

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2019

Ausgegeben am 31. Juli 2019

Teil I

**85. Bundesgesetz: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG
(NR: GP XXVI IA 907/A AB 653 S. 86. BR: AB 10202 S. 896.)**

85. Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 69/2018, geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 69/2018, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird nach der Wortfolge „Vornahme von Erhaltungs-“ das Wort „und“ durch das Wort „beziehungsweise“ ersetzt.

2. Nach § 7 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung gehören auch:

1. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;
2. alle Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an Wohnungen und Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten gem. § 15c zusammenhängen.“

3. In § 7 Abs. 2 wird nach der Wortfolge: „einer gemeinnützigen Bauvereinigung,“ die Wortfolge: „einer Beteiligungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b,“ eingefügt.

4. In § 7 Abs. 3 erster Satz wird die Wortfolge: „Abs. 1 und 2“ durch die Wortfolge: „Abs. 1 bis 2“ ersetzt.

5. In § 7 Abs. 3 Z 4 wird die Wortfolge: „die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen“ durch die Wortfolge: „die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie)“ ersetzt.

6. In § 7 Abs. 3 entfällt Z 6a, Z 6 lautet:

„6. alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 – mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, sofern es sich nicht um Rechtsgeschäfte gemäß § 7 Abs. 1a Z 2 handelt und keine ausdrückliche Zustimmung der Landesregierung gemäß § 10a Abs. 1 lit. d und e erforderlich ist;“

7. Der bisherige § 7 Abs. 4d erhält die Bezeichnung § 7 Abs. 4e, der neue § 7 Abs. 4d lautet:

„(4d) Mit Geschäften gemäß Abs. 1 bis 3 artverwandte Maßnahmen zugunsten der sozialen Infrastruktur sind grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie öffentlich finanziert, gefördert oder

beauftragt sind. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c sublit. aa die keine Heime im Sinne des § 2 Z 3 sind.“

8. In § 7 Abs. 6 wird die Wortfolge: „innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre“ durch die Wortfolge: „innerhalb der folgenden zwei Geschäftsjahre“ ersetzt.

9. Nach § 7 Abs. 6a wird folgender Abs. 7 eingefügt:

„(7) Auf gemeinnützige Bauvereinigungen sind die §§ 22 Abs. 1 Z 1, 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, nicht anzuwenden.“

10. § 8 Abs. 1 lautet:

„(1) Eine Bauvereinigung darf, vorbehaltlich der Abs. 4 und 5, die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Wohnungseigentums nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken.“

11. § 8 Abs. 3 bis 6 lautet:

„(3) Bei der, vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorschriften der Länder, grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen. Unbeachtlich dieser Vorgaben können Personen, die als Opfer von Gewalt unter dem Schutz einstweiliger Verfügungen gemäß den §§ 382b oder 382e EO auf Grund des Zweiten Gewaltschutzgesetzes, BGBl. I Nr. 40/2009, stehen, bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden. Die Vergabe darf, vorbehaltlich § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c sublit. ee, nicht zur kurzfristigen gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke erfolgen.

(4) Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß Abs. 3 sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern auszurichten, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.

(5) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

(6) Die Voraussetzung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung gemäß Abs. 4 müssen nicht erfüllt werden, wenn:

1. dies einer Person aufgrund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat, oder
2. es sich um Personen handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben.“

12. § 10a Abs. 1 lit. d sowie der nach lit. d neu anzufügende lit. e lauten:

„d) die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten,

e) die nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gemäß § 15g Abs. 3 gleichgestellte Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden.“

13. In § 10a Abs. 2 wird die einleitende Wortfolge: „Die Zustimmung nach Abs. 1 und Abs. 1a ist jedenfalls zu untersagen:“ durch die Wortfolge: „Die Zustimmung nach Abs. 1 und Abs. 1a ist jedenfalls zu untersagen, wenn:“ ersetzt; in dessen lit. c wird der Punkt am Satzende durch einen Beistrich ersetzt und folgende lit. d eingefügt:

„d. bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, keine Legung eines Angebotes an die jeweiligen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 15c lit. b erfolgt ist.“

14. § 10b Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Die Sitzverlegung einer Bauvereinigung bedarf bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung gemäß § 32 ihren Sitz hat, und der Zustimmung der Landesregierung, die für den neuen Sitz örtlich zuständig ist.

