



Rechnungshof
Österreich



Unabhängig und objektiv für Sie.

Bericht des Rechnungshofes

Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen

III-66 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVI. GP

Reihe BUND 2017/61

Reihe NIEDERÖSTERREICH 2017/12

Reihe OBERÖSTERREICH 2017/9

Reihe VORARLBERG 2017/4

Reihe WIEN 2017/11



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes–Verfassungsgesetz, dem Landtag des Landes Vorarlberg und dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz sowie den Gemeinderäten der Stadt Linz und der Stadt Krems gemäß Art 127a Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebärungsüberprüfung getroffen hat.

Dieser Bericht wird inhalts– und zeitgleich den Landtagen der Länder Niederösterreich und Oberösterreich gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenüberung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber: Rechnungshof
1031 Wien,
Dampfschiffstraße 2
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof
Herausgegeben: Wien, im Dezember 2017

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8644
Fax (+43 1) 712 49 17
E-Mail presse@rechnungshof.gv.at

facebook/RechnungshofAT
Twitter: @RHSprecher

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Kurzfassung	7
Kenndaten	11
Prüfungsablauf und –gegenstand	11
Rechtsgrundlagen der Wohnungsverkäufe	12
Wohnungsverkäufe sogleich nach der Errichtung	13
Rechtsgrundlagen der Preisberechnung	13
Wohnungsverkäufe der GEDESAG	14
Wohnungsverkäufe der GWG	15
Wohnungsverkäufe der GWSG	16
Wohnungsverkäufe der VOGEWOSI	19
Zusammenfassende Beurteilung	20
Nachträgliche Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum	22
Voraussetzungen	22
Rechtsgrundlagen der Preisberechnung	23
Nachträgliche Wohnungsverkäufe der GEDESAG	29
Nachträgliche Wohnungsverkäufe der GWG	34
Nachträgliche Wohnungsverkäufe der VOGEWOSI	41
Zusammenfassende Beurteilung	47

Bericht des Rechnungshofes

Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen



Abgeltung der Eigenleistungen im technischen Bereich _____	49
Vergabe von Wohnungen _____	54
Schlussempfehlungen _____	60
Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkäufe von Wohnungen sogleich nach der Errichtung durch die GEDESAG _____	14
Tabelle 2:	Verkäufe von Wohnungen sogleich nach der Errichtung durch die GWG _____	15
Tabelle 3:	Verkäufe von Wohnungen direkt nach der Errichtung durch die VOGEWOSI _____	20
Tabelle 4:	Nachträgliche Wohnungsverkäufe der GEDESAG gemäß § 15b und § 15c lit. a WGG _____	30
Tabelle 5:	Freiwillige nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die GEDESAG _____	30
Tabelle 6:	Nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die GWG gemäß § 15b und § 15c WGG _____	34
Tabelle 7:	Freiwilliger nachträglicher Verkauf leerstehender Wohnungen durch die GWG _____	35
Tabelle 8:	Nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die VOGEWOSI gemäß § 15b und § 15c lit. a WGG _____	41
Tabelle 9:	Freiwillige nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die VOGEWOSI _____	42
Tabelle 10:	Übersicht über nachträgliche Wohnungsverkäufe _____	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Fixpreisberechnung ausgehend vom Substanzwert (Ansatz 1) _____	25
Abbildung 2:	Fixpreisberechnung ausgehend von § 15a WGG (Ansatz 2) _____	28
Abbildung 3:	Fixpreisberechnung gemäß dem Modell der GEDESAG ____	32
Abbildung 4:	Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß dem Modell der GEDESAG _____	32
Abbildung 5:	Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufs- preis) gemäß dem Oberösterreichischen Landesmodell ____	36
Abbildung 6:	Fixpreisberechnung gemäß dem Oberösterreichischen Landesmodell _____	37
Abbildung 7:	Fixpreisberechnung gemäß dem Modell der GWG _____	39
Abbildung 8:	Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß dem Modell der GWG _____	39
Abbildung 9:	Fixpreisberechnung gemäß dem Modell der VOGEWOSI __	43
Abbildung 10:	Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß dem Modell der VOGEWOSI ____	43

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMWFW	Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft
bspw.	beispielsweise
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 i.d.g.F.
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung 1994, BGBl. Nr. 924/1994, zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 90/2013
etc.	et cetera
EUR	Euro
GEDESAG	Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRVO	Gebarungsrichtlinienverordnung BGBl. 1979/523, zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 109/2007
GWG	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH
GWSG	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke m.b.H.
GZ	Geschäftszahl
HOA	Honorarordnung für Architekten, Auflage 2002
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)
Nr.	Nummer

rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
VOGEWOSI	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
VPI	Verbraucherpreisindex
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Wirkungsbereich

Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

Land Vorarlberg

Stadt Wien

Stadt Krems

Stadt Linz

Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen

Kurzfassung

Prüfungsablauf und –gegenstand

Der RH überprüfte von März bis Juni 2016

- die Gemeinnützige Donau–Ennstaler Siedlungs–Aktiengesellschaft (**GEDESAG**) mit Sitz in Krems,
- die GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH (**GWG**) mit Sitz in Linz,
- die Gemeinnützige Wohnungs– und Siedlungsgenossenschaft der Wiener Stadtwerke GmbH (**GWSG**) mit Sitz in Wien und
- die Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau– und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (**VOGEWOSI**) mit Sitz in Dornbirn

hinsichtlich der Verkäufe von Wohnungen (einschließlich Reihenhäuser). Ziele der Gebarungsüberprüfung waren u.a. die Beurteilung der Wohnungsverkäufe nach Rechtsgrundlagen, Preisbildung und Erträgen. Der Prüfungszeitraum umfasste die Jahre 2011 bis 2015. Da die GWSG in diesem Zeitraum keine Wohnungen veräußert hatte, prüfte der RH die GWSG hinsichtlich der im Jahr 2016 erfolgten Verkäufe. **(TZ 1)**

Wohnungsverkäufe sogleich nach der Errichtung

Die überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen vereinbarten, soweit sie Wohnungseigentum sogleich nach Errichtung übertrugen, durchwegs Fixpreise gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (**WGG**). Dies ermöglichte ihnen die Einhebung des Pauschalsatzes für Risikoabgeltung, der 3 % der Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) betrug. Während die GEDESAG die vereinbarten Fixpreise nachträglich reduzierte, soweit diese die tatsächlichen Herstellungskosten zuzüglich Nebenkosten überstiegen, nahm die GWG bei einer von ihr errichteten, frei finanzierten Reihenhauseanlage keine derartige Reduktion vor. (**TZ 4, TZ 5, TZ 8**)

Die GWSG, die ihre Tätigkeit auf Betriebsangehörige der Wiener Stadtwerke (seit September 1998: Wiener Stadtwerke Holding AG samt Teilbetrieben) beschränkte, errichtete im Zeitraum 2015 bis 2016 ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln eine Wohnhouseanlage in Wien 22. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wiener Stadtwerke Holding und ihrer Teilbetriebe fragten die Wohnungen nur in sehr geringem Ausmaß nach. Die GWSG beabsichtigte – für den Fall fehlender Interessentinnen und Interessenten mit Wohnbedarf –, Wohnungen an private Interessentinnen und Interessenten zu Vorsorgezwecken bzw. an institutionelle Anleger zu veräußern. Dies entsprach nicht den Vorgaben des § 8 Abs. 3 WGG. Die Vergabe auch von frei finanzierten Eigentumswohnungen wäre gemäß diesen Vorgaben nach objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber, vorzunehmen und Wohnungen sollten nicht zu Vorsorgezwecken (ohne eigenen Wohnbedarf der Erwerberinnen und Erwerber) oder an institutionelle Anleger veräußert werden. Laut Stellungnahme der Stadt Wien setzte die GWSG diese Empfehlung des RH dadurch um, dass sie institutionelle Anleger nicht zum Kauf von Wohnungen zulasse und von sonstigen Erwerberinnen und Erwerbern (insbesondere solchen ohne Wohnungsbedarf) Bestätigungen einhole, wonach es sich um keine Vorsorgewohnungen handle. Die Einholung dieser Bestätigungen war jedoch nicht geeignet, den Kauf dieser Wohnungen zum Zweck der Vermietung an Dritte wirksam auszuschließen bzw. zu verhindern. (**TZ 6, TZ 8**)

Nachträgliche Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum

Unter den im WGG umschriebenen Voraussetzungen (insbesondere Einhebung eines Finanzierungsbeitrags zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten von mehr als 50 EUR pro m²) hatte die gemeinnützige Bauvereinigung der Mieterin bzw. dem Mieter auf dessen Antrag nach Ablauf von zehn, höchstens aber 15 Jahren nach erstmaligem Bezug die Übertragung in das Wohnungseigentum zu einem Fixpreis anzubieten. Dadurch entstand ein Rechtsanspruch der Mieterin bzw. des Mieters auf Übertragung des Wohnungseigentums. Ein Rechtsanspruch der Mieterin

bzw. des Mieters entstand weiters bei einem von der Bauvereinigung freiwillig gelegten verbindlichen Angebot („freiwillige Kaufoption“). (TZ 9)

Der Fixpreis konnte entweder ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung (Ansatz 1) oder ausgehend von § 15a WGG unter Bedachtnahme auf eine sachgerechte Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung (Ansatz 2) berechnet werden. Bei beiden Ansätzen fehlten grundlegende Begriffsbestimmungen im WGG bzw. in den Durchführungsverordnungen des BMWFW. Beim Ansatz 1 wurde der Begriff „Substanzwert“ nicht definiert und es bestand keine Regelung über die Gewichtung des Substanzwerts im Verhältnis zum Verkehrswert. Beim Ansatz 2 der Preisbildung fehlte eine nähere Bestimmung zur Wertsicherung. Daraus ergaben sich Schwierigkeiten in der operativen Anwendung dieser Rechtsvorschrift bzw. führte dies in der Praxis zu einer uneinheitlichen Anwendung. (TZ 10, TZ 11, TZ 12)

Die GEDESAG, die GWG und die VOGEWOSI nahmen die Preisberechnung bei nachträglichen Verkäufen grundsätzlich ausgehend von § 15a WGG (Ansatz 2 zur Preisberechnung) vor. Die nach diesem Ansatz zur Preisberechnung vorgesehene „Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung“ war in den von den gemeinnützigen Bauvereinigungen angewandten unterschiedlichen Modellen zur Preisbildung jedoch nicht durchgehend und in vollem Ausmaß verwirklicht. Vielmehr war eine Wertsicherung bei der Preisbildung der VOGEWOSI nicht und bei der Preisbildung der GEDESAG und der GWG (im Oberösterreichischen Landesmodell) nur teilweise bzw. in eingeschränktem Ausmaß vorgesehen. Anstelle einer angemessenen Absetzung für Abschreibung sahen die Preisbildungsmodelle der GWG (Oberösterreichisches Landesmodell) und der VOGEWOSI die Abgeltung der noch offenen Eigenmittel und die Übernahme der aushaftenden Verbindlichkeiten durch die Käuferinnen und die Käufer vor. Durch die fehlende bzw. eingeschränkte Wertsicherung der Herstellungskosten konnte es in Relation zum Verkehrswert der Wohnungen zum Verkaufszeitpunkt zu Mindereinnahmen der gemeinnützigen Bauvereinigungen und zu Preisvorteilen zugunsten der nachträglichen Erwerberinnen und Erwerber von Wohnungseigentum kommen. (TZ 13, TZ 14, TZ 15, TZ 16, TZ 17, TZ 18)

Die GWSG nahm im überprüften Zeitraum keine nachträglichen Verkäufe vor. (TZ 18)

Abgeltung der Eigenleistungen im technischen Bereich

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen verrechneten im Bereich der technischen Eigenleistungen durchwegs Pauschalhonorare. Ihre tatsächlichen Kosten waren deshalb nicht feststellbar. (TZ 19)

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen hoben für die von ihnen erbrachten Leistungen Pauschalbeträge ein. Gemäß der Entgeltrichtlinienverordnung mussten diese unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen. Die GWG brachte für die von ihr selbst erbrachten baulichen Planungsleistungen (Eigenleistungen) lediglich einen sogenannten Gemeinnützigkeitsabschlag von 10 % des in der Honorarordnung für Architekten (**HOA**) vorgesehenen Ansatzes in Abzug, während die von ihr beauftragten externen Planerinnen und Planer Nachlässe von rd. 15 % bis 25 % gewährten. Die VOGEWOSI hingegen legte der Honorarberechnung von Eigenleistungen im Bereich der Planung — ebenso wie die von ihr mit den Planungsleistungen beauftragten Architektinnen und Architekten — gegenüber der HOA deutlich verringerte Honoraransätze zugrunde. Die GEDESAG unterschritt im Bereich der baulichen Planungsleistungen (Eigenleistungen von bis zu 42 % der gesamten Planungsleistungen in drei vom RH überprüften Fällen) die in der HOA vorgesehenen Ansätze im Ausmaß von 13 % bis 25 % (teilweise durch Nichtverrechnung tatsächlich erbrachter Leistungen). Die GWSG erbrachte keine Eigenleistungen im technischen Bereich. (**TZ 19**)

Kenndaten

Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen	
überprüfte gemeinnützige Bauvereinigungen	Gemeinnützige Donau—Ennstaler Siedlungs—Aktiengesellschaft (GEDESAG), Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz Gesellschaft m.b.H. (GWG), Gemeinnützige Wohnungs— und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadwerke Gesellschaft m.b.H. (GWSG), Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau— und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (VOGEWOSI)
Rechtsgrundlagen	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl. Nr. 139/1979 i.d.g.F. Entgelttrichtlinienverordnung 1994 – ERVO, BGBl. Nr. 924/1994 i.d.g.F. Gebahrungsrichtlinienverordnung – GRVO, BGBl. Nr. 523/1979 i.d.g.F.

	GEDESAG	GWG	GWSG	VOGEWOSI
	in Mio. EUR			
Bilanzsumme 2015	788,31	653,00	70,08	714,90
Anlagevermögen 2015	713,10	462,00	34,60	574,10
Eigenkapital inkl. Bewertungsreserve 2015	39,31	139,00	19,93	230,60
Jahresüberschuss 2015	8,01	9,36	0,58	13,20
<i>davon</i>				
<i>Ergebnis aus Wohnungsverkäufen 2015¹</i>	0,11	0,05	0	0
	Anzahl			
Anzahl verwalteter Wohnungen	11.049	19.007	3.241	16.237
Anzahl verkaufter Wohnungen 2011 bis 2015	240	72	0	55
	in Mio. EUR			
Gewinne aus Wohnungsverkäufen 2011 bis 2015	2,76	1,51	0	0,40

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Gewinne nach Rücklagenauflösung

Quellen: GEDESAG, GWG, GWSG, VOGEWOSI; RH

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von März bis Juni 2016
 - die Gemeinnützige Donau—Ennstaler Siedlungs—Aktiengesellschaft (**GEDESAG**) mit Sitz in Krems,
 - die GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH (**GWG**) mit Sitz in Linz,
 - die Gemeinnützige Wohnungs— und Siedlungsgenossenschaft der Wiener Stadwerke GmbH (**GWSG**) mit Sitz in Wien und

- die Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau– und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (**VOGEWOSI**) mit Sitz in Dornbirn

hinsichtlich der Verkäufe von Wohnungen (einschließlich Reihenhäuser).

(2) Ziele der Gebarungüberprüfung waren die Beurteilung

- der Wohnungsverkäufe nach Anzahl und Rechtsgrundlagen,
- der Preisbildung bei den überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen,
- der Erträge aus den Wohnungsverkäufen sowie
- des Verfahrens zur Auswahl der Käuferinnen und Käufer bzw. der Mieterinnen und Mieter mit künftiger Kaufoption.

Eine Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises im jeweiligen Einzelfall war nicht Gegenstand der Überprüfung.

Der RH überprüfte sowohl die Veräußerung von Wohnungen und Reihenhäusern unmittelbar nach der Errichtung als auch die nachträgliche Veräußerung nach vorangegangener Vermietung aufgrund gesetzlich oder vertraglich eingeräumter Kaufoptionen.

(3) Der Prüfungszeitraum umfasste die Jahre 2011 bis 2015. Da die GWSG in diesem Zeitraum keine Wohnungen veräußert hatte, prüfte der RH die GWSG hinsichtlich der im Jahr 2016 erfolgten Verkäufe.

(4) Zu dem im Februar 2017 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die VOGEWOSI im Februar 2017, die GEDESAG, die GWG und das Land Vorarlberg im März 2017, das BMFWF und die Stadt Krems im April 2017 sowie die Stadt Wien im Mai 2017 Stellung. Der RH übermittelte seine Gegenäußerungen im Dezember 2017.

Rechtsgrundlagen der Wohnungsverkäufe

2 Die bundesgesetzlichen Grundlagen des gemeinnützigen Wohnbaus sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (**WGG**) enthalten, das sich auf den Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ in Art. 11 Abs. 1 Z 3 B–VG gründet.

Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß dem WGG haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs– und Sied-

lungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig durch einen Revisionsverband prüfen zu lassen.

Aufgrund des WGG sind gemeinnützige Bauvereinigungen vom Geltungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen und von der Ertragssteuer befreit. Diesen Vorteilen stehen Beschränkungen gegenüber, die die Gemeinnützigkeit sicherstellen sollen. Diese Beschränkungen betreffen insbesondere die Berechnung der Herstellungskosten¹, die Zulässigkeit von Wohnungsverkäufen² sowie die Preisberechnung bei diesen Verkäufen³.

Die im Jahr 1995 in Kraft getretene Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (**ERVO**) des BMWFW (Durchführungsverordnung auf Grundlage von § 13 Abs. 3 WGG) enthält nähere Bestimmungen über die Berechnung des Entgelts (Preises). Diese Bestimmungen beziehen sich insbesondere auf die Preisbildung bei sofortiger sowie bei nachträglicher Eigentumsübertragung.⁴ Des Weiteren legt die ERVO fest, dass zur Deckung bestimmter Kosten Pauschalbeträge anstelle der tatsächlich nachgewiesenen Kosten der gemeinnützigen Bauvereinigungen verrechnet werden dürfen.⁵

Die Gebarungsrichtlinienverordnung (**GRVO**) des BMWFW (Durchführungsverordnung aufgrund von § 23 Abs. 3 WGG) enthält Richtlinien, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung der gemeinnützigen Bauvereinigungen enthalten. Dazu zählen insbesondere Bestimmungen über die Berechnung des Verkaufspreises (Fixpreises) bei Wohnungsverkäufen.⁶

Wohnungsverkäufe sogleich nach der Errichtung

Rechtsgrundlagen der Preisberechnung

- 3** Die gemeinnützigen Bauvereinigungen hatten gemäß den Bestimmungen des WGG die Möglichkeit, Wohnungen sogleich nach der Errichtung (erste Überlassung nicht in Miete) in das Wohnungseigentum zu übertragen (§§ 13, 15, 15a WGG). In diesem Fall hatte sie die Möglichkeit entweder

¹ siehe § 15 i.V.m. § 13 WGG

² siehe §§ 15b, 15c und § 15e WGG

³ siehe insbesondere § 15 i.V.m. § 13 WGG, §§ 15a, 15d und § 23 Abs. 4a, 4b, und 4c WGG

⁴ §§ 16, 17, 18 und § 18a ERVO

⁵ siehe insbesondere § 4 ERVO

⁶ §§ 7a, 7b und § 7c GRVO

1. eine Preisberechnung auf Grundlage der tatsächlichen Herstellungskosten (Grund- und Baukosten laut Endabrechnung) zuzüglich eines Betrags zur Bildung einer Rücklage (in Höhe von 2 % der Herstellungskosten⁷) vorzunehmen (§§ 13, 15 WGG i.V.m. § 16 ERVO) oder
2. innerhalb einer Bandbreite einen Fixpreis zu vereinbaren, wobei die gemeinnützige Bauvereinigung die voraussichtlichen Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) um einen Betrag zur Bildung einer Rücklage und einen Pauschalsatz zur Risikoabgeltung erhöhen durfte (§ 15a i.V.m. § 23 Abs. 4b WGG).

