt werden können wie vorab nicht kalkulierbare Kosten und etwaige Rückzahlungsraten für frühere Erhaltungsarbeiten.

In welcher Höhe der „Pauschalbetrag“ bei der Ermittlung des erhöhten EVB rechnerisch einzubeziehen sein wird, ist nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Werden in der Lit. zu § 18 Abs. 1 Z 5 MRG unter „laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten“ kleinere, absehbare Erhaltungsarbeiten verstanden, „die jedoch noch nicht anstehen, da sie ansonsten (in einem Erhöhungsverfahren) bereits bei der Deckung des Fehlbetrags zu berücksichtigen wären“, ist aufgrund des WGG davon auszugehen, dass die „laufende Erhaltung“ jedenfalls die als Hauptgeschäfte GBV gem. § 7 Abs. 1 letzter Satz zulässigen „Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs“ abdecken wird.

Zu den ZZ 20, 21 und 34 (§ 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a und § 19 Abs. 1)

Einerseits die thermisch-/energetischen Sanierungen (und Großsanierungen im Allgemeinen), die jährlich rd. 15.000 Wohnungen betreffen, sowie andererseits die laufende Instandhaltung im eigenen Mietwohnungsbestand der GBV können zunehmend nicht zur Gänze aus den laufenden EVB sowie anderen EVB-zweckgewidmeten Erträgen (z. B. Mehrerträgen bei Geschäftsraum- und Garagenvermietungen) gedeckt werden.

Vielfach bedarf es daher eigenmittelfinanzierter Vorlagen durch die Unternehmen, die aber gleichfalls mit steigender Tendenz wertberichtigt ("abgeschrieben") werden müssen, weil sie mannigfach aufgrund der sozialen Situation der Mieter nicht refinanziert werden können. In vielen Fällen wird daher aus sozial- und gesellschaftspolitischen Überlegungen (z. B. der jeweiligen Bewohnerstruktur) ein Verfahren auf gerichtliche Erhöhung des EVB nicht eingeleitet. Letztlich gehen diese Mittel daher aber dem wohnungswirtschaftlichen Kreislauf und neuen Investitionen in den Neubau sowie u.a. einer forcierten thermisch-/energetische Sanierung verloren.

Dem soll mit einer Neufassung der §§ 14 Abs. 7 Z 2a, 14 Abs. 7a und 19 Abs. 1 WGG entgegengewirkt werden. Nach objektbezogenem Auslaufen von Kapitalmarkt- und Förderdarlehen und vor allfälligem Einsetzen der betragsmäßigen Entgeltsbegrenzung gem. § 14 Abs. 7a („Grundentgelt“), sollen – vor allem auch im Interesse eines Generationenausgleichs gem. § 1 Abs. 3 sowie zur nachhaltigen Sicherung des bestehenden, erhaltungswürdigen Wohnhausbestands – die eigenmittelfinanzierten Vorlagen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wie Fremdmittel behandelt und als „Kostenentgelt“ von einer GBV vereinnahmt werden dürfen. Eine Absenkung auf die „Grundmiete“ gem. § 14 Abs. 7a WGG erfolgt somit erst nach Refinanzierung auch dieser eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen.

Die Neuregelung sollte für GBV in Zukunft ein Anreiz sein, verstärkt – ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe des laufenden Entgelts der Wohnungsnutzer – Eigenmittelvorlagen als Finanzierungsinstrument im Rahmen „vorgezogener“ Maßnahmen zur baulichen Substanzerhaltung u.a. im Sinn der Klimaschutzstrategie einzusetzen.

Zu den ZZ 22, 19 und 4 (§ 14a Abs. 2 Z 5, § 14 Abs. 2b und § 7 Abs. 3 Z 4)

Im RP 2017-2022 heißt es u.a.: „Unser Ziel ist es, die Energieversorgung unseres Landes kontinuierlich durch erneuerbare Energieträger aus eigener Produktion zu decken.“ „Im Strombereich wird der weitere Ausbau der erneuerbaren Energieträger verstärkt.“ „Im Gebäudebereich werden Maßnahmen für einen effizienteren Gebäudebestand sowie für eine umweltfreundlichere Wärmeversorgung forciert.“ (S. 175) sowie „Wirtschaft und Private sollen auf ihren Dächern vermehrt Photovoltaik-Module zur Energiegewinnung einsetzen.“ „Wohnrecht anpassen, damit Gebäudesanierungen, Gemeinschafts-Photovoltaik-Anlagen und Ladestationen in Mehrparteienhäusern leichter realisiert werden können.“ (RP S. 177)

Mit ggstl. Ergänzung bzw. Gleichstellung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (zugunsten der jeweiligen Baulichkeit) mit den schon bisher als qualifizierte Erhaltungsarbeit definierten Einrichtungen – etwa zur Senkung des Energieverbrauchs – in § 14a Abs. 2 Z 5 erwächst zwar den Mietern kein Recht auf Herstellung von bspw. Photovoltaik-Anlagen gem. § 16a ElWOG, die GBV kann aber -unter Beachtung des § 23 – für solche Maßnahmen entstandene Kosten als Ausgabe im Weg über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verrechnen.

