

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

des Abgeordneten Mag. Philipp Schrangl
und weiterer Abgeordneter
betreffend **Restriktive Kriterien für Objektverkäufe gem. § 10a WGG durch
gemeinnützige Bauvereinigungen**

Fragestellungen rund um Anlegerwohnungen im Hauptgeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen offenbaren, dass das Aufsichtsrecht weiterer (restriktiver) Klarstellungen und Verschärfungen bedarf. Einerseits kursieren mehr als fragwürdige, die gemeinnützige Vermögensbindung gem. § 1 Abs. 2 WGG und die Wohnungsgemeinnützigkeit insgesamt ad absurdum führende Rechtsansichten, die etwa *Prader/Pittl* zurecht kritisieren.¹

Gleichzeitig werden Ansichten vertreten, die die Handlungsfähigkeit gewerblicher Tochterunternehmen infrage zu stellen scheinen. Es offenbart sich immer deutlicher, wie misslungen die WGG-Novelle 2022 im Bereich der unseligen Erläuterungen zu § 10a WGG ist. Die objektivierbaren erheblichen legislativen Mängel werden etwa durch *Feichtinger*² und Verfassungsrichter Michael *Holoubek*³ unmittelbar nachgewiesen.

Es ist klarzustellen, dass Anleger- bzw. Vorsorgewohnungen niemals Teil des steuerprivilegierten Segments des Geschäftskreises gemeinnütziger Bauvereinigungen sein können. Zudem ist zu gewährleisten, dass die Tätigkeit gewerblicher Tochtergesellschaften funktional gesichert ist. Im Bereich von gem. § 10a WGG genehmigungspflichtigen Objektverkäufen durch gemeinnützige Bauvereinigungen sind klarstellend restriktive, demonstrativ anzuführende Kriterien für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit aufzunehmen: Die Maßgaben von Abs 1 lit d sind iVm Abs 2 lit c anzuwenden. Demnach ist die aufsichtsbehördliche Zustimmung jedenfalls zu versagen, sofern der Veräußerungspreis gem. § 23 WGG nicht angemessen ist.

Aus dem enthaltenen Terminus „*jedenfalls*“ ist abzuleiten, dass auch andere (zwingende) Versagungsgründe bestehen: Mit *Feichtinger* kommt der Aufsichtsbehörde daher eine umfassende Prüfpflicht zu, die über die Angemessenheit des Veräußerungspreises hinausgeht. Hier wäre insbesondere die Notwendigkeit im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung im Rahmen der Zweckmäßigkeit iSd Volkswohnungswesens ins Treffen zu führen.

In diesem Zusammenhang stellt der unterfertigte Abgeordnete folgenden

Entschließungsantrag

¹ *Prader/Pittl*, WGG2.02 § 10a (Stand 1.1.2023, rdb.at) Rz 2

² *Feichtinger*, Der „Paketverkauf“ nach der WGG-Novelle 2022, immolex, Seiten 290ff

³ *Holoubek/Hanslik-Schneider* in *Illedits*, Wohnrecht Taschenkommentar, 2022, § 7 WGG Rz 4

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung, insbesondere der zuständige Bundesminister für Arbeit und Wirtschaft, wird aufgefordert, dem Nationalrat schnellstmöglich eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die einen klarstellenden, restriktiven und demonstrativen Kriterienkatalog betreffend Anforderungen an Objektverkäufe durch gemeinnützige Bauvereinigungen, die gem. § 10a WGG genehmigungspflichtig sind, enthält.“

Jose Eder



*Wolfgang Kainz
(Alois KAINZ)*



Schögl



In formaler Hinsicht wird um Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen ersucht.