Wohnungsverkäufe der GEDESAG

4.1 Die GEDESAG veräußerte im überprüften Zeitraum Wohnungen in mehreren Wohnhausanlagen zu Fixpreisen gemäß § 15a WGG. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Ergebnis der im überprüften Zeitraum erfolgten Veräußerungen:

Tabelle 1: Verkäufe von Wohnungen sogleich nach der Errichtung durch die GEDESAG

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen	44	36	49	38	35
Gesamtnutzfläche der verkauften Wohnungen in m ²	3.679,40	3.207,76	3.975,13	3.261,56	2.551,10
	in EUR				
Erlöse	9.461.066	9.221.879	12.015.847	9.136.813	8.225.225
Aufwände	9.007.950	8.760.861	11.652.577	8.793.371	7.870.262
Ergebnis	453.116	461.018	363.270	343.442	354.963

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GEDESAG

Die GEDESAG verkaufte im Zeitraum 2011 bis 2015 insgesamt 202 Wohnungen mit 16.675 m² sogleich nach der Errichtung. Die über den Zeitraum 2011 bis 2015 kumulierten Gewinne der GEDESAG aus Wohnungsverkäufen sogleich nach der Errichtung beliefen sich auf rd. 1,98 Mio. EUR. Dies entsprach rd. 4,12 % der Erlöse aus den Wohnungsverkäufen in Höhe von insgesamt rd. 48,06 Mio. EUR. Diese setzten sich aus der Aufwertung der Grundkosten, der Verzinsung der von der gemeinnützigen Bauvereinigung eingesetzten Eigenmittel⁸, dem Pauschalsatz für Risikoabgeltung (3 % der Herstellungskosten) und dem Betrag zur Bildung einer Rücklage (2 % der Herstellungskosten) zusammen.

⁷ gemäß § 16 ERVO

⁸ Eigenmittel der Grundkauffinanzierung vom Datum des Kaufs bis zur Abrufung des Darlehens

Der Verkaufspreis betrug pro m² Wohnnutzfläche im Durchschnitt rd. 2.882 EUR. Es handelte sich um Wohnhausanlagen mit Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich, wobei die Erwerberinnen und Erwerber auf die Förderung verzichten konnten.

Die GEDESAG reduzierte den vereinbarten Fixpreis der Wohnungen nachträglich, soweit er die tatsächlichen Herstellungskosten zuzüglich der im WGG vorgesehenen Ertragskomponenten überstieg.⁹

4.2 Der RH beurteilte positiv, dass die GEDESAG den vereinbarten Fixpreis der Wohnungseinheiten nachträglich reduzierte, soweit er die tatsächlichen Herstellungskosten zuzüglich der im WGG vorgesehenen Ertragskomponenten überstieg.

Wohnungsverkäufe der GWG

5.1 Die GWG veräußerte im Zeitraum 2011 bis 2015 insgesamt zehn Wohneinheiten sogleich nach der Errichtung. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Ergebnis dieser im überprüften Zeitraum erfolgten Veräußerungen:

Tabelle 2: Verkäufe von Wohnungen sogleich nach der Errichtung durch die GWG

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen			5	5	
Gesamtnutzfläche der verkauften Wohnungen in m ²			530,10	530,10	
	in EUR				
Erlöse			1.791.400	1.768.300	
Aufwände			-1.574.332	-1.573.607	
Ergebnis			217.067	194.693	

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GWG

Die zehn verkauften Wohneinheiten befanden sich in der ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichteten Reihenanlage „Zeillergang“ in 4030 Linz. Die GWG veräußerte diese Reihenhäuser mit einer Gesamtnutzfläche von 1.060,20 m² um insgesamt rd. 3,56 Mio. EUR. Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug im Durchschnitt 3.357,86 EUR. Der Gewinn der GWG betrug 411.760 EUR, dies waren rd. 11,57 % der Erlöse. Diese Gewinne entstanden insbesondere durch den Pauschalatz zur Risikoabgeltung (3 % der Herstellungskosten, rd. 99.000 EUR), durch die Unterschreitung des den Erwerberinnen und Erwerbern pauschal mit 3 % der Herstel-

⁹ Zu derartigen Korrekturen des Fixpreises kam es bei vier vor 2011 fertiggestellten Wohnhausanlagen, und zwar bei den Wohnhausanlagen Zöbing (fertiggestellt im Jahr 2003), Flinsbach I (fertiggestellt im Jahr 2002), Loosdorf (fertiggestellt im Jahr 2002) und Stetteldorf (fertiggestellt im Jahr 1997). Im Zeitraum 2011 bis 2015 gab es, da die Fixpreise die Herstellungskosten zuzüglich der nach dem WGG zulässigen Ertragskomponenten nicht überstiegen, keine derartigen Preiskorrekturen.

lungskosten verrechneten Aufwands für Werbung (um rd. 17.500 EUR) und die Unterschreitung der im Fixpreis verrechneten Baukosten um rd. 52.000 EUR.¹⁰

- 5.2** Der RH bemerkte zu den Wohnungsverkäufen der GWG (Projekt „Zeillergang“) kritisch, dass der vereinbarte Fixpreis die tatsächlichen Baukosten um rd. 52.000 EUR und die tatsächlichen Ausgaben der GWG für Werbung um rd. 17.500 EUR überstieg. Der RH beurteilte kritisch, dass die GWG den im Vergleich zu den tatsächlichen Kosten um insgesamt rd. 69.500 EUR zu hoch angesetzten Fixpreis nicht nachträglich reduzierte, obwohl sie zusätzlich auch den Pauschalsatz zur Risikoabgeltung in Höhe von 3 % der Herstellungskosten (rd. 99.000 EUR) vereinnahmt hatte.

Der RH empfahl der GWG, die vereinbarten Fixpreise nachträglich zu reduzieren, soweit diese die tatsächlichen Herstellungskosten zuzüglich Nebenkosten überstiegen.

- 5.3** Laut Stellungnahme der GWG erfolge eine Anpassung des bekanntgegebenen Fixpreises weder im Falle der Unterschreitung noch im Falle der Überschreitung der Baukosten. Eine Anpassung der Fixpreise nach unten im Falle von Baukostenunterschreitungen sei nicht geplant. Die Fixpreise würden sich in der vom WGG vorgegebenen Bandbreite bewegen. Daher sei von keiner offenbaren Unangemessenheit auszugehen. Ferner liege das Risiko von möglichen Baukostenüberschreitungen ebenfalls bei der Bauvereinigung.

- 5.4** Der RH entgegnete der GWG, dass sie zwar das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu tragen hatte, zur Abgeltung dieses Risikos jedoch ein Entgelt (Risikoabgeltung in Höhe von 3 % der Herstellungskosten) vereinnahmte. Der RH bekräftigte, dass im Falle von Kostenminderungen (Baukostenunterschreitungen) die Reduktion des vereinbarten Fixpreises zugunsten der Wohnungskäuferinnen und Wohnungskäufer sachgerecht wäre. Der RH hielt an seiner Empfehlung fest.

Wohnungsverkäufe der GWSG

- 6.1** (1) Die GWSG, die ihre Tätigkeit seit ihrer Gründung im Jahr 1950 auf Betriebsangehörige der Wiener Stadtwerke (seit 1998: Wiener Stadtwerke Holding AG samt Teilbetrieben) beschränkte, errichtete im Zeitraum 2015 bis 2016 ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln die Wohnhausanlage in Wien 22, Gemeindeaugasse/Heinrich–Leffler–Gasse und begann ab Mitte 2016, die Wohnungen zu Fixpreisen gemäß § 15a WGG zu veräußern. Die prognostizierten Gesamtherstellungskosten (einschließlich Grundkosten) zuzüglich des Betrags zur Bildung einer Rücklage (2 % der Herstel-

¹⁰ Weitere Gewinnkomponenten bildeten insbesondere zuvor nicht aktivierte Eigenleistungen der GWG, der Betrag zur Bildung einer Rücklage (2 % der Herstellungskosten) und eine Rückstellung für Ansprüche aus Gewährleistung.

lungskosten), des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung (3 % der Herstellungskosten)¹¹, der Eigenmittelverzinsung¹² und diverser Nebenkosten betragen rd. 9.727.100 EUR. Das Projekt umfasste 34 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 2.981 m². Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug im Durchschnitt rd. 3.263 EUR. Die Geschäftsführung prognostizierte für den Fall des Verkaufs sämtlicher Wohnungen zu den festgelegten Fixpreisen einen Gewinn von insgesamt rd. 553.000 EUR aus dem Betrag zur Bildung einer Rücklage, dem Pauschalsatz zur Risikoabgeltung und der Eigenmittelverzinsung.

Zum 4. Juli 2016 betrug der Eigenmitteleinsatz der GWSG rd. 3,43 Mio. EUR, wobei sie den Käuferinnen und Käufern eine Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel von 3,5 % gemäß dem nach § 14 Abs. 1 Z 3 WGG zulässigen Höchstzinssatz in Rechnung stellte. Aufgrund der Niedrigzinsperiode lag jedoch bspw. der 3-Monats-EURIBOR in der Bauphase des Objekts (2015 bis 2016) stets in einem Bereich von 0,08 % bis minus 0,30 %.

(2) Mit Stand 3. August 2016 hatte die GWSG nach einer mehrmonatigen Angebotsphase nur eine Wohnung an einen Mitarbeiter der Wiener Stadtwerke Holding und dessen Lebensgefährtin verkauft. Weitere sieben Wohnungen hatte die GWSG an sonstige Kaufinteressentinnen und –interessenten veräußert. Die GWSG war bestrebt, die Wohnungen vorrangig an Käuferinnen und Käufer mit eigenem Wohnbedarf und nicht für Anlagezwecke zu veräußern. Sie beabsichtigte — für den Fall fehlender Interessentinnen und Interessenten mit Wohnbedarf —, Wohnungen an private Interessentinnen und Interessenten zu Vorsorgezwecken bzw. an institutionelle Anleger zu veräußern. Dabei sollten nach Möglichkeit Interessentinnen und Interessenten, die eine Wohnung zu Vorsorgezwecken erwerben wollten, gegenüber institutionellen Anlegern bevorzugt werden.

6.2

(1) Der RH verwies darauf, dass die GWSG ihren Geschäftsbetrieb seit ihrer Gründung im Jahr 1950 auf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der nunmehrigen Wiener Stadtwerke Holding samt Teilbetrieben eingeschränkt hatte. Der RH beurteilte die Errichtung des frei finanzierten Eigentumswohnungsprojekts Gemeindeaugasse/Heinrich-Leffler-Gasse kritisch, weil die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Wohnungen nur in sehr geringem Ausmaß nachfragten.

Der RH empfahl der GWSG, primär der Nachfrage der Mitarbeiter der Wiener Stadtwerke Holding (samt Teilbetrieben) entsprechende Wohnhausanlagen zu errichten, zumal die GWSG ihren Geschäftsbetrieb gemäß § 8 WGG auf diesen Personenkreis beschränkt hatte.

¹¹ Die prognostizierten Erträge der GWSG aus dem Betrag zur Bildung einer Rücklage und dem Pauschalsatz zur Risikoabgeltung betragen rd. 413.000 EUR.

¹² Der prognostizierte Ertrag der GWSG aus der Eigenmittelverzinsung betrug 140.000 EUR.

(2) Hinsichtlich der — für den Fall fehlender Interessentinnen und Interessenten mit Wohnbedarf — beabsichtigten Veräußerung von Wohnungen zu Vorsorgezwecken bzw. an institutionelle Anleger verwies der RH auf § 8 Abs. 3 WGG, wonach für die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Vergabe von Wohnungen objektive Gesichtspunkte, insbesondere der Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber maßgeblich waren. Weder die Veräußerung als Vorsorgewohnungen (ohne eigenen Wohnbedarf der Erwerberinnen und Erwerber) noch die Veräußerung an institutionelle Anleger würde diesen gesetzlich festgelegten, aus dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ resultierenden Zielsetzungen entsprechen. Die Veräußerung an institutionelle Anleger (gewerbliche Vermieter von Wohnraum) stünde mit diesen Zielsetzungen in einem offensichtlichen Widerspruch.

Der RH empfahl der GWSG, die Vergabe auch von frei finanzierten Eigentumswohnungen gemäß den in § 8 Abs. 3 WGG festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber, vorzunehmen und diese nicht zu Vorsorgezwecken (ohne eigenen Wohnbedarf der Erwerberin und Erwerber) oder an institutionelle Anleger zu veräußern.

(3) Der RH kritisierte, dass die GWSG für den Einsatz von Eigenmitteln während der Bauphase (2015 bis 2016) eine Eigenmittelverzinsung von 3,5 % vornahm. Diese entsprach zwar dem gemäß § 14 Abs. 1 Z. 3 WGG zulässigen Höchstsatz, lag jedoch erheblich über dem in diesem Zeitraum (Niedrigzinsphase) üblichen und angemessenen Zinsniveau.

Der RH empfahl daher der GWSG, den Zinssatz für die eingesetzten Eigenmittel dem üblichen Zinsniveau (Niedrigzinsphase) entsprechend zu senken, anstelle den gesetzlich zulässigen Höchstzinssatz von 3,5 % auszuschöpfen.

6.3

Laut Stellungnahme der Stadt Wien habe die GWSG mit Stand 28. Februar 2017 von den 34 Wohnungen der Wohnhausanlage in Wien 22, Gemeindeaugasse/ Heinrich–Leffler–Gasse bereits 19 Wohnungen an private Käuferinnen und Käufer veräußert. Die GWSG habe die Empfehlung des RH hinsichtlich Einhaltung objektiver Gesichtspunkte bei der Wohnungsvergabe umgesetzt. Für den Fall, dass es keine Interessentinnen und Interessenten mit Wohnbedarf geben sollte, habe die GWSG beabsichtigt, Wohnungen an andere private Interessentinnen und Interessenten zu veräußern. Dabei habe sie, dem § 8 Abs. 3 WGG entsprechend, genau darauf geachtet, dass die Käuferinnen und Käufer keine Vorsorgewohnung erwarben und keine Veräußerung an institutionelle Anleger erfolgte. Deshalb habe die GWSG im Rahmen der Angebotslegung von jeder Wohnungsbewerberin bzw. jedem Wohnungsbewerber eine schriftliche Bestätigung eingeholt, dass diese bzw. dieser keine Vorsorgewohnung anschaffe. Ein verbindliches Kaufanbot hätten demnach nur nicht–institutionelle Anlegerinnen und

Anleger abgegeben können, die gleichzeitig bestätigten, keine Vorsorgewohnung zu erwerben. Die GWSG habe Anfragen von institutionellen Anlegern bereits mehrfach abgelehnt. Darüber hinaus schließe die GWSG auf ihrer Internetseite einen Verkauf an Anlegerinnen und Anleger ausdrücklich aus.

Bezüglich des Zinssatzes für die eingesetzten Eigenmittel habe sich die GWSG an den Intentionen des Gesetzgebers orientiert und die entsprechende gesetzliche Bestimmung des § 14 Abs. 1 Z 3 WGG eingehalten. Die GWG habe Eigenkapital für wohnungswirtschaftlich sinnvolle Zwecke — z.B. für Sanierungsarbeiten — gebildet und in der Folge gemäß dem Kapitalbindungsprinzip auch dafür verwendet. Darüber hinaus habe der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband die Zulässigkeit einer Verzinsung in Höhe von maximal 3,5 % bestätigt.

6.4

Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass gemäß § 8 Abs. 3 WGG bei der Vergabe von frei finanzierten Wohnungen objektive Gesichtspunkte, insbesondere der Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber maßgeblich waren. Der RH verwies kritisch darauf, dass die GWSG auch weiterhin den Verkauf von Wohnungen an Interessentinnen und Interessenten ohne Wohnungsbedarf in Betracht zog. Zwar ließ die GWSG nunmehr, um die Empfehlung des RH umzusetzen, institutionelle Anleger nicht zum Kauf von Wohnungen zu. Indem die GWSG von sonstigen Erwerberinnen und Erwerbern (insbesondere solchen ohne Wohnungsbedarf) Bestätigungen einholte, wonach es sich um keine Vorsorgewohnungen handle, konnte sie den Kauf dieser Wohnungen zum Zweck der Vermietung an Dritte jedoch nicht wirksam verhindern bzw. ausschließen.

Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass die GWSG die Möglichkeit gehabt hätte, eine geringere — dem allgemeinen Zinsniveau in der Bauphase entsprechende — Eigenmittelverzinsung vorzusehen. Die Eigenmittelverzinsung von 3,5 % gemäß dem gesetzlich zulässigen Höchstsatz lag erheblich über dem in der Bauphase üblichen und angemessenen Zinsniveau. An dieser Beurteilung vermochte auch der Umstand nichts zu ändern, dass die GWSG die Zinserträge wiederum dem gemeinnützigen Wohnbau zuzuführen beabsichtigte. Der RH hielt daher an seiner Empfehlung fest.

Wohnungsverkäufe der VOGEWOSI

7

Die VOGEWOSI veräußerte im überprüften Zeitraum zwei Wohneinheiten mit 137,99 m² Gesamtnutzfläche in 6811 Göfis sogleich nach der Errichtung zu Fixpreisen gemäß § 15a WGG. Das Ergebnis dieser Veräußerungen ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle 3: Verkäufe von Wohnungen direkt nach der Errichtung durch die VOGEWOSI

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen		2			
Gesamtnutzfläche der verkauften Wohnungen in m ²		137,99			
	in EUR				
Erlöse		401.337			
Aufwände		387.560			
Ergebnis		13.777			

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: VOGEWOSI

Die Gewinne der VOGEWOSI aus den Wohnungsverkäufen entstanden durch die Aufwertung der Grundkosten und WGG-Komponenten. (TZ 17)

Zusammenfassende Beurteilung

8.1

(1) Die überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen vereinbarten, soweit sie Wohnungseigentum sogleich nach Errichtung übertrugen, durchwegs Fixpreise gemäß § 15a i.V.m. § 23 Abs. 4b WGG. Dies ermöglichte ihnen die Einhebung des Pauschalatzes für Risikoabgeltung, der gemäß § 7b Abs. 3 der GRVO 3 % der Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) betrug. Während die GEDESAG die vereinbarten Fixpreise nachträglich reduzierte, soweit diese die tatsächlichen Herstellungskosten zuzüglich Nebenkosten überstiegen, nahm die GWG bei einer von ihr errichteten, frei finanzierten Reihenhausanlage keine derartige Reduktion vor.