Mit Erweiterung der möglichen Tatbestände in § 14 Abs. 2b, wird für den Fall einer öffentlichen Förderung solcher Einrichtungen auch die Möglichkeit von Sanierungsvereinbarungen mit qualifizierter Mietermehrheit eröffnet.

Mit § 7 Abs. 3 Z 4 soll darüber hinaus ausdrücklich normiert werden, dass derartige Gemeinschaftseinrichtungen, die den Bewohnern der der GBV-Wohnungen dienen, im steuerbefreiten Nebengeschäftskreis vor allem errichtet, unter den Rahmenbedingungen bspw. des ElWOG aber allenfalls auch betrieben werden können. Wie bisher ist davon auszugehen, dass die Einschränkung im Hinblick auf das Nichtunterliegen unter die Gewerbeordnung nur für den zweiten Tatbestand des § 7 Abs. 3 Z 4 gilt.

Zur Z 24 (§ 14d Abs. 5)

Angleichung der Überprüfbarkeit gem. § 14d Abs. 5 mit der geltenden Sechs-Monatsfrist gem. § 18 Abs. 3a bzw. § 19 WGG.

Zur Z 25 (§ 15b Abs. 1 lit. b)

In Umsetzung des Regierungsprogramms 2017 – 2022 und des EA 448/A(E) NR aus 2018 („*Forcierung der Eigentumsbildung*“) wird die bisherige Möglichkeit der nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) – nach zehn Jahren ab Bezug der Baulichkeit – auf Ablauf des fünften Jahres ab Bezug der Baulichkeit vorverlegt. In Zukunft wird es somit den gemeinnützigen Bauvereinigungen ermöglicht, bereits ab dem sechsten Jahr Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum und Wohnungseigentum) zu veräußern und zu übertragen.

Zur Z 26 (§ 15c lit. a)

Während einerseits im Sinne des Regierungsprogramms 2017 – 2022 und des EA 448/A(E) NR aus 2018 die Eigentumsbildung forciert werden soll, wird gleichzeitig auf die „*Absicherung eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes in Ballungsräumen*“ geachtet. Durch ggstl. Änderung wird ausdrücklich normiert, dass es keine gesetzlich zwingende Option zur Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von unter bis einschließlich 40 m² gibt. Wohnungen mit 40 m² Nutzfläche oder weniger entsprechen der kleinsten Kategorie A (ein Zimmer) des bspw. in Wien derzeit geltenden SMART-Wohnbauprogramms.

Durch diese Beschränkung sollen gemeinnützige Bauvereinigungen in die Lage versetzt werden, bei gleichzeitiger Forcierung der Eigentumsbildung im gemeinnützigen Wohnungsbestand und im Neubau, auch einen Erhalt sozialpflichtiger Mietwohnungen vor allem für Markteinsteiger in Ballungsräumen zu gewährleisten. Dem gegenüber wird die Möglichkeit einer *freiwilligen* nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung gemäß § 15c lit. b für derartige Wohnungen jedoch nicht eingeschränkt.

Zu den ZZ 28, 27, 32 und 33 (§ 15e Abs. 1, § 15c lit. a Z 2, § 17a Abs. 3 und § 17b)

Zur Forcierung der im Regierungsprogramm 2017 – 2022 geforderten Eigentumsbildung und in Umsetzung des EA 448/A(E) NR aus 2018 („*Forcierung der Eigentumsbildung*“) sowie in Entsprechung der E des OGH 25.10.2016, 5 Ob 177/16i soll den Mietern die Möglichkeit gegeben werden, aufgrund einer gesetzlichen Option nicht erst im Zeitraum nach Ablauf seiner mindestens zehn- bis höchstens Ablauf fünfzehnjährigen Dauer seines Mietvertrages, sondern bereits nach fünf bis maximal zwanzig Jahren (wonach die Option erlischt), einen von nunmehr neu insgesamt *drei* – statt bislang nur einen – Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zu stellen.

Mit der Streichung in § 15c lit. a Z 2 soll verhindert werden, dass sich Umfinanzierungen gemäß § 17a während eines *laufenden* Mietverhältnisses optionsverhindernd auswirken. Spiegelbildlich wurde eine Streichung des § 17a Abs. 3 vorgenommen.

Die Änderungen der Verweise in § 17b Abs. 1 und in § 17c auf § 17a Abs. 4 erfolgen aufgrund Entfalls des § 17a Abs. 3 und der Umbenennung des § 17a Abs. 4.