(2) Die Bauvereinigung hat die beabsichtigte Sitzverlegung dem Revisionsverband anzuzeigen.“

15. In § 13 Abs. 2b erster Satz wird nach dem Wort „Herstellungskosten“ der Klammersdruck: „(wie beispielsweise für Einmalzahlungen der Bauvereinigung als Baurechtsnehmerin bei der Baurechtsbegründung)“ eingefügt.

16. Nach § 13 Abs. 2c wird folgender Abs. 2d eingefügt:

„(2d) Die Grundsätze des Abs. 2c können auch bei der Veräußerung (Tausch) von Liegenschaften an andere gemeinnützige Bauvereinigungen angewendet werden.“

17. § 13 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

„Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten sowie der – höchstens jedoch für eine Dauer von 18 Monaten – angemessenen Kosten für baubedingte Leerstände als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten.“

18. § 14 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen, wobei im Hinblick auf dessen Veränderlichkeit keine vertragliche Vereinbarung erforderlich ist und § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, keine Anwendung findet.“

19. § 14 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes der jeweils zu entrichtende Bauzins, bei einer Bauzinsvorauszahlung der jeweils für den bestimmten oder bestimmbaren Zeitraum zuzuordnende Bauzins;“

20. In § 14 Abs. 2 wird nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt:

„Bei der Festsetzung des erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ist auch ein gemäß § 273 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten einzubeziehen, zuzüglich eines allfälligen Betrages, der von der Bauvereinigung schon zur laufenden Tilgung und Verzinsung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 14a je Kalendermonat aufgebracht werden muss.“

21. In § 14 Abs. 2b werden die Ziffern 1 und 2 durch folgende Ziffern 1 bis 4 ersetzt:

- „1. von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie,
2. von Gemeinschaftseinrichtungen für Ladepunkte für Elektrofahrzeuge,
3. thermisch-/energetischen Sanierungsmaßnahmen oder
4. behinderten-, kinder- oder altengerechten Maßnahmen“

22. In § 14 Abs. 7 wird in Z 2 die Wortfolge „zu verwenden“ gestrichen, nach Z 2 wird folgende Z 2a eingefügt:

„2a. im Übrigen für die (verstärkte) Tilgung der von der Bauvereinigung unter besonderer Beachtung der Grundsätze des § 23 zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze zu verwenden,“

23. In § 14 Abs. 7a erster Satz wird die Wortfolge: „Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln“ durch die Wortfolge: „Nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel gem. Abs. 7 Z 1 bis 2a“ ersetzt.

24. Vor § 14a wird die Überschrift: „Erhaltung“ eingefügt; § 14a Abs. 2 Z 5 lautet:

„5. nach Maßgabe des § 23 die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie, zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und, sofern es sich um Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs handelt, den zu erwartenden Einsparungen stehen,“

25. Nach § 14a Abs. 2 Z 5 wird folgende Z 5a eingefügt:

„5a. nach Maßgabe des § 23 die Herstellung der Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, sofern die erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit stehen,“

25a. In § 14c Abs. 1 Z 2 wird die Wortfolge „§ 14a Abs. 2 Z 5 und 7“ durch die Wortfolge „§ 14a Abs. 2 Z 5, 5a und 7“ ersetzt.

26. § 14d Abs. 1 lautet:

„(1) Die Bauvereinigung hat im Interesse einer laufenden Erhaltung sowie einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.“

27. In § 14d Abs. 5 wird folgender dritter Satz angefügt:

„Soweit gegen die Abrechnungen gemäß § 19b (Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung) und § 19c (Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumswerb) nicht binnen sechs Monaten ab Legung vom erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten begründete Einwendungen gerichtlich erhoben werden, gelten die Abrechnung sowie die Höhe der in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu übertragenden, nicht verbrauchten bzw. die Höhe der zahlungsmindernd zu berücksichtigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als endgültig geprüft und anerkannt.“

28. In § 15b Abs. 1 lit. b wird das Wort: „zehn“ durch das Wort: „fünf“ ersetzt.

29. In § 15c lit. a wird vor der Wortfolge „bei unter Zuhilfenahme“ die Wortfolge „längstens bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit,“ eingefügt, die Wortfolge: „Wohnungen (Geschäftsräumen)“ durch die Wortfolge: „Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m² und Geschäftsräumen“ ersetzt und die Wortfolge „wenn die Förderung aufrecht ist“ durch die Wortfolge „wenn die Förderung im Zeitpunkt des Abschlusses des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages aufrecht war“ ersetzt.