(2) Die überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen nahmen — mit Ausnahme der VOGEWOSI — Wohnungsverkäufe sogleich nach der Errichtung (auch) ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln vor.

Die GWG und die GWSG errichteten im überprüften Zeitraum ausschließlich frei finanzierte Wohnungsprojekte. Die GEDESAG ermöglichte es den Käuferinnen und Käufern, auf die vom Land Niederösterreich zugesagte Wohnbauförderung zu verzichten, und die Objekte solcherart frei finanziert zu erwerben, wodurch förderungsrechtliche Beschränkungen (z.B. Einkommensgrenzen) entfielen. Die GWSG beabsichtigte für den Fall fehlender Interessentinnen und Interessenten mit Wohnbedarf auch an Anleger zu veräußern.

Gemäß § 8 Abs. 3 WGG haben sich die gemeinnützigen Bauvereinigungen bei der Vergabe von Wohnungen von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber leiten zu lassen. Diese Bestimmung bezieht sich auch auf frei finanzierte (ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln) errichtete Eigentumswohnungen.

8.2

(1) Hinsichtlich des Verkaufs von Wohnungen zu Fixpreisen verwies der RH auf seine Empfehlung von TZ 5, wonach der vereinbarte Verkaufspreis nachträglich reduziert werden sollte, soweit dieser die tatsächlichen Herstellungskosten zuzüglich Nebenkosten überschreitet.

(2) Der RH verwies darauf, dass die Vergabe auch von frei finanzierten Wohnungen nach objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerberinnen und –werber zu erfolgen hatte. Weder die Veräußerung als Vorsorgewohnungen (ohne eigenen Wohnbedarf der Erwerberinnen und Erwerber) noch die Veräußerung an institutionelle Anleger würde diesen gesetzlich festgelegten, aus dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ resultierenden Zielsetzungen entsprechen.

Der RH empfahl der GEDESAG, der GWG und der GWSG, die Vergabe und Veräußerung auch von frei finanzierten Eigentumswohnungen gemäß den in § 8 Abs. 3 WGG festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber, vorzunehmen (siehe TZ 6).

8.3

(1) Laut Stellungnahme der GEDESAG erfolge die Vergabe der Wohnungen nach objektiven Gesichtspunkten, insbesondere nach dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum sei zurückgegangen. Deshalb habe die GEDESAG in den letzten Jahren deutlich weniger Wohnungseigentumsobjekte, jedoch viele gemischte Objekte (teilweise Miete, teilweise Wohnungseigentum) errichtet. Vereinzelt könne es vorkommen, dass die Wohnungswerberinnen und –werber auch auf die Wohnbauförderungsmittel des Landes Niederösterreich verzichten. Dies sei unter anderem vom System der Wohnbauförderung abhängig.

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Krems sei der Bedarf an Eigentumswohnungen aus unterschiedlichen Gründen eher rückläufig, weshalb die GEDESAG auch dazu übergegangen sei, gemischte Objekte (teilweise Miete, teilweise Wohnungseigentum) zu errichten.

Die Stadt Krems bewerte die Empfehlung, auch bei den frei finanzierten Wohnungen eine Vergabe nach festgelegten objektiven Kriterien vorzunehmen, im Allgemeinen positiv. Die GEDESAG veräußere frei finanzierte Wohnungen äußerst selten, nämlich im Fall eines Verzichts der Wohnungsbewerberin bzw. des Wohnungsbewerbers auf die Wohnbauförderungsmittel des Landes Niederösterreich.

(3) Die GWG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie frei finanzierte Eigentumswohnungen nur unecht steuerbefreit veräußere. Es würden demnach keine Verkäufe an institutionelle Anleger erfolgen. Die GWG lege in ihren Verträgen fest, dass der Kauf nicht für „unternehmerische Zwecke“ erfolge und die Käuferin bzw. der Käufer somit kein Wahlrecht auf steuerpflichtige Behandlung dieses Liegenschaftserwerbs gemäß § 6 Abs. 2 UStG habe.

(4) Laut Stellungnahme der Stadt Wien berücksichtige die GWSG beim Abschluss von Kaufverträgen selbstverständlich zuerst jenen Personenkreis, der den Beschränkungen des § 8 Abs. 2 Z 1 WGG und den objektiven Gesichtspunkten gemäß § 8 Abs. 3 WGG entspreche. Die GWSG sei der Empfehlung des RH somit gefolgt.

Nachträgliche Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum

Voraussetzungen

9 (1) Die gemeinnützigen Bauvereinigungen hatten die Möglichkeit, Wohnungen nachträglich in das Wohnungseigentum zu übertragen (§ 15b WGG)¹³, sofern

- die erste Überlassung in Miete oder sonstige Nutzung erfolgt war,
- die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden war,
- die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte war,¹⁴
- die Erwerberin bzw. der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung übernahm und
- Preisangemessenheit gemäß § 23 WGG vorlag.

(2) Auf eine nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum hatte die Mieterin bzw. der Mieter bei Vorliegen der zusätzlichen Voraussetzungen des § 15c WGG einen Rechtsanspruch.

Dieser Rechtsanspruch der Mieterin bzw. des Mieters bestand gemäß § 15c lit. a WGG dann, wenn die gemeinnützige Bauvereinigung aus Anlass der erstmaligen Überlas-

¹³ Innerhalb des zehnjährigen Zeitraums war eine Veräußerung von ursprünglich vermieteten oder sonst zur Nutzung überlassenen Wohneinheiten nur als Ausnahmegeschäft mit Zustimmung der Landesregierung zulässig (§ 7 Abs. 4 WGG).

¹⁴ Diese Einschränkung galt jedoch gemäß § 15 Abs. 3 WGG nicht für den Fall, dass die Bauvereinigung freiwillig ein verbindliches Angebot gemäß § 15c lit. b („freiwillige Kaufoption“) legte. In diesem Fall konnten die Mieterinnen und Mieter nachträglich Baurechtswohnungseigentum erwerben.

sung neben dem Entgelt einen Finanzierungsbeitrag (Einmalbetrag) zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten im Ausmaß von mehr als 50 EUR¹⁵ pro m² Nutzfläche von der Mieterin bzw. vom Mieter eingehoben hatte und

- eine Zusicherung öffentlicher Förderungsmittel ab dem 1. Juli 2000 erfolgt war,
- im Zeitpunkt der Antragstellung die Förderung noch aufrecht war.

Unter diesen Voraussetzungen war die gemeinnützige Bauvereinigung gemäß § 15e WGG verpflichtet, der Mieterin bzw. dem Mieter auf dessen Antrag nach Ablauf von zehn, höchstens aber 15 Jahren nach erstmaligem Bezug die Übertragung in das Wohnungseigentum zu einem Fixpreis gemäß § 15d i.V.m. § 23 Abs. 4c WGG anzubieten („gesetzliche Kaufoption“).¹⁶

Ein Rechtsanspruch der Mieterin bzw. des Mieters auf Übertragung des Wohnungseigentums entstand weiters aufgrund eines — von der von der Bauvereinigung freiwillig gelegten — verbindlichen Angebots¹⁷ (§ 15c lit. b WGG, „freiwillige Kaufoption“). Die gemeinnützigen Bauvereinigungen hatten bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b WGG die Möglichkeit, den Mieterinnen und Mietern den nachträglichen Erwerb der Wohnung entweder bereits vor bzw. beim Bezug der Wohnung oder auch zu einem späteren Zeitpunkt zuzusichern.

Rechtsgrundlagen der Preisberechnung

Allgemeines

- 10** § 15d WGG sah für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum die Vereinbarung eines Fixpreises vor, und zwar „unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4c“. § 23 Abs. 4c WGG sah zwei unterschiedliche Ansätze zur Berechnung dieses Fixpreises vor.

¹⁵ Wert im Jahr 2002; dieser Wert ist gemäß dem Verbraucherpreisindex wertgesichert.

¹⁶ § 15c lit. a Z 2 WGG sah weiters einen — in der Praxis weniger bedeutsamen — Rechtsanspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum („gesetzliche Kaufoption“) für Fälle einer späteren Überlassung (an Folgemietler) vor. Dieser Anspruch setzte im Unterschied zu jenem nach Z 1 voraus, dass die gemeinnützige Bauvereinigung einen Betrag von mehr als 50 EUR pro m² Nutzfläche zur Finanzierung von Grundkosten eingehoben hatte und dass bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- und Nutzungsdauer keine Umfinanzierung erfolgt war. Diesfalls hatte die gemeinnützige Bauvereinigung dem Mieter gemäß § 15e WGG auf dessen Antrag nach zehn-, höchstens aber 15-jähriger Dauer seines Miet- oder Nutzungsvertrages die Übertragung in das Wohnungseigentum zu einem Fixpreis gemäß § 15d i.V.m. § 23 Abs. 4c WGG anzubieten.

¹⁷ Dieses Angebot durfte keine anderen als die in § 15c lit. b Z 1 und 3 WGG angeführten Bedingungen enthalten.

Der Fixpreis konnte entweder

- ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung (Ansatz 1) oder
- ausgehend von § 15a WGG unter Bedachtnahme auf eine sachgerechte Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung (Ansatz 2) berechnet werden.¹⁸

Bei beiden Berechnungsvarianten waren insbesondere näher angeführte Nebenkosten, und zwar die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen.¹⁹

Die Mieterin bzw. der Mieter konnte Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises wegen offensichtlicher Unangemessenheit gerichtlich geltend machen.²⁰ Ein Fixpreis war offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte — unter Berücksichtigung der zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung — überstieg.²¹ Die Höhe des Fixpreises war demnach mit dem ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte limitiert.

Die Erwerberin bzw. der Erwerber übernahm in der Regel die Verbindlichkeiten der Bauvereinigung anteilig; seine zur Finanzierung des Bauvorhabens geleisteten Beiträge (Einmalbeiträge) wurden auf den Fixpreis angerechnet, soweit noch keine Abschreibung (Verwohnung) eingetreten war. Dadurch verringerte sich der von der Erwerberin bzw. vom Erwerber bar zu entrichtende Teil des Fixpreises.

Preisberechnung ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung (Ansatz 1)

11.1

Das WGG ordnete in § 23 Abs. 4c WGG (Ansatz 1) eine Preisberechnung ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert an, enthielt jedoch keine Definition des Begriffs „Substanzwert“. Die GRVO (Durchführungsverordnung des BMWFW zum gebarungsrechtlichen Teil des WGG) enthält weder eine Begriffsbestimmung noch eine Regelung über die Gewichtung des Substanzwertes im Verhältnis zum Verkehrswert. Auch das Liegenschaftsbewertungsgesetz verwendet den Begriff „Substanzwert“ nicht.

¹⁸ Ansatz 2 hatte die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I 2006/124, in § 23 Abs. 4c WGG eingefügt. Dieser Ansatz darf nach Ablauf einer insgesamt zwanzigjährigen Nutzungsdauer der zu veräußernden Wohnungseinheit nicht mehr angewandt werden, so dass in derartigen Fällen eine Preisbildung nur mehr nach Ansatz 1 zulässig ist (§ 39 Abs. 30 lit. b WGG).

¹⁹ § 23 Abs. 4c lit. d WGG

²⁰ § 18 Abs. 3a WGG

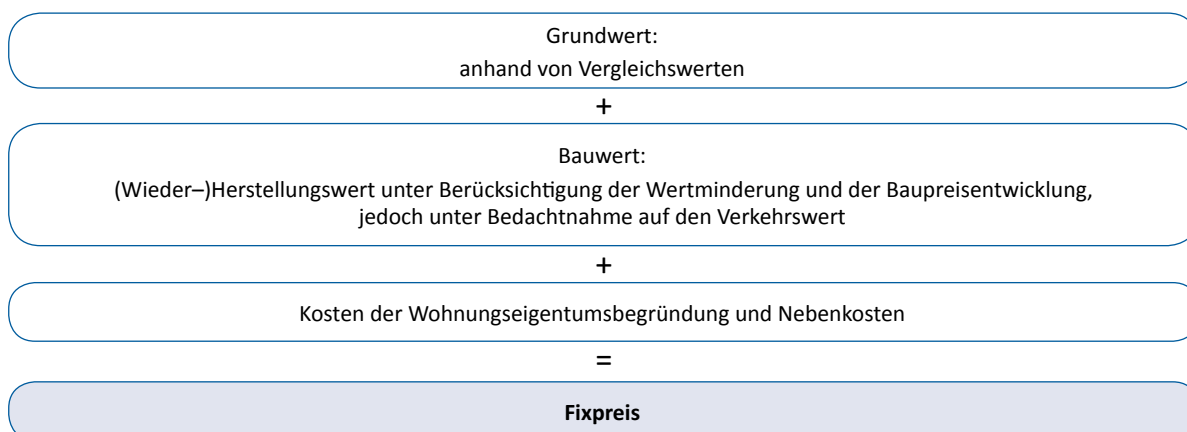
²¹ § 18 Abs. 3b WGG

Die einschlägige Fachliteratur verwendet den Begriff „Substanzwert“ synonym zum Begriff „Sachwert“ des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und wendet demnach die Grundsätze des in § 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelten Sachwertverfahrens an.²² Nach diesem Verfahren ist der Grundwert als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Hinsichtlich des Bauwertes ist hingegen der (Wieder-)Herstellungswert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie der Baupreisentwicklung maßgeblich.

Der Fachliteratur folgend, wonach der Substanzwert mit dem Sachwert gleichzusetzen ist, ergibt sich folgende Preisberechnung:

Abbildung 1: Fixpreisberechnung ausgehend vom Substanzwert (Ansatz 1)

Preisberechnung ausgehend vom Substanzwert
unter Bedachtnahme auf Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung



Quellen: WGG, RH

11.2

Der RH hielt kritisch fest, dass der in § 23 Abs. 4c WGG (Ansatz 1) verwendete Begriff des Substanzwerts weder durch eine gesetzliche Bestimmung noch durch eine Verordnungsbestimmung konkretisiert war. Überdies ließ die Wendung „Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert“ nicht erkennen, wie der Substanzwert und der Verkehrswert im Verhältnis zueinander zu gewichten waren. Daraus ergaben sich Schwierigkeiten in der operativen Anwendung dieser Rechtsvorschrift.

Um die operative Anwendung der Rechtsvorschrift zu erleichtern, empfahl der RH dem BMWFW, für nachträgliche Wohnungsverkäufe in die Durchführungsbestimmungen zum WGG ergänzende Bestimmungen aufzunehmen.

²² siehe z.B. Friedl, Harald: „Neuregelung der Kaufpreise für gemeinnützige Mietwohnungen durch die WGN 2006“, in: immolex, 11/2006, S. 301

11.3

Laut Stellungnahme des BMWFW sei ein einheitliches, gesetzliches Preisbildungsmodell kaum zu erreichen. Die von gemeinnützigen Bauvereinigungen angebotenen Wohnungen seien in vielerlei Hinsicht unterschiedlich. Die rein privatrechtlich (sowohl aufgrund Rechtsform und Größe) sehr heterogen organisierten gemeinnützigen Bauvereinigungen hätten unterschiedliche unternehmerische Zugänge zur nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung (etwa auch aufgrund unterschiedlicher Eigenkapitalausstattungen). Es bestehe ein Spannungsfeld zwischen der gemeinnützigen Vermögensbindung (keine „Verschleuderung“ von gemeinnützig gebundenem Vermögen, sondern „Generationenausgleich“ gemäß § 1 Abs. 3 WGG) und der wohnungspolitischen — aber auch im WGG (§ 13 Abs. 1) selbst ausdrücklich positivrechtlich verankerten — Zielsetzung einer „Förderung“ der nachträglichen Wohnungseigentumsbildung zu angemessenen Preisen.

Darüber hinaus bestünden in einigen Bundesländern „freiwillige“ Vereinbarungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen mit den Wohnbauförderungsgebern. Gemäß diesen Vereinbarungen seien zwar weitgehend innerhalb des Rahmens der WGG-rechtlichen Vorgaben, aber doch — und vielfach zu wenig differenzierend — zum Teil sehr deutliche Preisabschläge zugunsten der Erwerberinnen und Erwerber vorzusehen. Diese Praxis sei unter anderem Anlass für den Bundesgesetzgeber gewesen, mit der WGG-Novelle 2016, BGBl. I Nr. 157/2015, eine Regelung gegen eine Spekulation mit nachträglich erworbenem Wohnungseigentum vorzusehen. Diese Regelung sei in Form einer „Nachbesserungspflicht“ der Erwerberin bzw. des Erwerbers für den Fall einer Weiterveräußerung der von ihr bzw. ihm gekauften Mietwohnung binnen zehn Jahren an nicht privilegierte Dritte erfolgt (Einfügung von § 15g WGG), zumal der gesamte Regelungskomplex „nachträglicher Erwerb von Wohnungseigentum an gemeinnützigem Mietwohnraum“ zu allererst zugunsten selbstnutzender Käuferinnen und Käufer geschaffen worden sei.

Das BMWFW habe die Empfehlung des RH hinsichtlich der Konkretisierung des Begriffes „Substanzwert“ zur weiteren detaillierten Prüfung in Evidenz genommen.

11.4

Der RH verwies darauf, dass die WGG-Novelle 2016, BGBl. I Nr. 157/2015 die Preisbildungsvorschriften des WGG für nachträgliche Wohnungsverkäufe, insbesondere § 23 Abs. 4c WGG, nicht außer Kraft setzte. Diese Novelle ergänzte die Preisbildungsvorschriften durch eine Nachbesserungsklausel (Nachbesserung auf Verkehrswert im Zeitpunkt des (Erst-)Erwerbs), die jedoch nur im Falle näher umschriebener Weiterveräußerungen des nachträglich erworbenen Wohnungseigentums zur Anwendung kommt (siehe **TZ 18**). Da die Bestimmung des § 23 Abs. 4c WGG nach wie vor in Geltung steht und für die Preisbildung maßgeblich ist, ist ihre Konkretisierung, insbesondere des Begriffes Substanzwert und seiner Gewichtung im Verhältnis zum Verkehrswert, auch weiterhin erforderlich. Der RH hielt daher an seiner Empfehlung fest.

Preisberechnung ausgehend von § 15a WGG (Ansatz 2)

12.1

(1) Seit Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2006²³ sieht § 23 Abs. 4c WGG ausdrücklich vor, dass der zu ermittelnde Fixpreis (auch) „ausgehend von 15a (§ 23 Abs. 4b) unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung“ berechnet werden kann.²⁴ § 23 Abs. 4b WGG sieht die Ermittlung des Fixpreises nach § 15a WGG innerhalb einer Bandbreite vor, wobei neben den Herstellungskosten (gemäß WGG, ERVO und GRVO), ein 2 %iger Betrag zur Bildung einer Rücklage zugunsten der Bauvereinigung und — unter näher geregelten Voraussetzungen²⁵ — ein 3 %iger Pauschalsatz für die Risikoabgeltung zulässige Bestandteile des Fixpreises sind.

