

Antrag

der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Nina Tomaselli
Kolleginnen und Kollegen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. I Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 104/2019, wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 1 wird die Wortfolge „einem nach dem Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127, zulässigen Revisionsverband anzugehören,“ durch die Wortfolge „einem nach dem Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127 zulässigen Revisionsverband anzugehören, der über einen eigenen, den Voraussetzungen des Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 und des Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz, BGBl. I Nr. 83/2016, genügenden, ständigen Prüfungsbetrieb verfügt,“ ersetzt.

2. In § 9a Abs. 2 wird der Satzendpunkt gestrichen und folgende Wortfolge angefügt:

„, sowie bei gemeinsam finanzierten Rechtsgeschäften für alle beteiligten Bauvereinigungen.“

3. In § 10a Abs. 1 lit. d wird die Wortfolge „sowie Ein- und Abstellplätze“ durch die Wortfolge „nicht jedoch von Ein- und Abstellplätzen“ ersetzt, nach Abs. 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Eintragungen in das Firmenbuch nach Abs. 1 lit. a bis c dürfen nur unter Nachweis der Zustimmung der Landesregierung erfolgen.“

4. In § 15h wird anstelle der Wortfolge „errichteten Wohnungen,“ die Wortfolge „errichteten oder finanzierten Wohnungen, die gemäß den §§ 15 und 15a sofort in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen werden oder“ eingefügt.

5. Nach § 15h wird folgender §15i samt Überschrift eingefügt:

„Spekulationsfrist bei sofortigem Eigentum

§ 15i. (1) Der Bauvereinigung steht im Fall einer Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemäß den §§ 15 und 15a in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist und dessen Rechtsfolgen im Kaufvertrag zu erläutern sind. Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis gemäß Abs. 2 Z 2 darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß Abs. 2 oder spätestens nach fünfzehn Jahren.

(2) Der Eigentümer hat im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich

1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß § 15a Abs. 2) mit
2. dem gemäß § 15 oder § 15a vereinbarten oder gemäß § 15a Abs. 2 festgesetzten Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten.

(3) Als (Weiter-)Übertragung gemäß Abs. 1 und 2 gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil (§ 5 WEG 2002) an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.

(4) Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrag gemäß Abs. 2 zugrunde gelegten Verkehrswerts gemäß Abs. 2 Z 1 sind binnen sechs Monaten nach dessen Vorschreibung gerichtlich (Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.“

6. Der erste Halbsatz des § 20 Abs. 1 Z 2a lautet:

„Wenn (Wohnungs-)Eigentum aus Anlass der Errichtung gemäß den §§ 15 und 15a eingeräumt oder an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15i (Wohnungs-)Eigentum begründet (oder bereits begründetes Eigentum veräußert) worden ist,“

7. In § 22 Abs. 1 Z 12a wird die Wortfolge „nach § 15g Absatz 4“ durch die Wortfolge „nach den §§ 15g Abs. 4 und 15i Abs. 4“ ersetzt.

8. Nach § 24 wird folgender § 24a samt Überschrift eingefügt:

„Datenermittlung

§ 24a. (1) Die Bezirksverwaltungsbehörden, in Gebieten von Gemeinden, für die Landespolizeidirektionen zugleich Sicherheitsbehörde erster Instanz sind, diese, haben als Sicherheitsbehörden bei der gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 24 Abs. 1 vorgeschriebenen Überprüfung der Zuverlässigkeit mitzuwirken.

(2) Die Behörden gemäß Abs. 1 sind ermächtigt, personenbezogene Daten, die sie bei der Vollziehung von Bundes- oder Landesgesetzen ermittelt haben, zu verarbeiten und Daten, die Bedenken an der geschäftlichen Zuverlässigkeit im Sinne des § 24 der betroffenen Personen begründen, den Aufsichtsbehörden gemäß § 29 mitzuteilen.“

9. In § 27 Z 6 wird anstelle der Wortfolge „(Gesellschaftsvertrag, Satzung) ist“ die Wortfolge „(Gesellschaftsvertrag, Satzung), das Bestehen von Verwandtschaftsverhältnissen im Sinne des § 9a Abs. 4 zwischen den Organwaltern und das Bestehen von Treuhandschaften, sind“ eingefügt.