30. In § 15c lit. a Z 2 entfällt die Wortfolge: „sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,“.

31. § 15e Abs. 1 lautet:

„(1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter gemäß § 15c lit. a nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum), hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine

Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen.“

32. *Vor § 15f entfällt die Überschrift; § 15f lautet:*

„§ 15f. (1) Ein Anspruch gemäß § 15c lit. a besteht nur für Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen. Auf diese Voraussetzung sowie die mit dem gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15c lit. a verbundenen Antragsrechte gemäß § 15e Abs. 1, ist im Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag hinzuweisen.

(2) Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist, darf ein Angebot gemäß § 15c lit. b nur Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen gelegt werden.“

33. *In § 15g Abs. 1 und Abs. 2 wird jeweils das Wort „zehn“ durch das Wort „fünfzehn“ ersetzt.*

34. *Nach § 15g wird folgender § 15h eingefügt:*

„§ 15h. Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen, die nachträglich gemäß §§ 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des RichtWG, BGBl Nr. 800/1993 überschreitet. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25 vH.“

35. *§ 17a Abs. 3 entfällt; der bisherige Abs. 4 erhält die Bezeichnung Abs. 3.*

36. *In § 17b Abs. 1 und in § 17c wird jeweils der Ausdruck „§ 17a Abs. 4“ durch den Ausdruck „§ 17a Abs. 3“ ersetzt.*

37. *In § 19 Abs. 1 dritter Satz wird die Wortfolge: „§ 14 Abs. 7 Z 3 und Abs. 8 Z 2 bis 4“ durch die Wortfolge: „§ 14 Abs. 7 Z 2a und 3 sowie Abs. 8 Z 1 und 3“ ersetzt.*

38. *In § 19a Abs. 4 werden folgender zweiter und dritter Satz eingefügt: „Solange die Bauvereinigung über die Mehrheit der Miteigentumsanteile verfügt, ist § 37 Abs. 4 WEG 2002 für nachträgliche Übertragungen in das Wohnungseigentum anzuwenden, die nicht gemäß § 15c zugunsten der bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten mit einer zuvor mindestens fünfjährigen Miet- oder Nutzungsdauer erfolgen, Anstelle eines Gutachtens gemäß § 37 Abs. 4 WEG 2002 hat die Bauvereinigung diesen jedoch mit Angebotslegung eine Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 zu übermitteln.“*

39. *In § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b wird der Punkt am Ende des Satzes durch ein Semilokon ersetzt und folgende lit. c eingefügt:*

„c) sind abweichend von lit. b die §§ 12 bis 14 MRG nicht anzuwenden und darf die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren für Wohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG nur unterschritten werden, wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsvertrag

aa) über einen Mietgegenstand, der im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes ohne touristische Nutzung mit einer Mindestbefristungsdauer von zwei Monaten oder des Betriebes eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten oder

bb) über Wohnungen oder Wohnräume gemäß § 1 Abs. 2 Z 1a MRG oder

cc) über eine Wohnung oder Wohnräume mit einer sozialen Einrichtung, die die Betreuung betreuungsbedürftiger Menschen wahrnimmt oder direkt mit einer Betreuungsperson (einer Pflegekraft), oder einer Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt oder

dd) über Mietgegenstände in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Z 1 in absehbarer Zeit, spätestens aber innerhalb von 18 Monaten in größerem Umfang saniert werden oder

ee) in einem Studentenheim, das nicht ausgelastet ist, ein kurzfristiger Gastvertrag iSd § 5b Studentenheimgesetz mit Personen, die keine Studierenden gemäß § 4 Abs. 1 Studentenheimgesetz sind abgeschlossen wird.“

40. In § 20 Abs. 1 Z 2a wird anstelle der Wortfolge: „gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.“ die Wortfolge: „gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme dessen § 15h nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4, sofern § 15h nichts anderes bestimmt.“ eingefügt.