Zur Z 29 (§ 15f neu)

Der bisherige § 15f (Vorkaufsrecht des Mieters) soll mangels praktischer Bedeutung entfallen. Der neue § 15f sieht vor, dass Personen, die nicht in § 8 Abs. 4 und 5 genannt werden, jedenfalls keinen gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum gem. den Regeln des § 15c lit. a haben können. Gleichfalls soll diesem Personenkreis eine aus Sicht der GBV „freiwillige“ Übertragung in das Eigentum gem. den Regeln des § 15c lit. b zumindest bei aufrechter Förderung verwehrt bleiben.

Zu den ZZ 30, 31 und 36 (§ 15g Abs. 1 und 2, § 15h und § 20 Abs. 1 Z 2a)

Im EA 448/A(E) NR aus 2018 wird u.a. auf das Erfordernis einer „*stärkeren Verankerung der Wohnzweckbindung gemeinnützigen Wohnraums*“ hingewiesen.

Mit dem Ziel, einerseits eine Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnbau zu verhindern sowie andererseits möglichst lange eine Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohn- und Geschäftsraum aufrechtzuerhalten, ist daher vorgesehen, dass auch für nachträglich an die bisherigen Mieter übertragenes Eigentum (oder danach erfolgten Weiterveräußerungen), im Weitervermietungsfall Mietzinsobergrenzen gelten sollen.

Dem § 20 Abs. 1 Z 2a wird im Hinblick auf eine fünfzehnjährige (analog § 15g) Entgeltbegrenzung jedoch nur dann derogiert, wenn – unabhängig davon, ob noch aufrecht oder nicht – die Errichtung der Wohnungen oder Geschäftsräume mit öffentlichen Mitteln der Wohnbauförderung gefördert worden ist.

Zu diesem Zweck soll für nachträglich an die Mieter veräußerte Wohnungen (Geschäftsräume) aufgrund des § 15h, für fünfzehn Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages der Vollarwendungsbereich des MRG mit der Maßgabe gelten, als entgegen dessen § 16 Abs. 1 bis 4 als Mietzinsobergrenze der jeweilige Richtwert nach dem Richtwertgesetz (ohne Zu- und Abschläge) anzuwenden ist. Zumal das Modell der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung im WGG mit dem Ziel etabliert worden ist, den *selbstnutzenden* Eigentümer zu fördern, wird die Neuregelung als sachgerechtes Hemmnis gegen mögliche Spekulationen in Ergänzung zu § 15g gesehen.

Zur Z 35 (§ 20 Abs. 1 lit. c)

Im Regierungsprogramm 2017 – 2022 heißt es u.a., dass in spezifischen Zusammenhängen auch „kurzfristige Mieten (zu) erlauben“ sind und darüber hinaus „die Pflege zu Hause ... mittel- und langfristig abzusichern (sei)“.

Um bspw. Menschen mit Behinderungen sowie älteren Menschen – auch bei schwererer Pflege- und/oder Betreuungsbedürftigkeit – zu ermöglichen, weiterhin ihr Leben zuhause gestalten zu können, soll die vielfach nur kurzfristig erforderliche Wohnversorgung der pflegenden nahen Angehörigen oder des Pflege- und Betreuungspersonals in unmittelbarer Wohnungsnähe dergestalt sichergestellt werden.

Darüber hinaus knüpfen die ggstl. vorgesehenen Möglichkeiten zu einer Unterschreitung der Mindestbefristungsdauer an sachlich gerechtfertigte, taxativ normierte Tatbestände an.

In Einem wird ein Gleichklang mit dem Studentenheimgesetz (StudHG) insofern geschaffen, als es gemeinnützigen Bauvereinigungen in ihrer Funktion als Studentenheimbetreiber gem. § 3 Abs. 1 StudHG formal klarstellend erlaubt wird, kurzfristige Gastverträge mit Personen, die keine Studierenden sind, abzuschließen.

Im Hinblick auf Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung siehe auch die EB zu § 7 Abs. 4d neu, wonach es GBV ausdrücklich ermöglicht werden soll, Bestandsobjekte für einen Adressatenkreis bereit zu halten, der kurzfristig einer (Übergangs-)Wohnversorgung bedarf.

Zur Z 38 (§ 22 Abs. 1 Z 9)

Ergänzende Klarstellung der im Außerstreitverfahren durchzusetzenden Ansprüche auf Legung von Abrechnungen (auch) gem. den §§ 19b und 19c, damit verbunden auch der Abrechnung über die Beträge, die (a) zur Übertragung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 gem. § 14d Abs. 5 dienen bzw. (b) zahlungsmindernd zu berücksichtigen sind.