10. Nach § 39 Abs. 37 wird folgender Abs. 38 eingefügt:

„(38) § 15i idF BGBl. I Nr. xxx/2022 ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Kaufvertrag gemäß § 15 oder § 15a abgeschlossen worden ist.“

11. In Artikel IV werden nach Abs. 1t nachstehende Abs. 1u und 1v eingefügt:

„(1u) Die §§ 9a Abs. 2, 10a, 15h, 15i samt Überschrift, 22 Abs. 1 Z 12a, 24a samt Überschrift, 27 Z 6 und 39 Abs. 38 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2022 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(1v) Die §§ 5 Abs. 1 und 20 Abs. 1 Z 2a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2022 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft, wobei sich der zeitliche Anwendungsbereich gemäß § 8 ABGB bestimmt.“

Begründung

Die Effizienz der Revision und Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen stellt einen wesentlichen Eckpfeiler des leistbaren Wohnens in Österreich dar. Zur Steigerung der Effizienz gehört neben einer Sicherstellung anhaltend hoher Qualität der Revision auch die Vermeidung unnötiger Bürokratie. Vorliegende Novelle soll vor dem Hintergrund ua des Berichts des RH „Wohnbau in Wien“ (Reihe BUND 2021/3) sowie in Fortführung des Weges der WGG-Novelle 2019, BGBl. I Nr. 85, zu einer höheren Qualität und Effizienz der Revision und Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen zum Schutz der gemeinnützigen Vermögenswidmung sowie der Bewohner im Sinne eines effizienten leistbaren Wohnens führen.

Zur Z 1 (§ 5)

So soll in § 5 Abs. 1 WGG durch vorliegende authentische Gesetzesinterpretation klargestellt werden, dass für die Qualität der Revision gemeinnütziger Bauvereinigungen der langfristige Aufbau von Wissen um die Besonderheiten des WGG in Form eines eigenen Prüfungsbetriebs als selbstverständlich vorausgesetzt wird, insbesondere in Hinblick auf die beständige Ausweitung der Kompetenzen des Revisionsverbandes in den vergangenen Novellen des WGG. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass sowohl § 17c Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 sowie § 35 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz einzuhalten sind.

Zur Z 2 (§ 9a)

Durch die Einfügung in § 9a Abs. 2 WGG wird eine potenzielle Umgehungsmöglichkeit bei compliance-affinen Rechtsgeschäften dergestalt geschlossen, als bei gemeinsam finanzierten Projekten der jeweilige Personenkreis aller beteiligten Bauvereinigungen gesamt zu betrachten ist.

Zur Z 3 (§ 10a)

Durch die Streichung der Wortfolge wird im Sinne der Effizienz der Aufsicht klargestellt, dass nur einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Geschäftsräume, nicht jedoch Ein- und Abstellplätze, im Rahmen sogenannter „Paketverkäufe“ zusammenzuzählen sind. Sowohl im Bestand als auch im Neubau wird ab einer Veräußerung von mehr als drei derartiger Objekte (an wen auch immer, ausgenommen andere Bauvereinigungen) eine Zustimmungspflicht der Aufsichtsbehörde vorausgesetzt (§ 10a Abs. 1 lit. d WGG), deren Abwicklung nur im nicht steuerprivilegierten Geschäftskreis gemäß § 7 Abs. 4 WGG erfolgen kann. E contrario liegt daher bei drei oder weniger zu veräußernden Wohnungen oder Geschäftsräumen entweder ein Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 2 WGG (im Neubau) oder ein Nebengeschäft gemäß § 7 Abs. 3 Z 6 WGG (im Bestand) vor. Nur bei der nachträglichen Übertragung im Bestand (§ 10a Abs. 1 lit. e WGG) wird über die bloß quantitative Beschränkung hinaus, auch schon bei einer einzelnen Wohnung (Geschäftsraum) eine geschäftskreisrelevante (in das Ausnahmegeschäft weisende) Zustimmung dann gefordert, wenn es sich beim Erwerber nicht um den bisherigen Mieter (oder Gleichgestellte oder Bauvereinigungen) handelt.