Weder das WGG selbst noch die Durchführungsbestimmungen (ERVO, GRVO) enthielten nähere Bestimmungen zur Wertsicherung. Das Fehlen derartiger Bestimmungen trug in der Praxis zu einer uneinheitlichen Anwendung der Wertsicherung bei (siehe [TZ 18](#)).

Die zulässigen Bestandteile des Fixpreises gemäß Ansatz 2 sind aus folgender Abbildung ersichtlich:

²³ BGBl. I Nr. 124/2006

²⁴ Damit nahezu wörtlich übereinstimmend ordnete § 7c Abs. 1 Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) an, dass „bei einer Fixpreisermittlung gemäß § 15d in Verbindung mit § 23 Abs. 4c WGG unter Bedachtnahme auf § 15a WGG (...) die Bauvereinigung eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung ansetzen“ kann.

²⁵ § 39 Abs. 30 lit. a ordnete allerdings an, dass 3 %iger Risikozuschlag nur dann gefordert werden darf, wenn der Fixpreis bereits aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit ermittelt und vereinbart wird.

Abbildung 2: Fixpreisberechnung ausgehend von § 15a WGG (Ansatz 2)

Fixpreisberechnung ausgehend von § 15a WGG (§ 23 Abs. 4b WGG) unter Bedachtnahme auf sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und Wertsicherung

Kosten der Wohnungseigentumsbegründung und sonstige Nebenkosten
+
Grund- und Baukosten nach WGG, ERVO und GRVO
+
2 %iger Betrag zur Rücklagenbildung nach WGG und ERVO
+
3 %iger Pauschalsatz zur Risikoabgeltung (nur bei Fixpreisvereinbarung anlässlich erstmaliger Überlassung der Wohnung)
+
Wertsicherung
–
Absetzung für Abnutzung (Abschreibung für Gebäude)
=
Obergrenze des Fixpreises

Quellen: WGG, RH

(2) Eine in § 7c Abs. 2 GRVO enthaltene Regelung bezieht sich auf Verpflichtungen zum nachträglichen Verkauf der Wohnung zu einem Fixpreis, welche die gemeinnützige Bauvereinigung sogleich bei Überlassung der Wohnung an die Erstmieterin bzw. den Erstmieter eingegangen ist. Gemäß dieser Regelung gilt ein Fixpreis jedenfalls als angemessen im Sinne des § 23 Abs. 4c WGG, wenn sich die Bauvereinigung zu einer Fixpreisermittlung gemäß § 15d WGG unter Bedachtnahme auf näher bezeichnete Grundsätze²⁶ verpflichtet. Diese sehen eine jährliche Abschreibung des Fixpreises mit 1 % pro Jahr vor. Eine Wertsicherung ist in diesen Grundsätzen hingegen — abweichend von den gesetzlichen Vorgaben des § 23 Abs. 4c WGG — nicht verpflichtend vorgesehen.²⁷ Daraus ergibt sich eine Inkongruenz der Rechtsvorschriften hinsichtlich der Wertsicherung.

²⁶ Grundsätze des § 15a WGG (i.V.m. § 14 Abs. 1a WGG) und § 18a Abs. 1 ERVO 1994

²⁷ siehe die Erläuterungen zu § 7c Abs. 2 GRVO: „(..) Daran und anknüpfend an § 14 Abs. 1a WGG wird in Abs. 2 normiert, dass

- eine derartige Fixpreisermittlung, jedoch ohne Valorisierung und mit einer 1%igen Abschreibung gemäß § 18a Abs. 1 Entgeltrichtlinienverordnung 1994
- in Form einer vorvertraglichen, potestativ bedingten (abhängig von der zukünftigen Antragstellung des Mieters) und einseitig verpflichtenden (nämlich die Bauvereinigung) Bekanntgabe des Fixpreises unmittelbar bei Erstbezug der Baulichkeit gebarungsgerechtlich jedenfalls den Grundsätzen des § 23 Abs. 1 WGG (Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit) im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung gerecht wird (..).

Die Anwendung des § 14 Abs. 1a WGG setzt jedenfalls keine zwingende Vereinbarung eines valorisierten Entgeltes (bzw. der angeführten Entgeltbestandteile) voraus.“

12.2 Der RH beurteilte kritisch, dass weder das WGG noch die Durchführungsbestimmungen die Wertsicherung der Herstellungskosten näher regelten, indem sie z.B. eine Berechnungsweise anhand von geeigneten Indizes vorsahen. Das Fehlen einer näheren Regelung trug zu einer uneinheitlichen Anwendung bei. Der RH wies in diesem Zusammenhang kritisch darauf hin, dass die Regelung in § 7c Abs. 2 GRVO, die sich auf sogleich bei Überlassung der Wohnung an den Erstmietler eingegangene Verpflichtungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen zum nachträglichen Verkauf der Wohnung zu einem Fixpreis bezieht, abweichend von den gesetzlichen Vorgaben des § 23 Abs. 4c eine Wertsicherung nicht verpflichtend vorschreibt, woraus eine Inkongruenz der Rechtsvorschriften betreffend die Wertsicherung resultiert.

Der RH empfahl dem BMWFW, für nachträgliche Wohnungsverkäufe nähere Regelungen (in den Durchführungsbestimmungen zum WGG) zur Wertsicherung der Herstellungskosten vorzusehen, um eine einheitliche Anwendung sicherzustellen.

12.3 Laut Stellungnahme des BMWFW habe es die Empfehlung des RH hinsichtlich der näheren Regelungen der „Wertsicherung der Herstellungskosten“ zur weiteren detaillierten Prüfung in Evidenz genommen. Im Übrigen wiederholte das BMWFW seine Stellungnahme zu **TZ 11**.

12.4 Der RH verwies auf seine Ausführungen zu **TZ 11** und bekräftigte, dass nähere Regelungen zur Wertsicherung der Herstellungskosten auch nach Inkrafttreten der WGG–Novelle 2016, BGBl. I Nr. 157/2015 erforderlich sind, um eine einheitliche Anwendung sicherzustellen. Der RH hielt an seiner Empfehlung fest.

Nachträgliche Wohnungsverkäufe der GEDESAG

13.1 Die im überprüften Zeitraum erfolgten Wohnungsverkäufe der GEDESAG gemäß § 15b i.V.m. § 15c lit. a WGG sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle 4: Nachträgliche Wohnungsverkäufe der GEDESAG gemäß § 15b und § 15c lit. a WGG

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen	0	0	0	10	22
Gesamtnutzfläche der verkauften Wohnungen in m ²				945,05	2.052,02
	in EUR				
Erlöse				1.644.766	4.274.730
Aufwände				1.490.808	3.923.394
Ergebnis vor Rücklagenauflösung				153.959	351.336
Auflösung der Rücklage (Bewertungsreserve) ¹				43.240	110.961
Ergebnis nach Rücklagenauflösung				197.198	462.297

Rundungsdifferenzen möglich

¹ Aufgrund der kürzeren Laufzeiten der Finanzierungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln und der Fremdmittel gegenüber der Absetzung für Abnutzung (AfA) der Objekte entsteht bilanztechnisch als Teil des Jahresüberschusses eine als „Bewertungsreserve“ bezeichnete Rücklage.

Quelle: GEDESAG

Die GEDESAG veräußerte im überprüften Zeitraum 32 Wohnungen in verschiedenen Wohnhausanlagen aufgrund von Rechtsansprüchen der Mieterinnen und Mieter gemäß § 15b i.V.m. § 15c lit. a WGG („gesetzliche Kaufoption“), wobei sie einen kumulierten Gewinn nach Rücklagenauflösung (Bewertungsreserve) von 659.459 EUR erzielte. Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug rd. 1.975 EUR.

Zusätzlich veräußerte die GEDESAG ohne gesetzliche Verpflichtung nachträglich („freiwillige Kaufoption“²⁸) die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlichen Wohneinheiten:

Tabelle 5: Freiwillige nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die GEDESAG

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen	1	2	1	1	1
Gesamtnutzfläche der veräußerten Wohnungen in m ²	83,57	236,71	70,36	57,97	44,69
	in EUR				
Erlöse	190.000	480.000	140.000	85.000	69.000
Aufwände	178.747	459.561	128.190	68.072	20.278
Ergebnis vor Rücklagenauflösung	11.253	20.439	11.810	16.928	48.722
Auflösung der Rücklage (Bewertungsreserve)	-5.107	-551,42	-5.174	2.457	22.177
Ergebnis nach Rücklagenauflösung	6.146	19.888	6.635	19.385	70.900

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GEDESAG

Die GEDESAG veräußerte im überprüften Zeitraum ohne gesetzliche Verpflichtung sechs Wohneinheiten, wobei sie einen kumulierten Gewinn nach Rücklagenauflösung (Bewertungsreserve) von 122.953 EUR erzielte. Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug rd. 1.954 EUR.

²⁸ § 15b i.V.m. § 15c lit. b WGG

Zum 1. Jänner 2016 verfügte die GEDESAG rd. 1.750 Wohneinheiten²⁹, an denen bereits eine Kaufoption der Mieterin bzw. des Mieters bestand oder in Zukunft gemäß § 15c WGG entstehen würde. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatten rd. 130 Mieterinnen und Mieter (nach Ablauf der zehnjährigen Mietdauer ab Erstbezug) eine Kaufoption bereits erworben, jedoch noch nicht ausgeübt.

Die GEDESAG ermittelte den Fixpreis im Falle der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum bei 50 % der im überprüften Zeitraum erfolgten Verkäufe³⁰ dadurch, dass sie sowohl auf die Grund- als auch auf die Baukosten pauschal 5 % (als Risiko- bzw. Rücklagenkomponente) aufschlag, hinsichtlich der Baukosten eine Absetzung für Abnutzung (**AfA**) von 1 % jährlich ansetzte und die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung samt Nebenkosten addierte. Bei den übrigen Verkäufen³¹ nahm die GEDESAG anstelle des pauschalen Aufschlags von 5 % eine höhere Aufwertung der Grundkosten gemäß dem Verbraucherpreisindex (z.B. um rd. 24 %) vor. Hinsichtlich der Baukosten nahm die GEDESAG keine Aufwertung nach einem Index vor.

In Einzelfällen vereinbarte die GEDESAG die Kaufoption samt der zugrundeliegenden Preisberechnung bereits bei Abschluss des Mietvertrags.

Hinsichtlich der von den Erwerberinnen und Erwerbern geleisteten Finanzierungsbeiträge (Einmalbeträge) nahm die GEDESAG eine Abschreibung (Verwohnung) von 1 % pro Jahr vor.

Die GEDESAG berechnete demnach den Verkaufspreis (Fixpreis) gemäß nachstehender Abbildung:

²⁹ Bei einigen Verträgen räumte die GEDESAG die Kaufoption der Mieterin bzw. dem Mieter freiwillig ein.

³⁰ 16 Verkäufe im Zeitraum 2011 bis 2015

³¹ 16 Verkäufe im Zeitraum 2011 bis 2015

Abbildung 3: Fixpreisberechnung gemäß dem Modell der GEDESAG

Grund- und Baukosten nach WGG und ERVO (Herstellungskosten)
+
Aufwertung der Grundkosten nach Verbraucherpreisindex bzw. pauschal mit 5 %
+
5 % Risiko- bzw. Rücklagenkomponente auf Baukosten
-
Absetzung für Abnutzung (AfA) der Baukosten 1 % jährlich
+
Kosten der Wohnungseigentumsbegründung und Nebenkosten
=
Fixpreis

Quellen: GEDESAG, RH

Daraus ergab sich die Berechnung des von der GEDESAG bar zu entrichtenden Teils des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß nachstehender Abbildung:

Abbildung 4: Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß dem Modell der GEDESAG

Grund- und Baukosten nach WGG und ERVO (Herstellungskosten)
+
Aufwertung der Grundkosten nach Verbraucherpreisindex bzw. pauschal mit 5 %
+
5 % Risiko- bzw. Rücklagenkomponente auf Baukosten
-
Absetzung für Abnutzung (AfA) der Baukosten 1 % jährlich
-
offene Landes- und Bankdarlehen sowie rückzahlbarer Annuitätenzuschuss
-
geleisteter Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukosten) abzüglich Verwohung
+
Kosten der Wohnungseigentumsbegründung und Nebenkosten
=
Barverkaufspreis

Quellen: GEDESAG, RH

13.2

Der RH beurteilte kritisch, dass die von der GEDESAG vorgenommene Preisberechnung nicht zur Gänze der Preisberechnung ausgehend von § 15a WGG (siehe [TZ 12](#)) folgte, weil eine Wertsicherung der Herstellungskosten entweder überhaupt nicht oder nur hinsichtlich der Grundstückskosten vorgesehen war.

Der RH empfahl der GEDESAG, die Entgeltberechnung bei nachträglichen Verkäufen künftig gemäß § 23 Abs. 4c WGG (Ansatz 2 der Fixpreisberechnung) auf Grundlage einer Wertsicherung der gesamten Herstellungskosten (z.B. unter Heranziehung einschlägiger Indizes) unter Orientierung am Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt vorzunehmen, um sich dem Verkehrswert anzunähern (siehe [TZ 18](#)).

13.3

(1) Die GEDESAG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie die gegenständlichen vertraglichen Vereinbarungen vor ca. zwölf Jahren mit den Mieterinnen und Mietern abgeschlossen habe. Erst mit Inkrafttreten von § 7c GRVO habe die Möglichkeit bestanden, bei Neuabschlüssen einen Fixpreis unter Anrechnung einer Wertsicherung zu vereinbaren. Die GEDESAG habe eine Wertsicherung der Baukosten (Teil der Herstellungskosten) daher nicht zwingend durchzuführen gehabt. Von Bedeutung sei, dass die Erwerberinnen bzw. Erwerber die langfristigen Finanzierungsmittel (ursprünglich bis 50 Jahre) übernehmen müssten. Um bei der nachträglichen zwingenden und freiwilligen Veräußerung einen attraktiven Fixpreis anbieten zu können, habe sich die GEDESAG veranlasst gesehen, von einer Wertsicherung der Baukosten Abstand zu nehmen, um nicht über den Verkehrswert zu kommen.

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Krems werde die Kritik des RH grundsätzlich zur Kenntnis genommen. Es sei aber darauf hinzuweisen, dass die vom RH geprüften Verkäufe ihre Grundlage in vor mehr als zehn Jahren abgeschlossenen Verträgen hätten. Im Zeitpunkt der angeführten Vertragsabschlüsse sei keine gesetzlich zwingende Regelung in Kraft gestanden, die eine Wertsicherung der Baukosten vorgegeschrieben hätte. Wie vom RH selbst unter [TZ 12](#) festgestellt, würden die das gegenständliche Thema betreffenden Rechtsvorschriften keineswegs exakt regeln, ob und wie eine Wertsicherung der Baukosten stattzufinden habe. Dieses Regelungsversäumnis trage sicherlich zu den vom RH festgestellten unterschiedlichen Vorgehensweisen der überprüften Wohnbauträger bei.

13.4

(1) Der RH entgegnete der GEDESAG und der Stadt Krems, dass § 23 Abs. 4c WGG bereits seit 1. Oktober 2006 (Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I 2006/124) die Berechnung des Fixpreises unter Bedachtnahme auf eine sachgerechte Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung vorschrieb (Ansatz 2 der Fixpreisberechnung ausgehend von § 15a WGG). Diese Bestimmung war für die GEDESAG verbindlich. Die GEDESAG hatte nur teilweise (hinsichtlich einzelner vom RH überprüfter nachträglicher Verkäufe) bereits vor dem 1. Oktober 2006 vertragliche

Vereinbarungen über die Kaufpreisberechnung abgeschlossen. Hinsichtlich der übrigen Wohnungsverkäufe bestanden keine vertraglichen Vereinbarungen, die einer Preisbildung unter Bedachtnahme auf eine sachgerechte Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung (§ 23 Abs. 4c WGG, Ansatz 2) entgegenstanden.

(2) Der RH entgegnete der GEDESAG weiters, dass diese zu den Verkehrswerten der Wohnungen im Zeitpunkt der nachträglichen Veräußerung keine Unterlagen vorlegte (z.B. Verkehrswertgutachten). Es war für den RH demnach nicht nachvollziehbar, dass die GEDESAG von einer Wertsicherung der Errichtungskosten Abstand nehmen musste, um nicht über den Verkehrswert zu kommen.

(3) Der RH hielt deshalb an seiner Empfehlung fest.

Nachträgliche Wohnungsverkäufe der GWG

Überblick

14

(1) Die GWG veräußerte im überprüften Zeitraum nachträglich 59 Wohneinheiten an Mieterinnen und Mieter. Bei den in den Jahren 2011 und 2012 veräußerten 51 Wohneinheiten handelte es sich um Wohnungen in einer in 4040 Linz-Katzbach gelegenen Wohnhausanlage, deren Verkaufspreis die GWG gemäß dem sogenannten Oberösterreichischen Landesmodell errechnete (siehe [TZ 15](#)). Bei den acht im Jahr 2015 nachträglich verkauften Wohneinheiten handelte es sich um Wohnungen in der Wohnhausanlage 4040 Linz, Schratzstraße, deren Verkaufspreis die GWG nach einem eigenen Berechnungsmodell (siehe [TZ 16](#)) ermittelte.

Die Verkäufe und die Verkaufserlöse sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle 6: Nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die GWG gemäß § 15b und § 15c WGG

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen ¹	49	2	0	0	8
Gesamtnutzfläche der verkauften Wohnungen in m ²	3.583,80	135,60			593,95
	in EUR				
Erlöse	6.199.385	241.377			677.391
Aufwände	-4.986.614	-197.684			-584.894
Ergebnis vor Rücklagenauflösung	1.212.771	43.692			92.497
Auflösung der Rücklage (Bewertungsreserve)	-424.461	-18.107			-46.562
Ergebnis nach Rücklagenauflösung	788.310	25.585			45.934

Rundungsdifferenzen möglich

¹ davon im Jahr 2011 14 freiwillige und im Jahr 2012 zwei freiwillige Verkäufe und 2015 ein freiwilliger Verkauf

Quelle: GWG

Hinsichtlich der 51 in den Jahren 2011 und 2012 gemäß dem Oberösterreichischen Landesmodell veräußerten Wohnungen in Linz–Katzbach erzielte die GWG nach Rücklagenauflösung einen kumulierten Gewinn von 813.896 EUR. Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug rd. 1.732 EUR.

Hinsichtlich der acht im Jahr 2015 gemäß dem Berechnungsmodell der GWG nachträglich veräußerten Wohnungen erzielte die GWG nach Rücklagenauflösung einen kumulierten Gewinn von 45.934 EUR. Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug rd. 1.140 EUR.