41. § 20 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit

- a) das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist oder
- b) die Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit verliert,

sind die Bestimmungen der § 8 Abs. 3 letzter Satz, §§ 13 bis 15f, §§ 15h bis 20 Abs. 1 Z 1 lit. b, §§ 20 Abs. 1 Z 2 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.“

42. Nach § 20 Abs 5 wird folgender Abs 6 eingefügt:

„(6) Ist im Fall der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages Abs. 1, mit Ausnahme dessen Z 2a, anwendbar, hat der Eigentümer (Miteigentümer, Wohnungseigentümer, Baurechtseigentümer) aus Anlass einer Eigentumsübertragung, gemäß § 20 lit. b GBG 1955, BGBI. Nr. 39, Folgendes im Grundbuch anmerken zu lassen: Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG. Die Anmerkung darf, außer in den Fällen der §§ 131 bis 136 GBG 1955, nicht gelöscht werden.“

43. In § 22 Abs. 1 Z 9 wird der Klammerverweis: „(§ 19)“ durch den Klammerverweis: „(§§ 19 bis 19c)“ ersetzt.

44. In § 24 Abs. 1 wird der dritte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

„Mit einer Organwalterschaft dürfen nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen Gewähr für eine ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung bieten.“

45. Die §§ 25 und 26 samt Überschriften lauten:

„Vergütungen

§ 25. Sämtliche Vergütungen, Aktiv- und Pensionsbezüge sowie Reisegebühren für die Mitglieder des Vorstandes, Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates und für Angestellte gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie deren Beteiligungsgesellschaften müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Unternehmen, zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit sowie den Bezugsobergrenzen gemäß § 26 stehen. Bei der Anschaffung von Dienstkraftwägen sind die jeweils geltenden Vorschriften gemäß der PKW-Angemessenheitsverordnung, BGBI. II Nr. 466/2004, anzuwenden.

Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern

§ 26. Für Anstellungsverträge bei Bestellung von neuen Mitgliedern des Vorstands sowie von neuen Geschäftsführern gemeinnütziger Bauvereinigungen sind § 7 Abs. 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz, BGBI. I Nr. 26/1998, sowie die §§ 2 und 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung, BGBI. II Nr. 254/1998, in den jeweils geltenden Fassungen sinngemäß anzuwenden. Bestehende Anstellungsverträge können wahlweise unter Anwendung von §§ 25 und 26 in der aktuellen Fassung umgestellt werden.“

46. § 30 samt Überschrift lautet:

„Regierungskommissär

§ 30. (1) Bei Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie zur Sicherung der Vermögensbindung (§ 1 Abs. 2 und 3), kann die Landesregierung

- 1. befristet auf höchstens ein Jahr, wobei Wiederbestellungen bis zu insgesamt drei Jahren zulässig sind,

2. in einem Verfahren nach § 35 längstens bis zum Abschluss des Verfahrens nach § 36,

3. in einem Verfahren nach § 35a längstens bis zur Übernahme der Eigentumsrechte

mit Bescheid einen fachkundigen und gem. § 24 Abs. 1 zuverlässigen Regierungskommissär bestellen, der dem Berufsstand der Rechtsanwälte oder der Wirtschaftstrehänder angehört oder als Revisor gemäß § 17a Abs. 1 GenRevG, BGBI. I Nr. 127/1997, zugelassen ist. Die Landesregierung kann den Regierungskommissär bescheidmäßig abberufen. Ein allfälliges Rechtsmittel gegen diese Bescheide hat keine aufschiebende Wirkung.

(2) Der Regierungskommissär, dem alle Aufsichtsrechte gemäß § 29 Abs. 1 und 2 zustehen, hat vor Vertragsabschluss bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit:

1. Rechtsgeschäften gemäß § 7 Abs. 1a und Abs. 3 Z 6,

2. Rechtsgeschäften gemäß § 9a Abs. 2 und 2a sowie

3. Rechtsgeschäften, die aufgrund anderer Gesetze oder gemäß der Satzung (§ 4) oder durch den Aufsichtsrat zustimmungspflichtig sind,

zuzustimmen, sofern sie nicht geeignet sind, die Gefahr gemäß Abs. 1 zu vergrößern. Er nimmt an allen General- und Hauptversammlungen, an Geschäftsführungs-, Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen mit Rederecht teil.

