

## **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.“