Zur Z 39 (§ 24 Abs. 1)

Mit der Neufassung des dritten Satzes wird der Adressatenkreis der Norm im Hinblick auf die erforderliche „Fitness“, der bisher auf die Geschäftsführung beschränkt war, auf alle Organwalter des Unternehmens, insbesondere auch auf die Mitglieder des Aufsichtsrates ausgedehnt. Darüber hinaus wird einerseits, neben Ausbildung und beruflicher Tätigkeit im Allgemeinen, ausdrücklich auf eine allfällige (zuvor ausgeübte) Tätigkeit im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwiesen, die somit grundsätzlich und vorab eine besondere „Fitness“ (Eignung) vermuten lässt. Andererseits werden im Fall einer bisherigen Tätigkeit bei anderen GBV aber auch erhöhte Anforderungen und eine sensiblere Beurteilung hinsichtlich der „Properness“ (Zuverlässigkeit) der jeweiligen Organwalter einherzugehen haben.

Zur Z 40 (§§ 25 und 26)

Die §§ 25 und 26 WGG mit ihren öffentlich-rechtlichen Begrenzungen der Aktiv- und Pensionsbezüge (Vergütungen/Entschädigungen sowie Reisegebühren) von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern, Aufsichtsräten und Angestellten in den rein privatrechtlich organisierten, gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stellten schon bisher eine Spezifizierung des – auf Basis Volkswohnungswesen gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG – in § 23 Abs. 1 normierten, umfassenden Gebotes einer den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verpflichteten Geschäftsführung und Gebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) dar.

Einerseits anhand absoluter, am Endbruttobezug (des Höchstsatzes) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX orientierter Obergrenzen, andererseits aufgrund der jeweils unternehmensbezogen geforderten Angemessenheit innerhalb dieser Obergrenzen. Siehe dazu auch: *Schwimann/Schuchter/Wieser*, ABGB IV, § 26 WGG Rz 1.

Schon mit dem Besoldungsreformgesetz 1994, BGBl. I Nr. 550, erfolgten beim Bund jedoch grundlegende besoldungsrechtliche Änderungen, sodass die bisherige, statische Verweisung des § 26 Abs. 2 zwar auf geltendes, aber letztlich „auslaufendes“ Recht zielt, das zudem regelmäßig mit Unsicherheiten in der Vollziehungspraxis behaftet war.

Mit Neufassung des § 25 wird (wie bisher in § 25 sowie § 26 Abs. 1) eine Art allgemeiner Generaltatbestand für sämtliche Vergütungen von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern, Aufsichtsräten und Angestellten GBV (und deren Töchter) – einschließlich einer sog. „Luxustangente“ für Dienstwagen – geschaffen, die in einem angemessenen Verhältnis:

- (a) sowohl zur finanziellen Leistungskraft der Unternehmen und
- (b) zum Umfang ihrer (im Branchenvergleich der Wohnungswirtschaft) Bau- und Verwaltungstätigkeit als auch
- (c) der auf Basis des § 26 jeweils unternehmensbezogen zu vereinbarenden Vergütungen stehen müssen.

Wohingegen § 26 (wie bisher § 26 Abs. 2 bis 4) im Besonderen für angestellte Mitglieder des Vorstands und Geschäftsführer GBV u.a. Bezugsobergrenzen konkretisiert. Diese ergeben sich aufgrund der verpflichtenden, sinngemäßen Anwendung der für „Rechnungshof-pflichtige“, „öffentliche“ Unternehmen (mit einer Bundesbeteiligung gem. § 6 Stellenbesetzungsgesetz) geltenden Bestimmungen, vor allem den in § 7 Abs. 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz iVm § 2 Abs. 1 und 3 Z 4 Bundes-Vertragsschablonenverordnung (B-VV) festgelegten Kriterien.

Die Neuausrichtung an die öffentliche Wirtschaft und nicht die öffentliche Verwaltung folgt im Ergebnis den historischen Vorgängerbestimmungen (im WGG aus 1930 bzw. 1940), wonach jeweils in § 12 vorgesehen war, dass Vergünstigungen und Entschädigungen nicht „über die in *öffentlichen Betrieben* üblichen Beträge hinausgehen“ dürfen.

Darüber hinaus sind damit für Anstellungsverträge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern (bei Erst-Bestellungen) – neben den Vorgaben für Entgelt- und Pensionsvereinbarungen – eine (sinngemäße) Anwendung umfassender und vereinheitlichender Vertragsschablonen und Vertragselemente analog den §§ 2 und 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung verbunden (bspw. von der Laufzeit des Anstellungsverhältnisses, den Aufgaben und Grundlagen der Tätigkeit, den Arbeits- und Urlaubszeiten, der Abfertigung, Melde- und Verschwiegenheitsverpflichtungen etc.).

§ 2 Abs. 3 Z 4 der Bundes-Vertragsschablonenverordnung sieht darüber hinaus vor, dass ein *Gesamtjahresbezug* zu vereinbaren ist, mit dem sämtliche Tätigkeiten, einschließlich Mehrarbeit und Überstunden abgegolten sind. Soweit von der Vereinbarung Personen betroffen sind, die unter den Arbeitnehmerbegriff im Sinne des Arbeitsvertragsrechts fallen, sind zudem auch die Bestimmungen des Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetzes (insb. § 2 Abs. 2 Z 9 iVm § 2g AVRAG) zu beachten.