(3) Auf die Vergütung des Regierungskommissärs, die in einem angemessenen Verhältnis zu der mit der Aufsicht verbundenen Arbeit und den Aufwendungen hierfür zu stehen hat, ist § 28 Abs. 9 von der Landesregierung sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Landesregierung hat die Einleitung eines Verfahrens sowie die Eintragung der Bestellung nach Abs. 1 und deren Löschung bei Änderungen der Tatsachen im Firmenbuch auf Kosten der Bauvereinigung zu veranlassen.“

47. § 33 Abs. 2 lautet:

„(2) Partei ist die Bauvereinigung und im Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4, 10a Abs. 1, 10b, 29 Abs. 3, 30, 34 und 35, 36 und 36b die Finanzbehörde, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat. In Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4 und 10b ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben. In Verfahren gemäß den §§ 10a, 29 Abs. 3, 30, 34 bis 36 und 36b ist der Revisionsverband Partei. Er hat das Recht verfahrenleitende Anträge zu stellen sowie Rechtsmittel zu ergreifen, einschließlich der Erhebung von Beschwerden an das Verwaltungsgericht sowie Revisionen, Fristsetzungsanträge oder Beschwerden an Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts. Der Revisionsverband ist zur Durchführung seiner Interessenvertretungsaufgabe insbesondere berufen, Stellungnahmen zu Gesetzesentwürfen und Gesetzesvorhaben zu erstatten.“

48. Nach § 35 wird folgender § 35a eingefügt:

„§ 35a. Die Landesregierung hat von der Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit abzusehen, wenn die Eigentümer der Bauvereinigung sich binnen angemessener Frist rechtsgeschäftlich verpflichten, ihre Anteile am Unternehmen gegen Ersatz ihrer eingezahlten Einlagen und ihres Anteils am verteilbaren Gewinn dem Land abzutreten.“

49. In § 36 Abs. 3 werden nach der Wortfolge „uneingeschränkter Gebarungsvermerk“ die Wortfolge „eines Revisionsverbandes“, nach der Wortfolge „Vermögensgegenstände und Schulden“ die Wortfolge „zum Zeitpunkt der Rechtskraft eines Bescheides nach § 35 Abs. 1“ eingefügt.

50. Nach § 36a ist folgender § 36b samt Überschrift einzufügen:

„Übernahme von Anteilsrechten

§ 36b. (1) Kommt es zu keiner rechtsgeschäftlichen Einigung gemäß § 35a steht der jeweils zuständigen Landesregierung, zum Erhalt möglichst leistbarer Wohnungsbestände in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf und zur nachhaltigen Sicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung gemäß § 1 Abs. 3, das Instrument der Übernahme von Anteilsrechten zur Verfügung.

(2) Die Übernahme erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des § 35 Abs. 4 durch Bescheid der Landesregierung.

(3) Mit Erlöschen ihrer Anteilsrechte haben die Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) gemäß § 10 Abs. 2 gegenüber dem, die Anteilsrechte übernehmenden Land, Anspruch auf Ersatz ihrer eingezahlten Einlagen und ihres Anteils am verteilbaren Gewinn.

(4) Die Entscheidung über das Weiterführen der Bauvereinigung, entweder durch das Land selbst oder in Form einer Veräußerung der Anteile, trifft die Landesregierung nach Anhörung der Organe des Unternehmens, des Revisionsverbandes und der zuständigen Finanzbehörde.“

51. In § 37 Abs. 2 wird nach der Wortfolge: „den Landesregierungen“ die Wortfolge: „und dem Revisionsverband“ eingefügt, nach der Wortfolge: „Vorstandes“ wird der Klammerausdruck: „(der Geschäftsführung)“ eingefügt.