(2) Zusätzlich veräußerte die GWG drei (nach Kündigung durch die Mieterinnen bzw. Mieter) leerstehende Wohnungen in der in Linz–Katzbach gelegenen Wohnhausanlage, wobei sie am Verkehrswert orientierte Verkaufspreise vereinbarte. Diese überstiegen die ansonsten unter Anwendung des dem Oberösterreichischen Landesmodells erzielten Verkaufspreise. Diese Verkäufe und die Verkaufserlöse sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle 7: Freiwilliger nachträglicher Verkauf leerstehender Wohnungen durch die GWG

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen		2	1		
Gesamtnutzfläche der verkauften Wohnungen in m ²		153,90	78,41		
	in EUR				
Erlöse		375.609	203.501		
Aufwände		-203.091	-117.064		
Ergebnis vor Rücklagenauflösung		172.519	86.437		
Auflösung der Rücklage (Bewertungsreserve)		-17.227	-5.094		
Ergebnis nach Rücklagenauflösung		155.292	81.344		

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GWG

Der kumulierte Gewinn aus diesen nachträglichen Verkäufen leerstehender Wohnungen belief sich nach Rücklagenverrechnung auf 236.635 EUR. Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug rd. 2.493 EUR.

Preisberechnung gemäß dem Oberösterreichischen Landesmodell

15.1

Hinsichtlich der Wohnhausanlage Linz–Katzbach ermittelte die GWG den Verkaufspreis gemäß dem sogenannten Oberösterreichischen Landesmodell. Dieses Berechnungsmodell³² hatte eine Arbeitsgruppe der in Oberösterreich tätigen gemeinnützigen

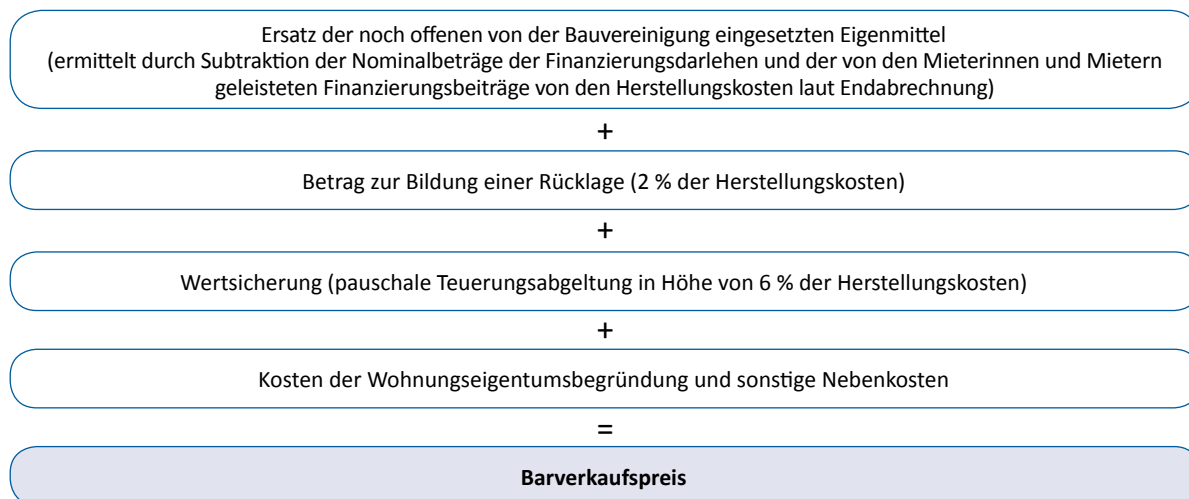
³² Ausgehend von den Bestimmungen des WGG war die Anwendung dieses Berechnungsmodells für die GWG nicht verpflichtend.

Bauvereinigungen in Übereinstimmung mit dem Land Oberösterreich (für Wohnbauförderung zuständige Abteilung des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung) im Jahr 2008 ausgearbeitet. Ausgehend von den Bestimmungen des WGG war die Anwendung dieses Berechnungsmodells für die GWG nicht verpflichtend.

Ausgangsbasis für die Berechnung waren die der Endabrechnung zugrunde liegenden Herstellungskosten (Baukosten und Anteil an den Grundkosten). Auf diese Werte verrechnete die GWG einen Aufschlag, bestehend aus dem 2 %igen Betrag zur Bildung einer Rücklage und einer 6 %igen pauschalen Teuerungsabgeltung³³ zur Berücksichtigung der Geldwertentwicklung. Hingegen zog sie die ursprünglichen Nominalbeträge des Landesdarlehens sowie die von der Mieterin bzw. vom Mieter geleisteten Baukosten- und Grundkostenbeiträge ab. Der Saldo setzte sich aus noch offenen von der GWG eingesetzten Eigenmitteln und aus dem Aufschlag (2 % Rücklagenkomponente und 6 % pauschale Teuerungsabgeltung) zusammen. Dieser Saldo bildete zuzüglich der Kosten der Wohnungseigentumsbegründung und sonstiger Nebenkosten den von der GWG bar zu entrichtenden Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis).

Die GWG errechnete den Barverkaufspreis demnach wie in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 5: Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß dem Oberösterreichischen Landesmodell



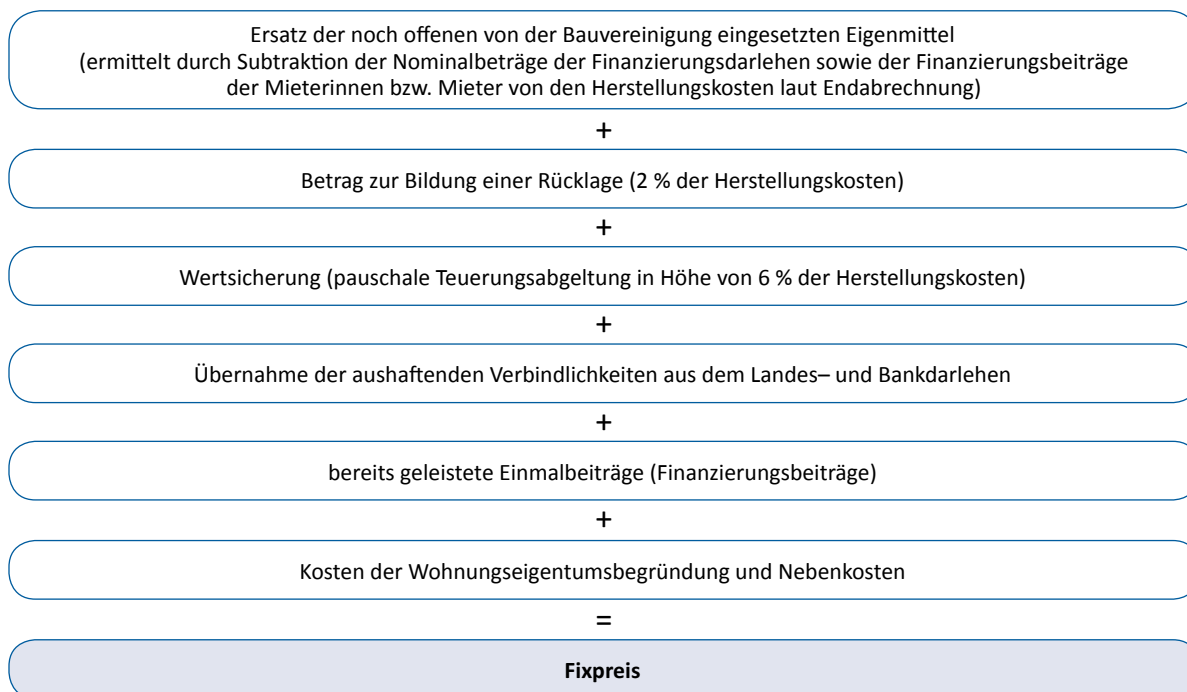
Quellen: GWG, RH

³³ Diese pauschale Teuerungsabgeltung lag unter der Erhöhung des Baukostenindizes für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, der sich innerhalb von zehn Jahren (von 2005 bis 2015) um rd. 30 % erhöht hatte.

Die Käuferin bzw. der Käufer hatte zusätzlich zur Entrichtung dieses Barverkaufspreises sämtliche im Verkaufszeitpunkt noch aushaftenden Fremdmittel (Bankdarlehen und Förderdarlehen) mit schuldbefreiender Wirkung für die Verkäuferin zu übernehmen. Bestandteil des Verkaufspreises (Fixpreis) waren überdies die von der Mieterin bzw. vom Mieter bereits zuvor geleisteten Baukosten- und Grundkostenbeiträge (Finanzierungsbeiträge).

Die GWG berechnete den Verkaufspreis (Fixpreis) nach diesem Modell gemäß nachstehender Abbildung:

Abbildung 6: Fixpreisberechnung gemäß dem Oberösterreichischen Landesmodell



Quellen: GWG, RH

15.2

Der RH hielt kritisch fest, dass das von der GWG herangezogene Oberösterreichische Landesmodell nicht zur Gänze der Fixpreisberechnung ausgehend von § 15a WGG (siehe [TZ 12](#)) folgte. Zwar sah dieses Modell eine pauschale Teuerungsabgeltung in Höhe von 6 % der Herstellungskosten vor, doch war diese Abgeltung deutlich geringer als die aus dem einschlägigen Baukostenindex für Wohn- und Siedlungsbau ersichtliche Preissteigerung von rd. 30 % innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren. Überdies sah das Modell keine „jeweils sachgerechte und angemessene Abschreibung“ vor, sondern orientierte sich am Tilgungsverlauf. Der Verkaufspreis setzte sich aus der Übernahme der — durch die bisherigen Tilgungen bereits reduzierten — Verbindlichkeiten aus Bank- und Förderungsdarlehen, dem Ersatz der (noch offenen) von der Bauvereinigung eingesetzten Eigenmittel und den Zuschlägen (Teuerungsabgeltung und Rücklagenbildung) zusammen.

Der RH verwies überdies darauf, dass die Erträge aus den nach diesem Modell errechneten Verkaufspreisen deutlich geringer waren als die Erträge aus den nachträglichen freiwilligen Verkäufen leerstehender Wohnungen, welche die GWG zu höheren, am Verkehrswert orientierten Preisen vornahm (siehe [TZ 14](#), Tabelle 7). Der RH erachtete freiwillige nachträgliche Verkäufe für zweckmäßig, sofern

- diese dazu dienten, einzelne der gemeinnützigen Bauvereinigung in einer Wohnhausanlage nach vorangegangenen Verkäufen noch verbliebene Wohnungen zu veräußern und
- sich die Verkaufspreisberechnung am Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt orientierte.

Der RH empfahl der GWG, die Entgeltberechnung bei nachträglichen Verkäufen künftig gemäß § 23 Abs. 4c WGG (Ansatz 2 der Preisberechnung) auf Grundlage einer jeweils sachgerechten und angemessenen Abschreibung und einer geeigneten Wertsicherung (z.B. unter Heranziehung einschlägiger Indizes) unter Orientierung am Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt vorzunehmen.

15.3

Laut Stellungnahme der GWG habe sie aufgrund vielfach unklarer Bestimmungen zur Preisbildung im Jahr 2003 eine sehr mieterfreundliche Regelung getroffen. Diese Regelung habe für errichtete Mietobjekte mit Kaufoption bis 2009 gegolten. Die GWG habe sich dann, wie viele andere gemeinnützige Bauvereinigungen in Oberösterreich, auch für das sogenannte Landesmodell entschieden. Für alle noch offenen Kaufoptionen bereits errichteter Wohnungen sei der Fixpreis auf Basis dieser beiden Modelle bereits vereinbart worden. Demnach sei bei diesen Wohnungen die Änderung der Preisbildung nicht mehr möglich. Aufgrund der Empfehlung des RH werde sich die GWG bei neuen Projekten, die eine Kaufoption vorsehen, bei der Preisbildung am Verkehrswert orientieren. Bei der Kalkulation auf Basis der Herstellungskosten werde die GWG eine geeignete Wertsicherung und die entsprechende Abschreibung berücksichtigen, sofern nicht andere zwischenzeitig erlassene Rechtsnormen oder Empfehlungen der Aufsichtsbehörden zu berücksichtigen seien.

Verkaufspreisbildung gemäß eigenem Modell

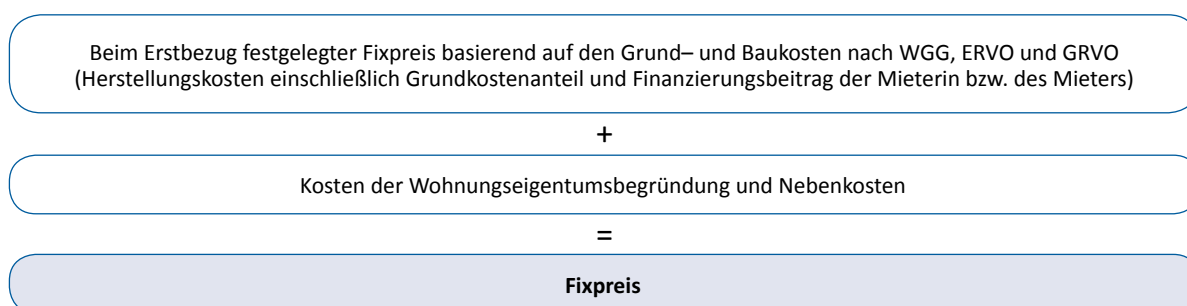
16.1

Die GWG veräußerte im überprüften Zeitraum acht Wohnungen der Wohnhausanlage Schratzstraße, 4040 Linz, gemäß einem eigenen Modell. Die GWG gab den Mieterinnen und Mietern die Berechnung des Verkaufspreises (Fixpreis) sogleich bei Abschluss des Mietvertrages in einer Beilage dazu bekannt. Die GWG berechnete den Barverkaufspreis nach zehn Jahren bzw. nach 15 Jahren ausgehend von den Herstellungskosten (einschließlich Grundkostenanteil und Finanzierungsbeitrag der Mieterin bzw. des Mieters) unter Vornahme einer kalkulatorischen Abwertung (AfA) der Baukosten von 1 % pro Jahr. Hinsichtlich der vom Erwerber geleisteten Grundkosten- und

Finanzierungsanteile nahm die GWG ebenfalls eine Abschreibung (Verwohnung) von 1 % pro Jahr vor. Eine Wertsicherung der Herstellungskosten war nicht vorgesehen. Die Käuferinnen und Käufer hatten beim Erwerb die noch offenen Bankdarlehen und Förderungsdarlehen zu übernehmen (bzw. zu tilgen).

Die GWG berechnete den Verkaufspreis (Fixpreis) demnach gemäß nachstehender Abbildung:

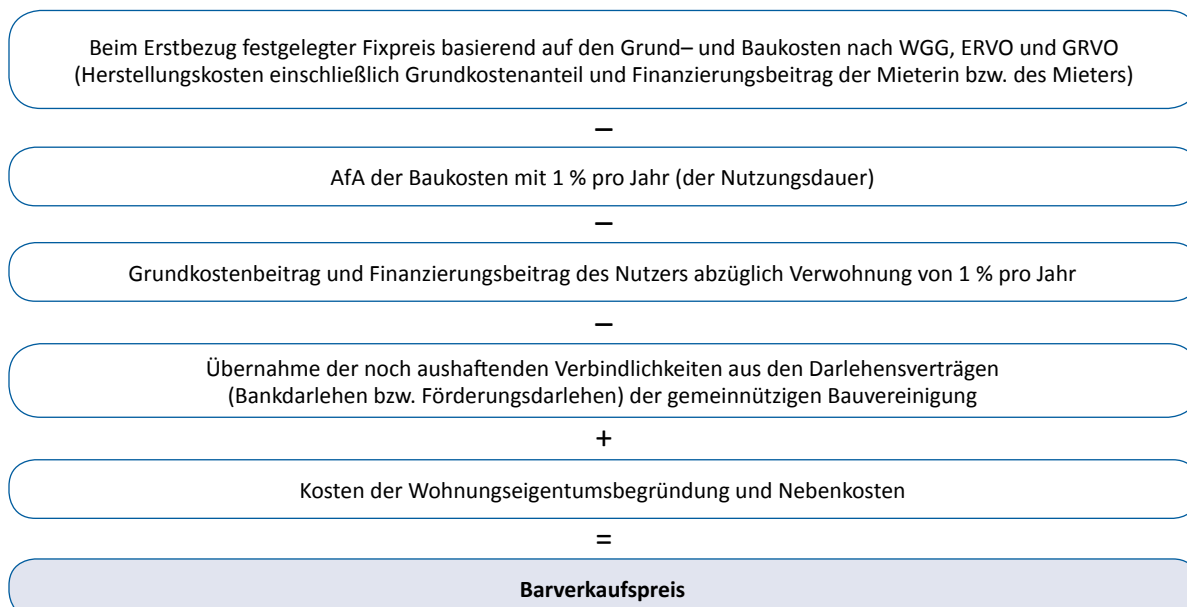
Abbildung 7: Fixpreisberechnung gemäß dem Modell der GWG



Quellen: GWG; RH

Aus der oben beschriebenen Berechnungsweise ergab sich ein bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß nachstehender Abbildung:

Abbildung 8: Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß dem Modell der GWG



Quelle: GWG, RH

Dieses Modell zur Preisbildung fiel in den Anwendungsbereich von § 7c Abs. 2 GRVO, weil sich die GWG sogleich bei Überlassung der Wohnung an die Erstmieterin bzw. den Erstmieter zum nachträglichen Verkauf der Wohnung zu einem Fixpreis verpflichtete. Indem die GWG eine Abschreibung des der Preisermittlung zugrunde gelegten Fixpreises um 1 % pro Jahr vereinbarte, orientierte sie sich auch an den in § 7c Abs. 2 GRVO näher bezeichneten Grundsätzen. Gemäß § 7c Abs. 2 GRVO galt eine diesen Grundsätzen entsprechende Fixpreisermittlung aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit „jedenfalls als angemessen im Sinne des § 23 Abs. 4c WGG“, selbst wenn sie — abweichend von der gesetzlichen Vorgabe — keine Wertsicherung der Herstellungskosten enthielt (siehe [TZ 12](#)).

16.2

Der RH wies kritisch darauf hin, dass sich die GWG im überprüften Zeitraum unterschiedlicher Modelle der Preisberechnung bei der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum bediente. Dies hatte eine Ungleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter beim nachträglichen Erwerb von Wohnungseigentum zur Folge.

Der RH empfahl der GWG zwecks Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter von Mietkaufwohnungen eine möglichst einheitliche Vorgangsweise bei der Bildung der Verkaufspreise (Fixpreise).

Der RH verwies kritisch darauf, dass das von der GWG angewandte eigene Modell der Preisbildung zwar im Sinne der Regelung des § 7 Abs. 2 GRVO „jedenfalls als angemessen im Sinne des § 23 Abs. 4c WGG“ galt, obwohl es entgegen der gesetzlichen Vorgabe in § 23 Abs. 4c keine Wertsicherung (der Herstellungskosten) vorgesehen war. Es bestand demnach eine Inkongruenz der Vorschriften betreffend die Wertsicherung. Der RH verwies auf seine an das BMWFW gerichtete Empfehlung von [TZ 12](#), für nachträgliche Wohnungsverkäufe einheitliche Regelungen (Durchführungsbestimmungen zum WGG) zur Wertsicherung der Herstellungskosten vorzusehen.