Die in § 25 vorgesehene, sogenannte „Luxustangente“ für Dienstwagen soll einerseits nur für Neuanschaffungen gelten, andererseits ein „Aufzählen“ durch private Kostenübernahmen der Nutzer nicht verhindern.

Zur Z 41 (§ 30)

Im Entschließungsantrag 448/A(E) NR aus 2018 heißt es u.a., dass „spekulative Interessen – die auch in jüngster Zeit zu erheblichen Gefahrenpotentialen für den Weiterbestand der gemeinnützigen Vermögensbindung gesorgt haben – ... in die Schranken gewiesen (werden sollen). In diesem Zusammenhang ist das Handlungsportfolio der jeweiligen Aufsichtsbehörden der Länder um geeignete Instrumente auszuweiten: In weitgehender Analogie zum Bankwesengesetz soll ermöglicht werden, bei akuter Gefahr für die Einhaltung des WGG sowie den Erhalt des Vermögens einer GBV, zeitlich befristet einen befähigten Regierungskommissär einzusetzen. Abflüsse von Eigenkapital bzw. Wohnungssubstanz etwa – wie in der Vergangenheit geschehen –, insbesondere während laufender aufsichtsbehördlicher Verfahren, werden dadurch verhindert“.

Auf Basis RP 2017 – 2022 („*Stärkung der Sanktionsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörden, indem diese die Möglichkeit bekommen sollen, während eines laufenden Entziehungsverfahrens ein Veräußerungsverbot grundbücherlich einzutragen*“, „*Wirksame und klare Sanktionen bei Verstößen gegen § 10a WGG ...*“) sollen mit Hilfe der neu eingeführten, aufsichtsbehördlichen Maßnahme: Bestellung eines Regierungskommissärs, rechtswidrige Geschäfte mit gemeinnützig erwirtschaftetem Vermögen (schon vor und während laufender Entziehungsverfahren) – bei gleichzeitig größtmöglichen Schutz der Wohnungsnutzer – verunmöglicht werden.

Die Möglichkeit zur befristeten Bestellung eines fachlich geeigneten und gem. § 24 Abs. 1 zuverlässigen Regierungskommissärs durch die Landesregierung, stellt gewissermaßen einen Paradigmenwechsel im Aufsichtsregime der Wohnungsgemeinnützigkeit dar. Analog § 70 Bankwesengesetz, BGBl. I Nr. 1993/532, wird die Landesregierung ermächtigt, bei erheblicher Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG:

- a) nach erfolglosem Ablauf der Mängelbehebungsfrist des § 29, allenfalls schon vor Einleitung eines Entziehungsverfahrens nach § 35 oder
- b) mit oder während einem Entziehungsverfahren nach § 35

befristet mit längstens einem Jahr einen Regierungskommissär zu bestellen.

Wiederbestellungen - insgesamt auf höchstens drei Jahre – sind zulässig, jedoch längstens:

- a) bis zum Abschluss des Entziehungsverfahrens gem. § 35 (mit den Rechtsfolgen des § 36) oder
- b) bis zu einer Übernahme von Eigentumsrechten gem. § 35a.

Der Landesregierung soll es unbenommen sein, den Regierungskommissär auch während aufrechter Bestellung abzurufen, sei es etwa, weil die, die Bestellung begründende Gefahr weggefallen ist oder weil sich der Regierungskommissär persönlich als nicht zuverlässig und/oder fachkundig erwiesen hat.

Die mit begründetem Bescheid durchzuführende Bestellung ist nur insoweit zulässig, als das Handeln der Geschäftsführung (des Vorstandes bzw. der Eigentümer) eine Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG darstellen. Vorrangiger Zweck ist (im volkswirtschaftlichen Interesse) sohin die Gewährleistung eines funktionierenden gemeinnützigen Wohnbaus im Sinne Volkswohnungswesens gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG. Siehe dazu im Hinblick auf die Bestellung eines Regierungskommissärs im Bereich des BWG: VwGH, 21.06.1999, 94/17/0377.

Im Verfahren zur Bestellung eines Regierungskommissärs sollen zum Schutz vor nicht ausreichend begründeten Bestellungen:

- a) die betroffene Bauvereinigung,
- b) der zuständige Revisionsverband (siehe dazu auch § 33 Abs. 2 neu) und
- c) die Finanzbehörde Parteienstellung

erhalten.

Analog zum Bankwesengesetz liegt die Bestellung einer gem. § 24 Abs. 1 persönlich und fachlich zuverlässigen Person nicht nur im Interesse der Landesregierung, sondern auch im Interesse der Bauvereinigung selbst.