52. § 39 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

„Auf solche Verwaltungsvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Baulichkeiten, des § 7 Abs. 1a Z 1, des § 7 Abs. 3 Z 1 bis 3, 5, 7 bis 9, Abs. 5 und 6 sowie mit Ausnahme des § 14 Abs. 7 Z 4 Anwendung; § 7 Abs. 3 Z 8 findet jedoch mit der Maßgabe Anwendung, dass ein Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen nur zur Vornahme von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten an verwalteten Baulichkeiten zulässig ist.“

53. Nach § 39 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß § 1, die mit 31. Dezember 2018 weniger als 2000 Wohnungen verwaltet haben und innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 85/2019, der Landesregierung schriftlich mitteilen, dass sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen gemäß Abs. 3.“

54. Nach § 39 Abs. 35 werden folgende Abs. 36 und 37 eingefügt:

„(36) § 7 Abs. 7, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen. § 10a Abs. 1 lit. d, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist auf Veräußerungen von mehr als drei Objekten in noch nicht fertiggestellten Baulichkeiten dann nicht anzuwenden, wenn zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens bestehende schriftliche Vorverträge oder schriftlich pönalisierte Kaufanbote binnen drei Monaten dem zuständigen Revisionsverband angezeigt werden und der Baubeginn spätestens bis zum 31. Dezember 2020 erfolgt. § 14 Abs. 2 und § 14d Abs. 5, jeweils idF BGBl. I Nr. 85/2019, sind auf alle ab deren Inkrafttreten bereits anhängig gemachten Verfahren anzuwenden. § 15g idF BGBl. I Nr. 85/2019 ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gelegt worden ist. § 15h, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gemäß § 15c lit. b an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gelegt worden ist.

(37) § 15e Abs. 1, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse mit einem Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a anzuwenden; auf alle zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse für die ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a besteht oder bestanden hat jedoch nur insoweit anzuwenden, als der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auch nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses einen Antrag an die Bauvereinigung auf nachträgliche Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) stellen kann, wenn die Förderung aufrecht ist. § 15f, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse anzuwenden. Der Einleitungssatz des § 15c lit. a, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse anzuwenden. § 26, idF BGBl. I Nr. 69/2018, ist auf alle vor Inkrafttreten des § 26, idF BGBl. I Nr. 85/2019, abgeschlossenen Vereinbarungen weiterhin mit der Maßgabe anzuwenden, als bei Mehrfachtätigkeiten eines Vorstandsmitgliedes oder Geschäftsführers die Anwendung der erhöhten Betragsgrenzen gemäß § 26 Abs. 4 für sämtliche Tätigkeiten in einer (oder mehreren) gemeinnützigen Bauvereinigung(en) und ihren Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 oder Abs. 4b gilt.“

55. In Artikel IV wird nach Abs. 1s folgender Abs. 1t eingefügt:

„(1t) § 7 Abs. 1a, 2 und 3 erster Satz, Abs. 3 Z 4 und 6, Abs. 4d, 4e und 7, § 8 Abs. 1, 3 bis 6, § 10a Abs. 1 lit. d und e, § 10a Abs. 2 erster Satz, Abs. 2 lit. c und d, § 10b Abs. 1 und 2, § 13 Abs. 2b, 2c und 7, § 14 Abs. 1 erster Satz, Abs. 1 Z 4, Abs. 2, Abs. 2b Z 1 bis 3, Abs. 7 Z 2a, Abs. 7a, die Überschrift vor § 14a, § 14a Abs. 2 Z 5, § 14c Abs. 1 Z 2, § 14d Abs. 1 und 5, § 15b Abs. 1 lit. b, der Einleitungssatz

des § 15c lit. a, § 15c lit. a Z 2, § 15e Abs. 1, § 15f, § 15g Abs. 1 und 2, § 15h, § 17a Abs. 3, § 17b Abs. 1, § 17c, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c, Abs. 1 Z 2a und 3, § 22 Abs. 1 Z 9, § 24 Abs. 1, § 25 samt Überschrift, § 26 samt Überschrift, § 30 samt Überschrift, § 33 Abs. 2, § 35 Abs. 3, § 35a, § 36b samt Überschrift, § 37 Abs. 2, § 39 Abs. 3, 3a, 36 und 37 und Artikel IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. I Nr. 85/2019 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

56. In Artikel IV Abs. 2 Z 1 werden anstelle der Wortfolge: „§ 15c Abs. 2 und 3“ die Wortfolge: „§ 15c“, anstelle der Wortfolge: „§§ 16 bis 22“ die Wortfolge: „§§ 15g bis 22“ eingefügt.

Van der Bellen

Bierlein

