

Antrag

der Abgeordneten Mag. Ruth Becher,
Genossinnen und Genossen

betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
(WGG) 1979 geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

**Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 1979
geändert wird**

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl I Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch
das BGBl I Nr. 88/2022, wird wie folgt geändert:

„1. in § 7 Abs. 4 wird nach dem 1. Satz folgender Satz eingefügt:

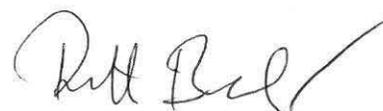
(4) Dazu zählen insbesondere Paketverkäufe gem. § 10a Abs. 1 lit d.

2. dem § 8 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

(3) Ein Wohnungsbedarf ist nur dann anzunehmen, wenn seitens der künftigen
Nutzer eine Selbstnutzung erfolgen wird.

3. § 10a Abs. 1 lit d lautet wie folgt: „die Veräußerung von Bauten und Anlagen an
Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne
Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume nicht
jedoch von Ein- und Abstellplätzen ab einer Anzahl von zwei Objekten.““


(KOLLROSS)


(BECHER)


(LERCHER)


(TROCH)


(GREINER)

Begründung:

Allgemeiner Teil

Diese Bestimmungen wurde zuletzt novelliert durch BGBl. I Nr. 88/2022 und finden sich in den Erläuterungen im einschlägigen Ausschussbericht (NR: GPXXVII IA 2571/A AB 1522 S) zum zugrundeliegenden Initiativantrag mit folgenden Ausführungen:

„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 Geschäftreis 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.“

Insbesondere die erläuternden Passagen ab „e contrario“ haben in der wohnungswirtschaftlichen Praxis zu differenzierten Rechtsansichten geführt, da sie dem ausdrücklichen Wortlaut der §§7 und 10a WGG widersprechen. Wenn auch der Paketverkauf von bis zu drei Wohneinheiten ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach §10a WGG erfolgen kann, so ist durch die gesetzliche Neuregelung keine Neugestaltung des §7 WGG und der geschäftskreisrelevanten Bestimmungen erfolgt.

Besonderer Teil

Zu Z 1 bis 3

Da die gemeinnützige Wohnungswirtschaft den Bereich der Daseinsvorsorge abzudecken und insbesondere im Rahmen des „Volkswohnungswesens“ nach Art 11 B-VG tätig zu sein hat, ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Wohnungswirtschaft und im sog. Hauptgeschäft einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach §7 Abs. 1 und 1a WGG ein solcher Paketverkauf nicht darstellbar. Es soll daher in §7 Abs. 4 WGG klargestellt werden, dass der Paketverkauf von mehr als einer Wohnung ein Ausnahmegeschäft darstellt, welches nicht in den steuerprivilegierten Geschäftskreis

fällt und nur mit Ausnahmebescheid erfolgen darf. Darüber hinaus soll in §10a Abs 1 lit d WGG zusätzlich der Paketverkauf bereits als ein Verkauf von mehr als einer Wohneinheit definiert werden, der bereits ab zwei Wohneinheiten einer Genehmigung durch die Landesregierung bedarf, um den Abfluss gemeinnützigen Vermögens zu beschränken.

Gemeinnütziges Vermögen darf nicht primär zu Anlagezwecken dienen und auch nicht zweckentfremdet zur Ertragssteigerung des Erwerbers herangezogen werden, vielmehr haben die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten Wohneinheiten einen Versorgungscharakter nach Art 11 WGG, was im Umkehrschluss einen Wohnbedarf voraussetzt. Als Lückenschluss zur bisherigen Rechtslage sollte daher in Ergänzung der Wohnungsvergabebestimmungen in §8 WGG auch eindeutig gesetzlich festgelegt werden, dass eine gemeinnützige Bauvereinigung Wohneinheiten zur Selbstnutzung zur Verfügung zu stellen hat und dies auch bei Abschluss des Nutzungsvertrages oder des Kaufvertrages entsprechend zu prüfen und zu dokumentieren hat.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen vorgeschlagen.