Die besonderen Rechte des Regierungskommissärs richten sich nach § 29 Abs. 1 und 2. Er erfüllt – ähnlich wie auf Grundlage des BWG – eine spezialisierte Aufsichtsfunktion und hat bspw. Einsichtsrechte in alle Geschäftsunterlagen sowie das Recht zur Überprüfung der Geschäftsgebarung und der Rechnungsabschlüsse. Gleichzeitig kommt dem Regierungskommissär das Recht zu, sich auch zusätzlicher Prüfungen eines Revisionsverbandes oder privater Sachverständiger zu bedienen. Insbesondere wird darauf zu achten sein, dass der Regierungskommissär die Möglichkeit hat, an allen General- bzw. Hauptversammlungen, an Geschäftsführungs-, Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen – mit Rederecht teilzunehmen und ihn die Bauvereinigung nicht an ihrer Pflichterfüllung hindern darf.

Nach erfolgter Einsetzung eines Regierungskommissärs sind bestimmte Rechtsgeschäfte - bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit – von seiner Zustimmung abhängig (Abs. 2).

Rechtsgeschäfte nach § 7 Abs. 1a und Abs. 3 Z 6 (Abs. 2 Z 1) sind insbesondere Grundstücks- und Nutzungsobjektstransaktionen. Rechtsgeschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrates unterliegen, ergeben sich nicht nur aus § 9a Abs. 2 und 2a (Abs. 2 Z 2), sondern auch dem jeweiligen Unternehmensrecht dem die GBV unterliegt sowie aus der Satzung (dem Gesellschaftsvertrag) gemäß § 4 (Abs. 2 Z 3).

Analog zum Bankwesengesetz kann der Regierungskommissär geschäftspolitische Entscheidungen nicht selbst treffen, wohl aber von seiner Zustimmung abhängig machen. Seine (mangels Zustimmung) implizite Untersagungen wirken auch gegen Dritte (*Fletzberger in Laurer/M. Schütz/Kammel/Ratka*, BWG⁴ § 70 BWG Rz 34; so auch *Johler in Dellinger*, § 70 BWG Rz 69).

Im System der Wohnungsgemeinnützigkeit ist der Aufsichts-Kostenersatz seit dem 1. WÄG, BGBl. Nr. 1987/340, jedenfalls von der GBV zu tragen. Der Verweis auf § 28 Abs. 9 in Abs. 3 drückt eine sinn-gemäße Kostenregel für den Kostenersatz und die Aufwendungen für den Regierungskommissär aus. Maßgeblich für die Angemessenheit der Vergütung (analog § 70 Abs. 6 BWG) ist aufgrund der in Abs. 1 ausdrücklich normierten Zugehörigkeit zu einem bestimmten Berufsstand ein Vergleich mit der Entlohnung für die mit der Aufsichtstätigkeit am ehesten vergleichbaren Tätigkeit eines Rechtsanwaltes oder Wirtschaftstreuhänders (so auch zu § 70 BWG VwGH, 10.06.2002, 97/17/0012), wobei die jeweilige Tätigkeit und deren Aufgabenumfang zu berücksichtigen sind.

Abs. 4 verpflichtet die Landesregierung eine entsprechende Eintragung im Firmenbuch zu veranlassen, zumal das für die notwendige Transparenz zugunsten der Vertragspartner der Bauvereinigung erforderlich ist. Dies gilt sowohl für die Bestellung, eine Abberufung oder den Ablauf der Tätigkeit.

Zur Z 42 (§ 33 Abs. 2):

Im Entschließungsantrag 448/A(E) NR aus 2018 heißt es u.a., dass „die föderale Organisationsweise der Aufsicht gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG ... erhalten bleiben (soll). Zur Beförderung eines Gleichklanges im Bereich der behördlichen Praxis und Rechtsauslegung – und damit im Sinne zusätzlicher Rechtssicherheit – soll der Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Form einer echten Parteistellung in aufsichtsbehördliche Verfahren eingebunden werden.

Entsprechend RP 2017 – 2022, „Wirksame und klare Sanktionen bei Verstößen gegen § 10a WGG, um analoges Handeln aller Aufsichtsbehörden durchzusetzen“ soll es dem Revisionsverband, dem eine Bauvereinigung angehört, ermöglicht werden, mittels Parteistellung in einer Reihe aufsichtsbehördlicher Verfahren - nach bisherigem bloßen Anhörungsrecht - auf ein „analoges“, möglichst einheitliches Handeln der Landesaufsichtsbehörden hinzuwirken.

Die Parteistellung des Revisionsverbandes führt – neben den neu eingeführten §§ 30 und 35a - unbürokratisch und vergleichsweise kostengünstig letztlich sowohl zu einer Stärkung des gemeinnützigen Vermögensbindungsprinzips als auch einem verstärkten Schutz für bestehende Wohnungsnutzer. Diese Stärkung liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere in Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG „Volkswohnungswesen“ begründet. Der Revisionsverband wird dergestalt ausdrücklich ermächtigt, nicht nur Anträge auf Einleitung der Verfahren oder in den Verfahren selbst Anträge zu stellen, sondern auch dazu, selbstständig in allen Instanzen vor Gerichten und Behörden zu handeln, wobei die derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen über das Vertretungsrecht (bzw. die Vertretungspflicht) durch eigenberechtigte Personen oder Rechtsanwälte und Notare durch diese Bestimmung nicht berührt werden.