16.3

Die GWG wiederholte dazu ihre Stellungnahme zu [TZ 15](#). Aufgrund der Empfehlung des RH werde sie sich bei neuen Projekten, die eine Kaufoption vorsehen, bei der Preisbildung am Verkehrswert orientieren. Bei der Kalkulation auf Basis der Herstellungskosten werde die GWG eine geeignete Wertsicherung und die entsprechende Abschreibung berücksichtigen, sofern nicht andere zwischenzeitig erlassene Rechtsnormen oder Empfehlungen der Aufsichtsbehörden zu berücksichtigen seien. Damit wäre die vom RH geltend gemachte Ungleichbehandlung abgestellt.

Nachträgliche Wohnungsverkäufe der VOGEWOSI

17.1

Die VOGEWOSI errichtete in den Jahren 1974 bis 2002 rd. 1.100 Mietwohnungen mit Einräumung einer Kaufoption.³⁴ Die VOGEWOSI sagte den Mieterinnen und Mietern bzw. bereits bei Abschluss des Mietvertrags eine Kaufoption zu, wobei sie jedoch keine Angaben zum Kaufpreis bzw. zu dessen künftiger Berechnung machte. Die VOGEWOSI räumte die Kaufoption auch allfälligen Folgemieterinnen und Folgemietern der betreffenden Wohnungen ein, so dass auch diese zu denselben Bedingungen wie Erstmieterinnen und Erstmieter die Wohnung mindestens zehn Jahre nach dem Erstbezug³⁵ aufgrund eines darauf abzielenden Antrags erwerben konnten. Im Zeitraum der Gebarungsüberprüfung verfügte die VOGEWOSI nur mehr über acht (von den ursprünglich 1.100) Wohnungen, an denen die Mieterinnen und Mieter ihre Kaufoption noch nicht ausgeübt hatten.

Die Wohnungsverkäufe der VOGEWOSI gemäß § 15b i.V.m. § 15c lit. a WGG sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle 8: Nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die VOGEWOSI gemäß § 15b und § 15c lit. a WGG

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen	13	12	9	0	0
Gesamtnutzfläche der verkauften Wohnungen in m ²	1.106,01	1.159,05	955,80		
	in EUR				
Erlöse	1.700.000	1.710.000	1.410.000		
Aufwände	-1.580.000	-1.670.000	-1.380.000		
Ergebnis vor Rücklagenauflösung	113.964	46.188	31.952		
Auflösung der Rücklage (Bewertungsreserve)	7.345	43.514	32.674		
Ergebnis nach Rücklagenauflösung	121.310	89.702	64.626		

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: VOGEWOSI

Die VOGEWOSI veräußerte im Zeitraum 2011 bis 2015 insgesamt 34 Wohneinheiten aufgrund von Rechtsansprüchen der Mieterinnen und Mieter gemäß § 15b i.V.m. § 15c lit. a WGG („gesetzliche Kaufoption“), wobei sie einen kumulierten Gewinn nach Rücklagenauflösung von 275.639 EUR erzielte. Der Verkaufspreis (Fixpreis) pro m² Wohnnutzfläche betrug rd. 1.500 EUR.

³⁴ Ab 2003 errichtete die VOGEWOSI keine Wohnungen mit Kaufoption.

³⁵ Erwerb frühestens zehn Jahre nach dem Erstbezug, und zwar zum 1. Jänner des darauffolgenden Jahres, möglich

Die ohne gesetzliche Verpflichtung nachträglich veräußerten Wohneinheiten³⁶ sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich:

Tabelle 9: Freiwillige nachträgliche Übertragung des Wohnungseigentums durch die VOGEWOSI

	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der verkauften Wohnungen	10	4	2	2	1
m ² der verkauften Wohnungen	749,64	360,42	194,87	178,01	89,74
	in EUR				
Erlöse	920.000	260.000	270.000	100.000	120.000
Aufwände	-980.000	-310.000	-280.000	-140.000	-130.000
Ergebnis vor Rücklagenauflösung	-57.832	-52.130	-8.699	-33.704	-6.474
Auflösung der Rücklage (Bewertungsreserve)	110.128	83.680	24.460	42.560	10.746
Ergebnis nach Rücklagenauflösung	52.297	31.550	15.761	8.855	4.272

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: VOGEWOSI

Die VOGEWOSI veräußerte im Zeitraum 2011 bis 2015 ohne gesetzliche Verpflichtung („freiwillige Kaufoption“) nachträglich 19 Wohneinheiten, wobei sie vor Rücklagenauflösung einen kumulierten Verlust von 158.839 EUR, nach Rücklagenauflösung hingegen einen kumulierten Gewinn von 112.735 EUR erzielte. Der Verkaufspreis pro m² Wohnnutzfläche betrug im Durchschnitt rd. 1.062 EUR. Die VOGEWOSI zog nicht in Betracht, allenfalls höhere Gewinne durch den Verkauf von (mindestens zehn Jahre nach Erstbezug) leerstehenden Wohnungen mit einer Preisbildung unter Orientierung am Verkehrswert zu erzielen.

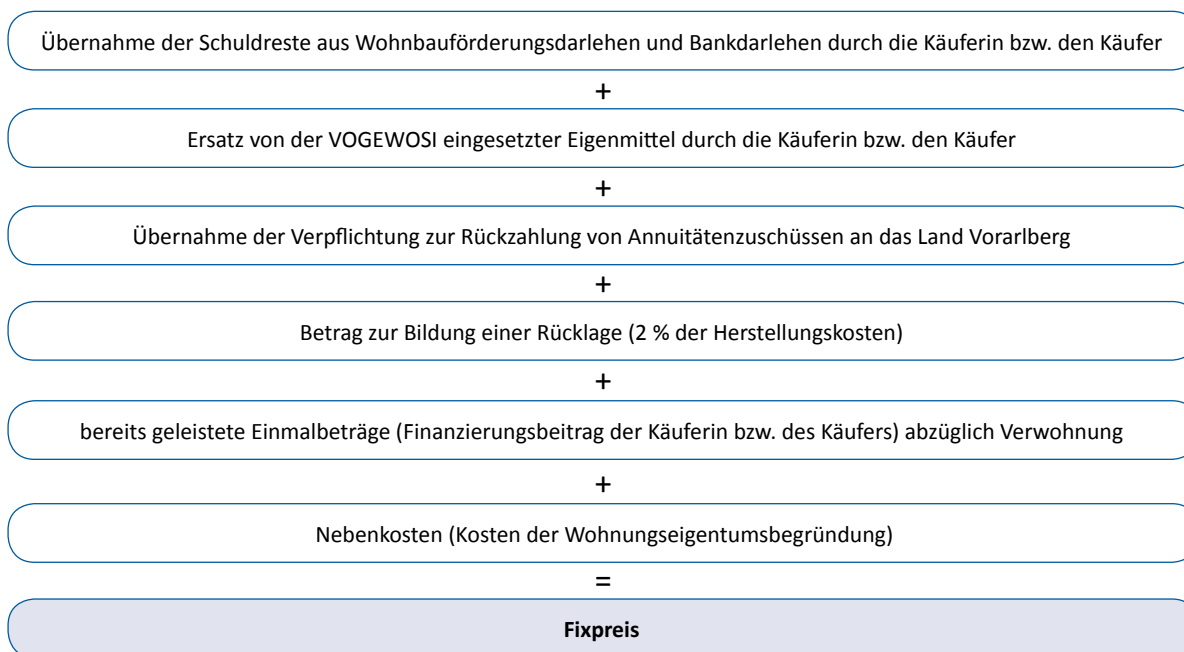
In ihren — mindestens zehn Jahre nach dem Erstbezug gelegten — Verkaufsangeboten ermittelte die VOGEWOSI die Verkaufspreise (Fixpreise), indem sie die auf das Kaufobjekt entfallenden Darlehensschuldreste zu den von der Bauvereinigung eingesetzten, noch nicht abgelösten Eigenmitteln (insbesondere sogenannte WGG-Komponenten), zu den an das Land Vorarlberg rückzuzahlenden Annuitätenzuschüssen (Wohnbauförderung) sowie zu dem noch nicht verwohnten Einmalbeitrag (Finanzierungsbeitrag) addierte. Zusätzlich hatte die Käuferin bzw. der Käufer die Rücklagenkomponente im Ausmaß von 2 % der Herstellungskosten sowie die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung und sonstige Nebenkosten zu entrichten.

³⁶ Es handelte sich um folgende Kategorien von Wohneinheiten:

- Wohneinheiten, die vor 1994 erstmals bezogen worden waren,
- Wohneinheiten, hinsichtlich derer im Verkaufszeitpunkt die 15-jährige Frist des § 15e WGG bereits abgelaufen war, und
- Wohneinheiten, welche die VOGEWOSI der anspruchsberechtigten Folgemietlerin bzw. dem anspruchsberechtigten Folgemietler vor dem Erreichen seiner zehnjährigen Nutzungsdauer zum Kauf anbot.

Die VOGEWOSI berechnete den Verkaufspreis (Fixpreis) demnach gemäß nachstehender Abbildung:

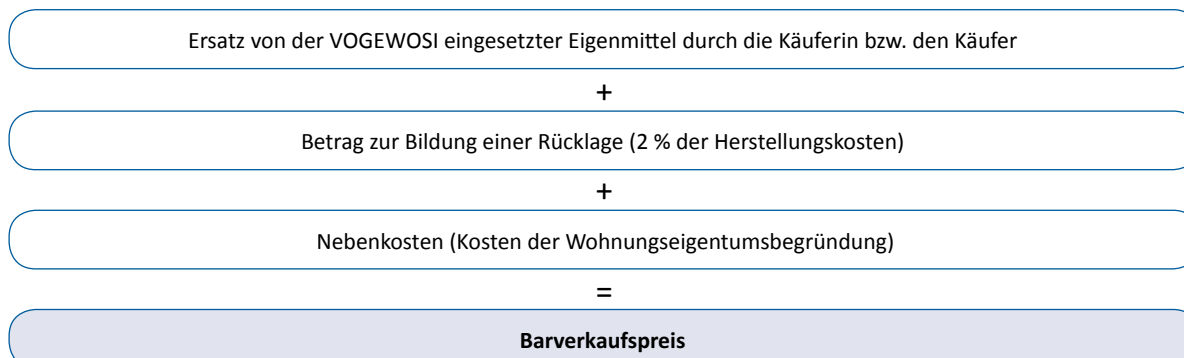
Abbildung 9: Fixpreisberechnung gemäß dem Modell der VOGEWOSI



Quellen: VOGEWOSI; RH

Die VOGEWOSI berechnete den bar einzuhebenden (von der Käuferin bzw. vom Käufer bar zu entrichtenden) Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß nachstehender Abbildung:

Abbildung 10: Bar zu entrichtender Teil des Verkaufspreises (Barverkaufspreis) gemäß dem Modell der VOGEWOSI



Quellen: VOGEWOSI; RH

Die Veräußerungsgewinne der VOGEWOSI resultierten in der Regel aus der Aufwertung der Grundkosten, dem Betrag zur Bildung einer Rücklage in Höhe von 2 % der Herstellungskosten und aus sogenannten WGG-Komponenten. Die Aufwertung der Grundkosten umfasste je nach Erwerbszeitpunkt des Grundstücks eine allfällige kalkulatorische Aufwertung der Grundkosten zwischen Erwerbszeitpunkt und Erstbezugsdatum (Erwerbszeitpunkt vor dem 1. September 1999) bzw. eine allfällige kalkulatorische Verzinsung der mittels Eigenmitteln der VOGEWOSI finanzierten Grundkosten zwischen dem Erwerbszeitpunkt und dem Erstbezugsdatum der Wohnanlage (Erwerbszeitpunkt nach dem 1. September 1999). Die sogenannten WGG-Komponenten umfassten nicht aktivierungsfähige kalkulatorische Eigenmittelzinsen während der Bauphase sowie nicht aktivierungsfähige Bauverwaltungskosten (Honorare für erbrachte Eigenleistungen technischer und nicht-technischer Art während der Bauphase, denen keine aktivierungsfähigen Aufwendungen³⁷ gegenüberstanden).

Die Ergebnisse vor der Rücklagenauflösung waren bei den freiwilligen nachträglichen Verkäufen (an die Folgemieterrinnen und Folgemietler) in der Regel negativ (siehe Tabelle 9), weil diese Verkäufe im Vergleich zu den Verkäufen an Erstmieterrinnen und Erstmietler zumeist wesentlich später, d.h. längere Zeit nach der Errichtung und erstmaligen Übergabe, erfolgten. Zu diesen Verkaufszeitpunkten waren in der Regel bereits große Teile der Darlehensverbindlichkeiten getilgt. Dies führte dazu, dass die Buchwerte wesentlich über den Restschulden der aufgenommenen Fremdfinanzierung sowie den noch offenen Eigenmitteln lagen (sogenannte Mehrtilgung). Das von der VOGEWOSI angewandte Modell der Preisermittlung hatte deshalb bei den nachträglichen freiwilligen Verkäufen zur Folge, dass sich bei Gegenüberstellung des Buchwertabganges mit den übernommenen Verbindlichkeiten und den als Barkaufpreis abgelösten offenen Eigenmitteln ein buchhalterischer Verlust vor Rücklagenauflösung (Auflösung der Bewertungsreserve) ergab.

Hingegen erfolgten die Verkäufe aufgrund eines Rechtsanspruchs in der Regel an die Erstmieterrinnen und Erstmietler zum erstmöglichen Zeitpunkt (zumindest zehn Jahre nach dem Erstbezug). Hier war der Stand einer allfälligen Mehrtilgung von Darlehen (die Abschreibung übersteigende Tilgung von Darlehen) in der Regel wesentlich geringer. Die Summe aus den von den Käuferinnen bzw. vom Käufer zu ersetzenden Eigenmitteln der VOGEWOSI (aktivierungsfähige, kalkulatorische Grundstücksaufwertungen zum Erstbezugszeitpunkt und noch nicht realisierte WGG-Komponenten, und zwar Eigenmittelzinsen während der Bauphase und nicht aktivierungsfähige Bauverwaltungskosten) sowie die Rücklagenkomponente (2 % der Herstellungskosten) überstieg hier in der Regel eine allfällig vorhandene Mehrtilgung. In diesen Fällen ergab sich bereits vor der Rücklagenauflösung ein Gewinn der VOGEWOSI aus der Veräußerung (siehe Tabelle 8).

³⁷ laut Kostenrechnung (Betriebsabrechnungsbogen)

Die Vorteilhaftigkeit der Wohnungsverkäufe für die VOGEWOSI war — ausgehend von ihrem Preisberechnungsmodell — insbesondere vom Verkaufszeitpunkt der Wohnungen abhängig.

17.2

Der RH beurteilte kritisch, dass die Fixpreisberechnung der VOGEWOSI nicht zur Gänze der Fixpreisberechnung nach § 15a WGG (§ 23 Abs. 4c WGG, zweiter Ansatz der Fixpreisberechnung) entsprach (siehe [TZ 12](#)), weil die VOGEWOSI bei der Preisberechnung weder eine Wertsicherung (etwa auf Grundlage des Baukostenindex) noch „eine jeweils sachgerechte und angemessene Abschreibung“ vornahm. Der Verkaufspreis (Fixpreis) setzte sich vielmehr ohne Berücksichtigung der AfA aus Übernahme der — durch die bisher geleisteten Tilgungen bereits reduzierten — Verbindlichkeiten aus Bank- und Förderungsdarlehen und dem Ersatz der (noch offenen) von der Bauvereinigung eingesetzten Eigenmittel zuzüglich einer Rücklagenkomponente zusammen.

Der RH verwies auf die geringen Erträge aus den nachträglichen Wohnungsverkäufen (390.000 EUR nach Rücklagenauflösung aus insgesamt 53 nachträglichen Verkäufen im Zeitraum 2011 bis 2015) und kritisierte, dass die Vorteilhaftigkeit der Verkäufe für die VOGEWOSI nicht zuletzt vom Verkaufszeitpunkt abhängig war. Dies im Hinblick darauf, dass im Falle eines späteren Verkaufszeitpunkts die von der VOGEWOSI bereits geleisteten Darlehenstilgungen die (lineare) Abschreibung überstiegen, sodass die Käuferinnen und Käufer die Objekte — ohne Berücksichtigung der Rücklagenauflösung — unter den Buchwerten erwerben konnten.

Der RH beurteilte auch kritisch, dass die VOGEWOSI nicht in Betracht zog, allenfalls höhere Gewinne durch den Verkauf von (mindestens zehn Jahre nach Erstbezug) leerstehenden Wohnungen durch eine Preisbildung unter Orientierung am Verkehrswert zu erzielen. Der RH erachtete freiwillige nachträgliche Verkäufe für zweckmäßig, sofern

- diese dazu dienten, einzelne der gemeinnützigen Bauvereinigung in einer Wohnhausanlage nach vorangegangenen Verkäufen noch verbliebene Wohnungen zu veräußern und
- sich die Verkaufspreisberechnung am Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt orientierte.

Der RH empfahl der VOGEWOSI, die Entgeltberechnung bei nachträglichen Verkäufen künftig gemäß § 23 Abs. 4c WGG (Ansatz 2 der Fixpreisberechnung) auf Grundlage einer jeweils sachgerechten und angemessenen Abschreibung und einer Wertsicherung (z.B. unter Heranziehung einschlägiger Indizes) unter Orientierung am Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt vorzunehmen.

17.3

(1) Gemäß Stellungnahme der VOGEWOSI bedürfe eine Änderung der bisherigen Praxis beim nachträglichen Verkauf von Mietwohnungen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Geschäftsführung werde die Empfehlung des RH daher dem Aufsichtsrat zur Erörterung und Festlegung der künftigen Vorgangsweise vorlegen.

(2) Gemäß Stellungnahme des Landes Vorarlberg hatte — ausgehend von § 23 Abs. 4c WGG in der bis 31. Dezember 2015 geltenden Fassung — ein Fixpreis im Sinne des zweiten Ansatzes der Fixpreisberechnung zumindest die in § 23 Abs. 4c lit. a bis d WGG, BGBl. Nr. 139/1979 i.d.F. BGBl. Nr. 124/2006, angeführten Preisbestandteile zu enthalten. Die VOGEWOSI habe bei der Fixpreisberechnung diese Preisbestandteile zur Gänze in die Preisermittlung einfließen lassen. Damit habe sich der Preis nach Ansicht der Vorarlberger Landesregierung in der nach dem WGG vorgesehenen Bandbreite der Preisgestaltung beim nachträglichen Verkauf von Wohnungen bewegt. Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband habe die Jahresabschlüsse der VOGEWOSI jährlich geprüft und die dargestellte Praxis der Preisgestaltung nicht als Verstoß gegen das WGG in den Jahresprüfbericht aufgenommen. Im Bericht des Revisionsverbands sei keine Verbesserung angeregt worden. Im Rahmen der WGG–Novelle, BGBl. I 157/2015, sei auch eine Änderung und Präzisierung des § 23 Abs. 4c WGG dahingehend erfolgt, dass in Zukunft Wohnungsverkaufspreise unter dem Buchwert (=Errichtungskosten abzüglich einer sachgerechten und angemessenen Abschreibung) nicht mehr möglich sein werden. Eine Änderung der Preisermittlung beim nachträglichen Verkauf von Mietwohnungen werde dem Aufsichtsrat zur Erörterung und zur Festlegung der künftigen Vorgangsweise vorgelegt werden.