Zur Z 4 (§ 15h)

Mit Einführung des § 15h WGG mit der WGG-Novelle 2019 (BGBl. I Nr. 104/2019) wurde - in Ergänzung zu dem mit der WGG-Novelle 2016 (BGBl. I Nr. 157/2015) normierten § 15g WGG – eine Spekulation möglichst verhindernde Maßnahme für den Fall einer Vermietung von nachträglich erworbenem Wohnungseigentum gesetzt. Parallel zur Ausweitung der Normen zur Verhinderung von Spekulation mit von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohnungen wird gegenständliche Regelung auch für sofortige Eigentumsübertragungen gemäß den §§ 15 und 15a WGG ausgeweitet. Eine Adaptierung der Bestimmung muss jedoch vor dem Hintergrund verschiedener denkbarer „Fördermodelle“ vorgenommen werden, zumal es denkbar ist, dass eine Förderung der Eigentumsbildung nicht nur über eine objektbezogene, sondern auch über eine subjektbezogene Förderung geschehen kann.

Zu den ZZ 5 und 7 (§§ 15i und 22 Abs. 1 Z 12a)

Schon mit Einführung einer Spekulationsfrist gemäß § 15g WGG (samt gesetzlichem Vorkaufsrecht sui generis zugunsten der veräußernden GBV) bei *nachträglich* Verkäufen gemeinnützig errichteten Wohn- und Geschäftsräumen (mit WGG-Novelle 2016) wurde von verschiedenen Seiten moniert, dass die mit der Neuregelung angepeilten Zwecke und zugrundeliegenden Motivlagen letztlich auch für die Fälle einer unmittelbaren Eigentumsübertragung zwischen einer Bauvereinigung und den Erwerbern relevant seien.

Aktuell ist nunmehr vor allem in westlichen Bundesländern verstärkt eine Entwicklung zu beobachten, wonach WGG-begünstigte Käufe von den Erwerbern – trotz ausdrücklicher wohnbauförderungsrechtlicher Restriktionen – nicht zu einer dauernden, eigenen Wohnversorgung, sondern spekulativ zu gewinnmaximierenden Weiterveräußerungen genutzt werden.

Derartige Spekulationskäufe widersprechen aber sowohl den in „Volkswohnungswesen“ gründenden Zielsetzungen der Wohnungsgemeinnützigkeit in Richtung Vermögenswidmung und Generationenausgleich als auch dem Ziel einer verstärkten Eigentumsbildung zu allererst in Hand der *Selbstnutzer*.

Daher soll in weitestgehender Analogie zu den geltenden Vorschriften bei *nachträglichem* Eigentumserwerb auch für sofortige Eigentumsübertragungen gemäß den §§ 15 und 15a WGG normiert werden, dass eine WGG-rechtliche Preisbegünstigung im Zeitpunkt des Eigentumserwerbes (= Differenzbetrag zwischen Verkehrswert und tatsächlichem Kaufpreis) im Fall einer Weiterveräußerung an nicht begünstigte Personen (= nicht aus dem „Familienkreis“) binnen 15 Jahren zu einer Nachbesserungspflicht führt, die mit Hilfe eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes zugunsten der GBV grundbücherlich abgesichert wird.