Zusätzlich wird *expressis verbis* auf die Stellung des Revisionsverbandes als Interessenvertretungsorgan sowohl der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft als auch satzungsgemäß der Wohnungsnutzer in deren Beständen hingewiesen, woraus folgend, analog zu den Aufgaben anderer Interessenvertretungen (insbesondere Kammern und Verbände), ein ausdrückliches Recht zur Stellungnahme zu Gesetzesentwürfen und Gesetzesvorhaben normiert wird.

Zur Z 44 (§ 35a):

Im Entschließungsantrag 448/A(E) NR aus 2018 heißt es u.a., dass „spekulative Interessen – die auch in jüngster Zeit zu erheblichen Gefahrenpotentialen für den Weiterbestand der gemeinnützigen Vermögensbindung gesorgt haben ... in die Schranken gewiesen (werden sollen). In diesem Zusammenhang ist das Handlungsportfolio der jeweiligen Aufsichtsbehörden der Länder um geeignete Instrumente auszuweiten ... Abflüsse von Eigenkapital bzw. Wohnungssubstanz etwa – wie in der Vergangenheit geschehen –, insbesondere während laufender aufsichtsbehördlicher Verfahren, werden dadurch verhindert“. Darüber hinaus sollen „gesetzliche Graubereiche und Umgehungsmöglichkeiten im Bereich von Anteilsübertragungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) – insbesondere hinsichtlich des zulässigen Kaufpreises“ geschlossen werden.

In formaler und inhaltlicher Anlehnung an § 2 Abs. 2 Finanzmarktstabilitätsgesetz, BGBl. I Nr. 136/2008, eröffnet § 35a anstelle der behördlichen Entziehung des Wohnungsgemeinnützigkeitsstatus gem. den §§ 35 und 36, die regelmäßig mit der Liquidierung des Unternehmens enden wird, die Möglichkeit der zwangsweisen Übernahme von Gesellschafts- und Genossenschaftsanteilen durch das (zuständige) Land.

Ein Übernahmeverfahren gem. § 35a, mit der Zielsetzung des Erhalts eines aktiven, gemeinnützigen Unternehmens – statt dessen Zerschlagung – soll sohin der Regelfall sein, wenn:

- a) andere aufsichtsrechtliche Maßnahmen an der erforderlichen Mitwirkung von Unternehmensorganen oder Eigentümern scheitern und
- b) gleichzeitig die im öffentlichen Interesse an einer funktionierenden gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gelegene dauerhafte Einhaltung der Bestimmungen des WGG – einschließlich der Wahrung der Interessen bestehender Wohnungsnutzer – nicht durch gelindere Mittel, etwa die Einsetzung eines Regierungskommissärs gem. § 30 (*neu*), gewährleistet werden kann, sowie
- c) in einem Verfahren zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit gem. § 35 mittels Feststellungsbescheid gem. § 33 Abs. 2 über das Vorliegen von Entziehungsgründen gem. § 35 Abs. 2 Z 1 bis 4 rechtskräftig entschieden worden ist.

Dieser Maßnahme wird grundsätzlich der Vorrang einzuräumen sein gegenüber der „ultima ratio“ einer Entziehung der Gemeinnützigkeit gem. den §§ 35 und 36 als „allerletzten“ Ausweg in darüber hinaus zu begründenden Einzelfällen.

Zum Abs. 1

Derartige Eingriffe in Eigentumsrechte gem. § 35a – auf Basis Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG („Volkswohnungswesen“) – haben anstelle einer bescheidmäßigen Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus in Form generell wirkender Verordnungen zu erfolgen, da mittels Bescheid oftmals mangels Kenntnis der tatsächlichen jeweiligen Anteilseigner, insbesondere aufgrund verdeckter Treuhandschaften bei Kapitalgesellschaften oder eines nicht (mehr) überblickbaren Kreises genossenschaftlicher Anteilseigner, faktisch kaum durchführbar, jedenfalls aber nicht in dem gebotenen Zeitraum möglich.

Einer Verordnungserlassung gem. § 35a Abs. 1 zwingend vorausgehen haben:

- a) Entsprechend Judikatur des VwGH (wobl 1990/14) die Ausschöpfung aller Möglichkeiten gem. § 29 Abs. 1 bis 3 – im Besonderen die Erlassung eines Mängelbehebungsbescheides – und § 30 (*neu*)
- b) die Einleitung eines Entziehungsverfahrens gem. § 35, mit Parteistellung und Berufungsrecht u.a. der Bauvereinigung sowie des Revisionsverbandes
- c) samt bescheidmäßiger Feststellung der rechtserheblichen Tatsache: Vorliegen einer oder mehrerer der Entziehungsgründe gem. § 35 Abs. 2 Z 1 bis 4.

