

Bericht

des Ausschusses für Bauten und Wohnen

über den Antrag 2571/A der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Nina Tomaselli, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

Die Abgeordneten Johann **Singer**, Mag. Nina **Tomaselli**, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Initiativantrag am 19. Mai 2022 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„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 *nachträglichen* 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 *wohnbaugeforderten*, 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 Vollanwendungsbereich 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 Gewerberecht (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“

Der Ausschuss für Bauten und Wohnen hat den gegenständlichen Initiativantrag in seiner Sitzung am 14. Juni 2022 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter Abgeordneten Johann **Singer** die Abgeordneten Dr. Johannes **Margreiter**, Dr. Harald **Troch**, Mag. Nina **Tomaselli** und Mag. Philipp **Schrangl** sowie der Bundesminister für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort Mag. Dr. Martin **Kocher**.

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf mit Stimmenmehrheit (**dafür:** V, F, G, **dagegen:** S, N) beschlossen.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Ausschuss für Bauten und Wohnen somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem **angeschlossenen Gesetzentwurf** die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2022 06 14

Johann Singer

Berichterstatter

Mag. Ruth Becher

Obfrau