17.4

Der RH entgegnete dem Land Vorarlberg, dass nach dem Wortlaut von § 23 Abs. 4c WGG, erster Satzteil (in Geltung seit 1. Oktober 2006) auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung Bedacht zu nehmen war. Der RH verwies darauf, dass die VOGEWOSI im Zeitraum 2013 bis 2016 in mehreren Fällen Wohnungseigentum nicht nur ohne Wertsicherung, sondern auch unter den Buchwerten veräußerte. Wie das Land Vorarlberg in seiner Stellungnahme selbst ausführt, stellte die WGG–Novelle, BGBl. I 157/2015 klar, dass der nachträgliche Verkauf von Wohnungseigentum zumindest zum Buchwert erfolgen muss, demnach zu jenem Wert, der sich ausgehend von den Errichtungskosten nach Abzug einer sachgerechten und angemessenen Abschreibung ergibt.

Zusammenfassende Beurteilung

18.1 (1) Die GWSG nahm als einzige der überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen im überprüften Zeitraum keine nachträglichen Verkäufe vor.

(2) Die GEDESAG, die GWG und die VOGEWOSI nahmen die Preisberechnung bei nachträglichen Verkäufen nicht nach dem Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert (Ansatz 1 zur Preisberechnung gemäß § 23 Abs. 4c WGG), sondern grundsätzlich ausgehend von § 15a WGG (Ansatz 2 zur Preisberechnung gemäß § 23 Abs. 4c WGG) vor (TZ 13, TZ 14, TZ 15, TZ 16, TZ 17). Die nach diesem Ansatz zur Preisberechnung vorgesehene „Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung“ war in den von den gemeinnützigen Bauvereinigungen angewandten unterschiedlichen Modellen zur Preisbildung jedoch nicht durchgehend und in vollem Ausmaß verwirklicht (TZ 13, TZ 15, TZ 16, TZ 17). Vielmehr war eine Wertsicherung bei der Preisbildung der VOGEWOSI nicht vorgesehen und bei der Preisbildung der GEDESAG und der GWG (im Oberösterreichischen Landesmodell) nur teilweise bzw. in eingeschränktem Ausmaß vorgesehen (TZ 13, TZ 15, TZ 16, TZ 17). Anstelle einer angemessenen AfA sahen die Preisbildungsmodelle der GWG (Oberösterreichisches Landesmodell) und der VOGEWOSI die Abgeltung der noch offenen Eigenmittel und die Übernahme der aushaftenden Verbindlichkeiten durch die Käuferinnen und Käufer vor (TZ 15, TZ 17). Durch die fehlende bzw. eingeschränkte Wertsicherung der Herstellungskosten konnte es in Relation zum Verkehrswert der Wohnungen im Verkaufszeitpunkt zu Mindereinnahmen der gemeinnützigen Bauvereinigungen und zu Preisvorteilen zugunsten der nachträglichen Erwerberinnen und Erwerber von Wohnungseigentum kommen.

Überblicksweise ergaben sich folgende Mängel hinsichtlich der Berechnung des Verkaufspreises ausgehend von § 15a WGG (Ansatz 2 zur Preisberechnung gemäß § 23 Abs. 4c WGG):

Tabelle 10: Übersicht über nachträgliche Wohnungsverkäufe

gemeinnützige Bauvereinigung	GEDESAG	GWG (Landesmodell)	GWG (eigenes Preisberechnungsmodell)	VOGEWOSI
sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung	ja (jährlich 1 % der Herstellungskosten)	nein (Erwerberinnen bzw. Erwerber gilt Eigenmittel der GWG ab und übernimmt offenen Darlehensrest)	ja (jährlich 1 % der Herstellungskosten)	nein (Erwerberinnen bzw. Erwerber gilt Eigenmittel der VOGEWOSI ab und übernimmt offenen Darlehensrest)
Wertsicherung	eingeschränkt (nur hinsichtlich der Grundkosten nach Verbraucherpreisindex)	eingeschränkt (pauschal in Höhe von 6 % der Herstellungskosten)	nein ¹	nein

¹ Das Fehlen der Wertsicherung stand jedoch nicht im Widerspruch zu § 7c Abs. 2 GRVO und den dort angeführten Grundsätzen.

Quellen: GEDESAG, GWG, VOGEWOSI; RH

(3) Im Hinblick auf Preisvorteile der erwerbenden Mieterin bzw. des erwerbenden Mieters (und damit korrespondierende Mindereinnahmen der gemeinnützigen Bauvereinigungen) in Relation zum Verkehrswert ordnet die WGG–Novelle BGBl. I Nr. 157/2015³⁸ (in Kraft seit 1. Jänner 2016) zugunsten der gemeinnützigen Bauvereinigungen eine Nachbesserungspflicht der nachträglichen Erwerberin bzw. des nachträglichen Erwerbers von Wohnungseigentum an.³⁹ Die Nachbesserungspflicht besteht bei nachträglicher Begründung von Wohnungseigentum für die Dauer von zehn Jahren ab dem (Erst–)Erwerb⁴⁰ und umfasst den Differenzbetrag zwischen dem tatsächlich an die Bauvereinigung geleisteten Kaufpreis gegenüber dem Verkehrswert im Zeitpunkt des (Erst–)Erwerbs. In den Erläuterungen wird diese Nachbesserungspflicht ausdrücklich mit den „von der öffentlichen Hand zum Teil massiv gestützten Preisvorteilen“ zugunsten (und vor allem) der nachträglich erwerbenden Mieterin bzw. des nachträglich erwerbenden Mieters begründet.⁴¹

Eine teilweise Reduktion der zugunsten der Erwerberin und Erwerber bestehenden abgabenrechtlichen Preisvorteile wird sich bei künftigen⁴² nachträglichen Übertragungen ins Wohnungseigentum aus der Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraums bei Grundstücken (einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten von Großreparaturen) auf 20 Jahre im Zuge des 1. Stabilitätsgesetzes 2012⁴³ ergeben.⁴⁴

³⁸ Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB–G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden.

³⁹ § 15g WGG

⁴⁰ Mit Ausnahmen für den Fall von Veräußerungen an im einzelnen angeführte, dem Veräußerer nahestehende Personen.

⁴¹ Im Einzelnen führen die Erläuterungen zur Regierungsvorlage (895 der Beilagen zur 25. Gesetzgebungsperiode) aus, dass die Nachbesserungspflicht für den Fall einer Veräußerung innerhalb einer zehnjährigen „Spekulationsfrist“ sicherstellen sollte, dass von der öffentlichen Hand zum Teil massiv gestützte Preisvorteile zugunsten (und vor allem) der nachträglich erwerbenden Mieterin bzw. des nachträglich erwerbenden Mieters, insbesondere bei spekulativen Erwerben und Veräußerungen, im Sinn eines „Generationenausgleichs“ wieder — zugunsten Neubau und Sanierung von Wohnungen — in das gemeinnützig gebundene Vermögen zurückfließen. Der Verkehrswert im Zeitpunkt des (Erst–)Erwerbs ist nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage „letztlich einvernehmlich, jedenfalls nicht zwingend im Weg über ein Gutachten eines Sachverständigen“ festzustellen.

⁴² Davon sind Leistungen im Zusammenhang mit Grundstücken betroffen, die der Unternehmer nach dem 31. März 2012 erstmals in seinem Unternehmen als Anlagevermögen verwendet oder genutzt hat.

⁴³ § 12 Abs. 10 UStG 1994 i.d.F. BGBl. I Nr. 22/2012.

⁴⁴ Wird eine USt–pflichtig vermietete Wohnung — wie in §§ 15c und 15e WGG vorgesehen — nach Ablauf von zehn höchstens aber 15 Jahren nachträglich an die Mieterin bzw. den Mieter veräußert, so folgt daraus eine Verpflichtung der Bauvereinigung zur Berichtigung des Vorsteuerabzugs, die von der Erwerberin bzw. vom Erwerber zu tragen ist und solcherart den Kaufpreis erhöht. Im Falle des Kaufs nach zehn Jahren wird eine Berichtigung in Höhe von 50 % des geltend gemachten Vorsteuerabzugs zu erfolgen haben; im Falle des Verkaufs nach 15 Jahren von 25 % des geltend gemachten Vorsteuerabzugs.

18.2

Der RH beurteilte kritisch, dass sich die gemeinnützigen Bauvereinigungen — insbesondere durch die fehlende bzw. nur eingeschränkte Wertsicherung der Herstellungskosten — bei der Preisbildung nur sehr eingeschränkt am Verkehrswert der Wohnungen zum Zeitpunkt des nachträglichen Verkaufs orientierten. Der RH verwies auf das Erfordernis, die Ausgewogenheit zwischen dem Vermögensaufbau und dem Vermögenserhalt der gemeinnützigen Bauvereinigungen einerseits und der wirtschaftlichen Verwertung von Vermögensgütern (nachträgliche Wohnungsverkäufe) andererseits sicherzustellen. Die wohnungswirtschaftliche Strategie wäre auf die nachhaltige Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums auszurichten. Nachträgliche Verkäufe von Wohnungen sollten unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Wohnungen zum Verkaufszeitpunkt erfolgen, um eine Schmälerung der dem gemeinnützigen Wohnbau insgesamt zur Verfügung stehenden Mittel zu vermeiden, wie der Bundesgesetzgeber bereits durch die Einführung einer Nachbesserungsklausel in § 15g WGG zum Ausdruck brachte. Der RH verwies darauf, dass bei nachträglichen Wohnungsverkäufen eine annähernde Orientierung am Verkehrswert grundsätzlich geeigneter war, als die bloße Orientierung an Herstellungskosten oder gar an den aushafteten Darlehen, weil sich abhängig von der Lage und Finanzierung der Wohneinheiten erhebliche Unterschiede zwischen diesen Größen ergeben konnten.

Im Hinblick darauf, dass nachträgliche Wohnungsverkäufe die unbeweglichen Vermögenswerte der gemeinnützigen Bauvereinigungen und damit deren Geschäftsgrundlage für die Kernaufgabe des gemeinnützigen Wohnbaus schmälerten, empfahl der RH der GEDESAG, der GWG und der VOGEWOSI, sich bei der Preisermittlung am Verkehrswert im Zeitpunkt des nachträglichen Verkaufs zu orientieren.

Der RH verwies in diesem Zusammenhang auch auf seine an das BMWFW gerichtete Empfehlung von **TZ 12**, für nachträgliche Wohnungsverkäufe einheitliche Durchführungsbestimmungen zur Wertsicherung der Herstellungskosten vorzusehen.

18.3

Laut Stellungnahme des Landes Vorarlberg werde eine Änderung der Preisermittlung beim nachträglichen Verkauf von Mietwohnungen dem Aufsichtsrat zur Erörterung und zur Festlegung der künftigen Vorgangsweise vorgelegt werden.

Abgeltung der Eigenleistungen im technischen Bereich

19.1

(1) Gemäß § 4 Abs. 5 ERVO darf zur Deckung der von Bauvereinigungen zulässigerweise erbrachten Leistungen im technischen Bereich auch ein Pauschalbetrag verlangt werden, der jedoch unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen muss. Die überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen verrechneten dafür durchwegs Pauschalbeträge.

(2) Die GEDESAG übernahm bei drei vom RH überprüften Bauvorhaben die örtliche Bauaufsicht und vereinnahmte jeweils das volle Pauschalhonorar gemäß der (im Jahr 2006 widerrufenen) Honorarordnung für Architekten, Auflage 2002 (HOA), jedoch ohne Nebenkosten zu verrechnen.

Weiters übernahm die GEDESAG bei den drei Bauvorhaben in unterschiedlichem Umfang Teilleistungen im Bereich der baulichen Planung (bei den vom RH überprüften Fällen bis zu 42 % der gesamten Planungsleistungen), wobei sie in zwei der drei vom RH überprüften Fällen das volle Pauschalhonorar laut HOA ohne Nebenkosten verzeichnete und in einem Fall einen Nachlass gewährte, indem sie anstelle von 42 % der gesamten Planungsleistungen nur 40 % verrechnete.

Überdies erbrachte die GEDESAG Büroleistungen (Planungsleistungen) im Bereich der Haustechnik und übernahm die örtliche Bauaufsicht für Installationstechnik entweder vollständig oder teilweise. Die GEDESAG gewährte im Bereich der Haustechnik Nachlässe von 20 % bis 30 % gegenüber den tarifmäßigen Kosten gemäß den Honorarrichtlinien für Leistungen der Technischen Büros – Ingenieurbüros, Allgemeiner Teil (HRI), indem sie als Berechnungsbasis eine niedrigere Honorarzone wählte.⁴⁵

(3) Die GWG erbrachte bei den im überprüften Zeitraum errichteten Wohnhausanlagen im Regelfall neben der Bauaufsicht folgende Teilleistungen der baulichen Planung gemäß der HOA:

- die Kostenermittlungsgrundlagen⁴⁶ (12 % der gesamten Planungsleistungen laut HOA),
- die geschäftliche Oberleitung⁴⁷ (5 % der gesamten Planungsleistungen laut HOA) und
- die technische Oberleitung (5 % der gesamten Planungsleistungen laut HOA) gesamt oder teilweise.

Von dem in der HOA vorgesehenen Pauschalhonorar für diese Teilleistungen⁴⁸ zog die GWG einen Gemeinnützigkeitsabschlag von 10 % ab.

⁴⁵ Honorarzone I anstelle von Honorarzone II

⁴⁶ Kostenermittlungsgrundlagen für die Ermittlung der Mengen und Massen, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse und Ermittlung der Herstellungskosten

⁴⁷ für die Durchführung der Ausschreibung, Angebotseinholung, Angebotsprüfung, Auftragsvergabe, Bearbeitung der Teilrechnungen und Endabrechnungen und Ermittlung der Kostenfeststellung

⁴⁸ Das Honorar ist in Prozent der Herstellungskosten gemäß § 22 HOA zu errechnen.

Die GWG beauftragte mit übrigen Teilleistungen der baulichen Planungsleistungen im Regelfall (rd. 78 % der baulichen Planungsleistungen⁴⁹) Architektinnen und Architekten. Die GWG nahm deren Beauftragung und Honorarabrechnung gemäß HOA auf Basis der reinen Baukosten gemäß § 22 HOA (Herstellungskosten im Sinne der HOA) vor, jedoch abzüglich eines Nachlasses von rd. 15 % bis 25 %, zuzüglich einem eventuellen Nebenkostenpauschale von 2 % bis 3 %.

(4) Die VOGEWOSI erbrachte bei den im überprüften Zeitraum errichteten Wohnhausanlagen die örtliche Bauaufsicht, wobei sie von dem nach der HOA auf Grundlage der Herstellungskosten errechneten Pauschalhonorar keine Abschläge vornahm.

Weiters erbrachte die VOGEWOSI Teile der Architektenleistungen im Ausmaß von rd. 18 % bis 20 % der gesamten baulichen Planungsleistungen. Diese Planungsleistungen umfassten insbesondere⁵⁰

- die Kostenermittlungsgrundlagen (12 % der gesamten Planungsleistungen laut HOA),
- die geschäftliche Oberleitung (5 % der gesamten Planungsleistungen laut HOA) sowie
- die teilweise technische Oberleitung hinsichtlich der Erstellung eines Planungszeitplanes und des Grobzeitplanes der Gesamtabwicklung (1 % der gesamten Planungsleistungen laut HOA).

Der Honorarberechnung legten sowohl die VOGEWOSI als auch die von ihr mit den restlichen Planungsleistungen beauftragten Architektinnen und Architekten die tatsächlichen Endabrechnungskosten (Herstellungskosten im Sinne der HOA) unterschreitende Pauschalansätze pro m² Wohnnutzfläche zugrunde.⁵¹ Aus dieser niedrigeren Bemessungsgrundlage ergab sich — sowohl hinsichtlich der Architektenhonorare als auch der planerischen Eigenleistungen der VOGEWOSI — ein Abschlag gegenüber den Honoraren nach HOA um rd. ein Drittel.⁵²

⁴⁹ Diese Leistungen setzten sich zusammen aus Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, künstlerischer Oberleitung und der (teilweisen) technischen Oberleitung.

⁵⁰ Hinsichtlich mehrerer Bauvorhaben war von den Planungsleistungen der VOGEWOSI auch der erste Vorentwurf für die Erstellung der Kostenschätzung und der zweite Vorentwurf für die Erstellung der Kostenberechnung erfasst (jeweils 1 % des Gesamtumfangs der Planungsleistungen).

⁵¹ Diese Pauschalansätze betragen zuletzt für Bauvorhaben bis neun Wohnungen 1.540 EUR pro m² Wohnnutzfläche und für Bauvorhaben ab zehn Wohnungen 1.400 EUR pro m² Wohnnutzfläche.

⁵² Beim Bauvorhaben Lustenau – Gemeinschaftliches Wohnen ergab sich z.B. eine Einsparung in der Höhe von netto 32.107 EUR bzw. ein Nachlass von 36,76 % gegenüber dem Honorar nach der HOA.

(5) Die GWSG erbrachte hinsichtlich der vom RH überprüften Wohnhausanlage Gemeindeaugasse/Heinrich–Leffler–Gasse keine technischen Eigenleistungen und stellte lediglich die Bauverwaltungskosten gemäß § 4 Abs. 3 ERVO in Rechnung.

19.2

(1) Der RH hielt kritisch fest, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen im Bereich der technischen Eigenleistungen durchwegs Pauschalhonorare verrechneten und dadurch die tatsächlichen Kosten nicht feststellbar waren.

Der RH empfahl der GEDESAG, GWG und der VOGEWOSI aus Gründen der Transparenz und Kostenwahrheit im Bereich der technischen Eigenleistungen der Verrechnung tatsächlicher Kosten gegenüber der Verrechnung von Pauschalhonoraren den Vorzug zu geben.

(2) Der RH kritisierte, dass die GEDESAG im Bereich der baulichen Planungsleistungen (Eigenleistungen von bis zu 42 % der gesamten Planungsleistungen) in zwei der drei vom RH überprüften Fällen das volle Pauschalhonorar laut HOA ohne Nebenkosten verzeichnete und in einem Fall einen nur geringfügigen Nachlass gewährte (40 % anstelle von 42 % der gesamten Planungsleistungen).