Bei *wohnbauförderten*, gemeinnützig errichteten und unmittelbar veräußerten Wohnungen sollen darüber hinaus auch die Rechtsfolgen des § 15h WGG zur Anwendung gelangen, wonach binnen eines Zeitraumes von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages (zwischen der GBV und Käufer) im Fall einer Vermietung der Vollenwendungsbereich des MRG gilt – sohin eine Vermietung grundsätzlich nur zum jeweiligen Richtwert (jedoch ohne Zu-, gegebenenfalls aber mit Befristungsabschlägen) zulässig ist.

Zusätzlich wird in § 22 Abs. 1 Z 12a WGG eine Ergänzung der bezughabenden verfahrensrechtlichen Vorschrift vorgenommen. Die gegenständliche neue Spekulationsfrist soll gemäß § 39 Abs. 38 WGG nur bei neu, ab Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes abgeschlossenen Kaufverträgen zur Anwendung gelangen.

Zur Z 6 (§ 20 Abs. 1 Z 2a)

Auf Basis der bisherigen Rechtslage wird ausdrücklich mittels authentischer Gesetzesinterpretation klargestellt, dass für die Weitervermietung von „im Zuge der Einräumung von (Wohnungs-)Eigentum aus Anlass der Errichtung“ durch GBV (siehe insbesondere 1183 der Beilagen 22. GP zu § 20 Abs. 1 Z 2, 2a und 2b WGG) unmittelbar in (Wohnungs-) Eigentum (gemäß den §§ 15 und 15a) erworbenen Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten durch Nicht-GBV, nicht die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen des WGG gelten oder gegolten haben.

Gemäß § 15i Abs. 5 WGG *neu* ist dabei jedoch zukünftig vorgesehen, dass – wie beim nachträglichen Erwerb durch die bisherigen Mieter – bei sofortiger Übertragung von unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen sinngemäß § 15h WGG anzuwenden ist.

Zur Z 8 (§ 24a)

Durch § 24a WGG sollen in weitgehender inhaltlicher und formaler Anlehnung an § 336a GewO die iZm der aufsichtsbehördlichen Vollziehung der Zuverlässigkeitskriterien für („gemeinnützige“) Organwalter, sowohl bei Zuerkennung des Gemeinnützigkeitsstatus (gemäß § 3 Abs. 1, der eine „Properness“ auch der Eigentümer verlangt) als auch bei deren laufender Bestellung und operativen Tätigkeit (gemäß § 24 Abs. 1), auf eine einwandfreie datenschutzrechtliche Basis gestellt werden. Im gegebenen Zusammenhang wird festgehalten, dass wie auch im Gewerbebereich (siehe bspw. *Gruber/Pallege-Barfuß*, GewO § 336a), gemäß § 3 und § 24 Abs. 1 (iVm § 3 Abs. 3 GRVO) auf das Vorliegen von Tatsachen abzustellen ist und nicht bloß auf einen „Verdachtsfall“, der allerdings Anlass für weitere behördliche Nachforschungen geben kann.

Zur Z 9 (§ 27 Z 6)

Ausdrücklich verankert werden in § 27 Z 6 WGG die Pflicht zur Offenlegung der bestehenden Verwandtschaftsverhältnisse gemäß § 9a Abs. 4 zwischen den Organwaltern, insbesondere zwischen den jeweiligen Mitgliedern von Aufsichtsrat, Vorstand und der Geschäftsführung untereinander, sowie die Pflicht zur Offenlegung von bestehenden Treuhandschaften und treuhandähnlichen Verhältnissen gegenüber der Revision und der Aufsichtsbehörde zur Schaffung verstärkter Transparenz.

Zu den ZZ 10 und 11 (§ 39 Abs. 38, Art. IV Abs. 1u und 1v)

Inkrafttretens- und Übergangsbestimmung

John Singer
(John Singer)

Korleut Sieber
(Korleut Sieber)

Steinacker
(Steinacker)

Wolfgang Greber
(GREBER)

Steinacker
(STEINACKER)

In formeller Hinsicht wird vorgeschlagen, diesen Antrag unter Verzicht auf die erste Lesung dem Ausschuss für Bauten und Wohnen zuzuweisen.