Zum Abs. 2

Eine über § 10 Abs. 2 hinausgehende Entschädigungsleistung (einschließlich der Möglichkeit eines Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten) zugunsten der bisherigen Anteilseigner ist nicht vorzusehen, weil wie in den Fällen eines (gleich gestellten) „regulären“ Ausscheidens der Anteilseigner aus der GBV, einer Veräußerung ihrer Anteile (§ 10a), einer Auflösung des Unternehmens (§ 10 Abs. 3) oder insbesondere im Fall einer Entziehung des Gemeinnützigkeitsstatus (§ 36), ohnehin kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als gem. § 35a Abs. 3 zuerkannt werden kann und soll. In dem Zusammenhang ist festzuhalten, dass bei Veräußerung von Anteilen und Beurteilung der Zulässigkeit des Kaufpreises, alle geldwerten Leistungen iVm der jeweiligen Transaktion (z. B. sohin jedenfalls auch allfällige Optionsentgelte oder Entgelte zugunsten von Stimmrechtsabtretungen/-bindungen) zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf die vermögensrechtliche „Gleichstellung“ der Anteilseigner bei Übernahme von Eigentumsrechten gem. § 35a mit deren Ansprüchen bei einem „regulären“ Ausscheiden gem. § 10 Abs. 2 wird auf die Entscheidung des VfGH vom 7. Juni 2005, B 163/05, verwiesen, wonach „das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht – im Hinblick auf die mit der Gemeinnützigkeit verbundenen Begünstigungen verfassungsrechtlich unbedenklich – vom Grundsatz der Vermögensbindung getragen“ sei, „weshalb es auch *verfassungsrechtlich unbedenklich* ist, wenn der Gesetzgeber für den Fall der Entziehung ... die gleichen Rechtsfolgen vorsieht wie im Fall der Liquidierung der Vereinigung und die Verwendung des über die Einlagen und die ausschüttbaren Gewinne hinausgehenden Vermögens für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens sicherstellt“.

Zum Abs. 3

Die Übernahme der Eigentumsrechte durch ein Land gem. § 35a kann entweder in einer dauerhaften Weiterführung der gemeinnützigen Unternehmen durch das Land oder in einer (nachfolgenden) Anteilsveräußerung an andere, gem. § 3 „geeignete und zuverlässige“ Eigentümer münden.

Zur Z 45 (§ 37 Abs. 2):

Im Lichte einer besseren Handhabbarkeit der in § 33 Abs. 2 eingeführten, verstärkten Stellung des Revisionsverbandes ist darauf zu achten, dass der Revisionsverband auch die entsprechenden Informationen zu Änderungen im Vorstand, im Genossenschaftsvertrag, im Gesellschaftsvertrag oder in den Satzungen, einschließlich Auflösung oder Löschung einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung erhält. Durch die vorgenommene Einfügung soll dies gewährleistet werden.

Zu den ZZ 46 und 47 (§ 39 Abs. 3 und 3a):

In Abs. 3 erfolgen formallegistische Anpassungen.

Mit Abs. 3a wird es, in inhaltlicher Übereinstimmung mit der (historischen) Regelung des Abs. 3, (sehr) kleinen gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) ermöglicht, künftighin nur mehr als sog. „Verwaltungsvereinigungen“ – ohne gesetzliche Baupflicht – aufzutreten. Einige dieser Unternehmen haben aufgrund ihrer Struktur, einerseits wegen der gestiegenen Anforderungen an die Abwicklung von Bauvorhaben und andererseits aufgrund des zum Teil fehlenden Zugangs zum Grundstücksmarkt, zunehmend Schwierigkeiten ihrer (gesetzlichen) Baupflicht nachzukommen. Diesen kleinen GBV soll daher die Möglichkeit eingeräumt werden, sich innerhalb eines begrenzten Zeitraums zu Verwaltungsvereinigungen zu erklären, wodurch diese bei gleichzeitig verringerten Möglichkeiten zur Rücklagenbildung (im Besonderen im Hinblick auf eine Halbierung der sog. Rücklagenkomponente gem. § 14 Abs. 1 Z 8) künftig von der Baupflicht entbunden werden.

Zu den ZZ 48 und 49 (§ 39 Abs. 36 und 37, Art. IV Abs. 1 Z 1t)

Diese Änderungen betreffen Anwendungs-, Übergangs- und Inkrafttretensbestimmungen. Bei einer Nichtbeachtung der mit dem Übergangsrecht in Abs. 36 zweiter Satz („Paketverkäufe“) geregelten Bedingungen, greifen die gem. § 10a Abs. 1 vorgesehenen Rechtsfolgen.

Zur Z 50 (Art. IV):

Formallegistische Anpassungen.