(3) Der RH hielt kritisch fest, dass die GWG für die von ihr selbst erbrachten baulichen Planungsleistungen (Eigenleistungen) lediglich einen sogenannten Gemeinnützigkeitsabschlag von 10 % des in der HOA vorgesehenen Ansatzes verrechnete, während die von ihr beauftragten externen Planerinnen und Planer Nachlässe von rd. 15 % bis 25 % gewährten. Der RH verwies auf § 4 Abs. 5 ERVO, wonach die zur Deckung der von Bauvereinigungen zulässigerweise erbrachter Leistungen erhobenen Pauschalbeträge unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen müssen.

Der RH empfahl der GWG deshalb, für die im technischen Bereich erbrachten Eigenleistungen Nachlässe von tariflichen Ansätzen zumindest in dem unter einschlägigen Fachleuten üblichen Ausmaß zu gewähren.

(4) Hinsichtlich der VOGEWOSI beurteilte der RH positiv, dass sie der Honorarberechnung von Eigenleistungen im Bereich der Planung — ebenso wie die von ihr mit den Planungsleistungen beauftragten Architekten — gegenüber der HOA deutlich verringerte Honoraransätze (niedrigere Ansätze pro m² Wohnnutzfläche) zugrunde legte.

19.3

(1) Laut Stellungnahme der GEDESAG würden die gemäß § 4 Abs. 5 ERVO zulässigen Pauschalsätze auch die gesamte technische Betreuung der Objekte abgelten, und zwar im Zeitraum zwischen der Wohnungsübergabe (Erstellung der Endabrechnung) bis zum Ende der Gewährleistung samt Durchführung der Schlussfeststellung mit den gesamten Mängelbehebungsaufwendungen. Nach der Endabrechnung sei eine Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand nicht mehr möglich.

Deshalb könne die Abrechnung für Baunebenkosten nur mit einem üblichen Pauschalhonorarsatz erfolgen.

Zu den drei vom RH (hinsichtlich der Eigenleistungen im technischen Bereich) überprüften Bauvorhaben führte die GEDESAG in ihrer Stellungnahme aus, dass sie auf die von ihr erbrachten baulichen Planungsleistungen höhere Nachlässe gewährt habe als vom RH festgestellt. Die Nachlässe (bzw. die von der GEDESAG tatsächlich nicht verrechneten Leistungen) würden zwischen 13 % und 25 % der in der HOA vorgesehenen Ansätze betragen. Überdies habe die GEDESAG keine Nebenkosten verrechnet. Die GEDESAG habe demnach Nachlässe im Sinne von § 4 Abs. 5 ERVO gewährt.

(2) Gemäß der Stellungnahme der VOGEWOSI habe die von ihr angewandte, gesetzlich zulässige Methode der Verrechnung von Pauschalsätzen anstelle einer Verrechnung tatsächlicher Kosten folgende Vorteile:

- Bei Verrechnung tatsächlicher Kosten würden kleinere Bauvorhaben gegenüber größeren überproportional stärker belastet, d.h. diese würden in der Errichtung noch teurer werden.
- Die Bauvolumina der VOGEWOSI seien — über die Jahre gesehen — aufgrund des vorhandenen Bedarfs immer stark schwankend ausgefallen. Mit der Pauschalmethode könnten Verluste aus Jahren reduzierter Bautätigkeit mit möglichen kalkulatorischen Erträgen in „guten“ Jahren ausgeglichen werden.
- Durch die Pauschalmethode werde der administrative Aufwand deutlich reduziert.

(3) Laut Stellungnahme des Landes Vorarlberg wende die VOGEWOSI eine gesetzlich zulässige Methode der Verrechnung von Pauschalsätzen an und habe entsprechende Abwägungen getroffen.

(4) Laut Stellungnahme der GWG hätten die Aufträge der externen Planerinnen und Planer ein größeres Auftragsvolumen (80 % bis 85 % der Büroleistung). Deshalb seien höhere Nachlässe zu erzielen als bei den restlichen Büroleistungen, wie technische Oberleitung und Ausschreibungsgrundlagen.

19.4

(1) Der RH stellte anhand der von der GEDESAG nachträglich (zusammen mit der Stellungnahme) vorgelegten Unterlagen fest, dass diese hinsichtlich der als Eigenleistungen erbrachten technischen Planungsleistungen Nachlässe von den in der HOA vorgesehenen Ansätzen im Ausmaß von 13 % bis 25 % gewährte bzw. tatsächlich erbrachte Leistungen in diesem Umfang nicht verrechnete. Dies war aus den während der Gebarungsüberprüfung vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

(2) Der RH entgegnete der GEDESAG, der VOGEWOSI und dem Land Vorarlberg, dass die Verrechnung der tatsächlichen Kosten — von einzelnen Ausnahmen abgesehen — möglich und auch zulässig ist. Die Verrechnung tatsächlicher Kosten wäre transparenter als die sinngemäße Anwendung von — teilweise bereits widerrufenen — Honorarordnungen anderer Berufsordnungen (z.B. Architektinnen und Architekten) und würde zur Kostenwahrheit beitragen. Der RH hielt an seiner Empfehlung fest.

(3) Der RH entgegnete der GWG, dass diese die Vergabe sämtlicher Planungsleistungen in Betracht ziehen sollte, sofern die externen Planerinnen und Planer in der Lage sind, diese Leistungen zu günstigeren Konditionen zu erbringen als die GWG selbst. Der RH hielt daran fest, dass die GWG — soweit sie im technischen Bereich Eigenleistungen erbringt — Nachlässe von tariflichen Ansätzen zumindest in dem unter einschlägigen Fachleuten üblichen Ausmaß zu gewähren hätte.

Vergabe von Wohnungen

20.1

(1) Die GEDESAG bot die Wohneinheiten generell auf ihrer Internet-Homepage an, nachdem der Vorstand die Rechtsform der Vermarktung (auch Eigentum) festgelegt hatte. Die Wohnungsberatung erfasste die Interessenten elektronisch in einem als „Netframe“ bezeichneten Programm mit Namen, Adresse, Telefonnummer, E-Mail und Geburtsdatum, Beruf, Arbeitgeber und Familienstand. Weiters hielt die GEDESAG mit diesem Programm das Datum der ersten Bewerbung, die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner der Interessentin oder des Interessenten einschließlich deren Daten, die gewünschte Wohnung und die Gründe für den Wohnungsbedarf fest. Die Sortierung im Programm konnte nach verschiedenen Kriterien, insbesondere nach dem Datum der ersten Bewerbung, vorgenommen werden. Eine Reihung nach Bedürftigkeit war nicht automatisch möglich, weil das Programm diese nicht bewerten konnte.

Die Reihung nach der Bedürftigkeit nahmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEDESAG vor. Sie schieden nicht selbst Bewerberinnen und Bewerber um die jeweilige Wohnung aus, sondern legten die Unterlagen aller Interessentinnen und Interessenten an der jeweiligen Wohnung dem Vorstand vor, der über die Wohnungsvergabe entschied. Der Vorstand hatte die diversen Kriterien, wie z.B. Förderungswürdigkeit, Bonitätsprüfung, Familiengröße, Dringlichkeit etc., zu berücksichtigen. Die GEDESAG nahm laufend Verbesserungen und Ergänzungen im Programm „Netframe“ vor, insbesondere die automatische Erfassung von Vormerkungen über die Homepage. Konkrete Verbesserung im Hinblick auf die für die Vergabe relevante Interessentendatei war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht vorgesehen.

Bei geförderten Neubauwohnungen hatte das Land Niederösterreich gemäß den Förderungszusagen das Vergaberecht an einem Viertel⁵³ der Wohnungen. Nach der Zusicherung der Förderung gab das Land Niederösterreich die Wohnungseinheiten bekannt, an denen das NÖ Wohnservice das Vergaberecht hatte.⁵⁴ Diese Vergaberechte übte das NÖ Wohnservice (Abteilung Wohnungsförderung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung) ohne Mitwirkung der GEDESAG aus.

(2) Die GWG verkaufte die von ihr errichteten frei finanzierten Wohnungen und Reihenhäuser durch das Kundencenter der GWG, durch Makler sowie mittels Internet-Plattformen und auf der Internet-Homepage.⁵⁵ Die GWG führte in einer Datenbank eine Interessentenliste für frei finanzierte Objekte, jedoch ohne die bei den geförderten Wohnungen abgefragten Details (z.B. betreffend Wohnbedarf), schrieb Interessentinnen und Interessenten an und führte Verkaufsgespräche. Die Wohnungen wurden für diejenigen Interessentinnen und Interessenten reserviert, die sich als erste gemeldet hatten. Das Projekt wurde dann realisiert, sobald eine zuvor festgelegte Verkaufsquote erreicht war.

Die Vergabe von geförderten Wohnungen (insbesondere von Mietkaufobjekten) hatte die GWG nach den Vergaberichtlinien gemäß § 7 Abs. 2 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 und den ergänzenden Vergaberichtlinien der GWG vorzunehmen. Bei geförderten Mietwohnungen (einschließlich Mietkaufwohnungen) waren nach den Vergaberichtlinien gemäß § 7 Abs. 2 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 soziale Kriterien für die Wohnungsvergabe maßgeblich, und zwar insbesondere die derzeitige Wohnsituation, die Haushaltsgröße, die Höhe des Einkommens, die Wartezeit, Grundkenntnisse der deutschen Sprache bei Drittstaatsangehörigen sowie die soziale Durchmischung.⁵⁶

Um die Beachtung der genannten sozialen Kriterien für die Wohnungsvergabe zu gewährleisten, war ein aus mindestens drei Personen bestehender Wohnungsvergabeausschuss einzurichten. Der Wohnungsvergabeausschuss der GWG war als Beirat zum Aufsichtsrat (Vergabebeirat) eingerichtet. Seine Mitglieder (Gemeinde- und

⁵³ Bis ca. 2009 erstreckte sich dieses Vergaberecht des NÖ Wohnservice nur auf ein Fünftel der Wohnungseinheiten.

⁵⁴ Das Land Niederösterreich hatte das Recht für jede vierte (bzw. fünfte) Wohnung natürliche oder juristische Personen namhaft zu machen, denen diese Wohnung zu überlassen war. Die Auswahl der Wohnungen war ehestens mit dem NÖ Wohnservice (als der vom Land Niederösterreich beauftragten Institution) abzustimmen. Es war ein repräsentativer Durchschnitt von Wohnungstypen auszuwählen. Die Daten der Wohnungen waren dem NÖ Wohnservice spätestens bei Baubeginn zur Verfügung zu stellen.

⁵⁵ Die GWG zog auch Makler und Internet-Plattformen heran, weil nur ein geringer Anteil der von der GWG geführten Interessenten am Erwerb von frei finanziertem Eigentum interessiert war.

⁵⁶ Nähere Regelungen zur Wohnsituation, Haushaltsgröße und zum Haushaltseinkommen waren in § 3 der Vergaberichtlinien gemäß § 7 Abs. 2 Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 enthalten. Nähere Regelungen des Wohnungsbedarfs enthielten die Vergaberichtlinien der GWG für Wohnungen.

Stadträte der Landeshauptstadt Linz sowie vom Betriebsrat entsandte Vertreter) waren gleichzeitig Mitglieder des Aufsichtsrates.

Das Kundencenter der GWG führte elektronisch eine Interessentenliste, wobei die Software eine Filterung nach den Wünschen der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber vornahm (wie z.B. nach gewünschten Stadtteilen, Raumanzahl, Nutzfläche und leistbarer Miete). Die Reihung der Bewerberinnen und Bewerber erfolgte nur nach der Vormerkdauer. Die im überprüften Zeitraum verwendete Software konnte keine Gewichtung bzw. Reihung nach der Vormerkdauer und der verschiedenen Dringlichkeiten vornehmen. Die Vorreihung bei Dringlichkeiten übernahm die jeweilige Sachbearbeiterin bzw. der jeweilige Sachbearbeiter des Kundencenters, in vielen Fällen nach Rücksprache mit der Abteilungsleitung oder der Geschäftsführung.⁵⁷

Die Leitung des Kundencenters und die Geschäftsführung stimmen sich über die Vergabe der Wohnungen ab und schlug dem Vergabebeirat für jede Wohnung eine Mieterin bzw. einen Mieter vor. Über diesen Vorschlag entschied der Wohnungsvergabeausschuss (Vergabebeirat) gemäß den Vergaberichtlinien endgültig. Seine Entscheidungen unterlagen keiner Anfechtungsmöglichkeit.

(3) Die VOGEWOSI errichtete im überprüften Zeitraum⁵⁸ geförderte Mietwohnungen. Gemäß der Wohnungsvergaberichtlinie 2015 für integrative Miet- und Mietkaufwohnungen und betreute Wohnungen (Wohnungsvergaberichtlinie 2015) hatte die Vergabe dieser Wohnungen durch die jeweilige Standortgemeinde nach einer Dringlichkeitsreihung zu erfolgen. Gemeinnützige Bauvereinigungen (darunter auch die VOGEWOSI) durften einen Mietvorschlag nur „bei wirklich wichtigen Gründen (z.B. offene Mietrückstände)“ und nach vorheriger Absprache mit der Gemeinde ablehnen.⁵⁹ Es war jedoch geübte Praxis, dass die VOGEWOSI an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ohne vorherige Anhörung der Standortgemeinde Wohnungen entsprechender Größe direkt vergab, wenn „der betreffende Mitarbeiter eine angemessene Zeit in den Diensten der Gesellschaft stand“.⁶⁰

⁵⁷ Die GWG plante, bei künftigen Softwarelösungen eine Gewichtung nach Vormerkdauer und Dringlichkeit vorzusehen.

⁵⁸ mit Ausnahme von zwei sogleich nach der Errichtung veräußerten Wohnungen

⁵⁹ Zur Vermeidung von Wohnungsleerstand durften gemeinnützige Bauvereinigungen Wohnungen nur unter der Voraussetzung selbst an die Zielgruppe vermieten, dass die Gemeinde nicht bis spätestens zwei Monate nach Freimeldung einen Mietvorschlag unterbreitet und auch das Soziale Netzwerk Wohnen nicht binnen einem Monat ab Erhalt der Wohnungsdaten einen Bedarf anmeldet. Auch bei derartigen Vergaben war das Einvernehmen mit der Standortgemeinde herzustellen.

⁶⁰ Die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter sowie Wohnungsreferentinnen und Wohnungsreferenten der Städte und Gemeinden wurden rechtzeitig und begründet über eine derartige Eigenvergabe informiert.

Der nunmehrige Geschäftsführer der VOGEWOSI bezog im Jänner 1996 als Mitarbeiter der VOGEWOSI ein von der VOGEWOSI in Dornbirn errichtetes Reihenhaus. An diesem Reihenhaus erwarb er später nachträglich Wohnungseigentum. Als er zum Geschäftsführer bestellt wurde, veranlasste er den Entfall der vom Land Vorarlberg gewährten Annuitätenzuschüsse. Weiters veranlasste er die Verrechnung banküblicher Zinsen anstelle der für das Förderungsdarlehen vorgesehenen günstigeren Konditionen.

(4) Die GWSG beschränkte ihre Tätigkeit seit ihrer Gründung faktisch (aufgrund ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebs) auf Angehörige der Wiener Stadtwerke (seit 1998: Wiener Stadtwerke Holding AG) und ihrer Teilbetriebe.⁶¹ Die Wohnungsvergabe durch die GWSG erfolgte aufgrund von Vorschlägen der Sozialreferentinnen und –referenten der Teilbetriebe oder aufgrund von direkt an die GWSG gerichteten Eingaben von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wiener Stadtwerke Holding AG und ihrer Teilbetriebe. Nähere Regelungen bestanden nicht.

Hinsichtlich der Eigentumswohnungsanlage 1220 Wien, Gemeindeaugasse/Heinrich–Leffler–Gasse hatte die GWSG nach einer mehrmonatigen Angebotsphase von insgesamt 34 Wohnungen nur eine Wohnung an einen Mitarbeiter der Wiener Stadtwerke Holding und dessen Lebensgefährtin verkauft. Weitere sieben Wohnungen hatte die GWSG an sonstige Kaufinteressenten veräußert (Stand 3. August 2016), die übrigen Wohnungen standen trotz mehrmonatiger Angebotsphase in der Wiener Stadtwerke Holding AG noch zum Verkauf (siehe [TZ 6](#)).

20.2

(1) Der RH beurteilte kritisch, dass die von GEDESAG und die GWG zur Erfassung der Wohnungsinteressentinnen und –interessenten (für geförderte Wohnungen) verwendeten EDV–Programme keine Reihung nach der Bedürftigkeit der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber ermöglichten, so dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. der Vorstand eine diesbezügliche Reihung ohne EDV–Unterstützung vornehmen mussten. Der RH erachtete dies als unzumutbar, weil für die Wohnungsvergabe nicht bloß der Anmeldezeitpunkt, sondern insbesondere auch Kriterien der Bedürftigkeit maßgeblich waren.

Der RH empfahl der GEDESAG und der GWG daher, die zur Erfassung der Wohnungsinteressentinnen und –interessenten verwendeten EDV–Programme dahingehend zu adaptieren, dass eine EDV–gestützte Reihung der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber nicht ausschließlich nach dem Anmeldezeitpunkt, sondern auch unter Berücksichtigung der Bedürftigkeit ermöglicht wird.

(2) Der RH beurteilte positiv, dass der Geschäftsführer der VOGEWOSI aus Anlass seiner Anstellung als Geschäftsführer freiwillig auf Vorteile in Zusammenhang mit

⁶¹ § 8 Abs. 2 Z 1 WGG

seinem zuvor von der VOGEWOSI erworbenen Reihenhaus verzichtete, insbesondere die vom Land Vorarlberg gewährten Annuitätzuschüsse zurückzahlte und die Verrechnung bankmäßiger Zinsen für sein Förderungsdarlehen veranlasste. Der RH erachtete dies als zweckmäßig, um den Anschein der Zuwendung von Vorteilen in Zusammenhang mit dem von ihm geführten Unternehmen zu unterbinden.

(3) Hinsichtlich der GWSG, die in einer im Jahr 2016 neu errichteten Wohnhausanlage bisher nur eine von insgesamt 34 Wohnungen an einen Mitarbeiter der Wiener Stadtwerke Holding veräußert hatte, verwies der RH auf seine Empfehlung in **TZ 6**, wonach primär der Nachfrage der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechende Wohnhausanlagen zu errichten wären.

20.3

(1) Laut Stellungnahme der GEDESAG würden die persönlichen Kriterien der Mieterinnen und Mieter bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt. Die GEDESAG werde jedoch das zur Erfassung der Wohnungsinteressentinnen und –interessenten verwendete EDV-Programm nach Möglichkeit dahingehend adaptieren, dass dieses eine Reihung der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber nicht ausschließlich nach dem Anmeldezeitpunkt, sondern auch unter Berücksichtigung der Bedürftigkeit automatisch ermögliche, so dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEDESAG diese Reihung nicht mehr vornehmen müssten.

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Krems möge die vom RH empfohlene Reihung nach Bedürftigkeit durch ein EDV-Programm aus Gründen der Zweckmäßigkeit und der Arbeitserleichterung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. den Vorstand wohl sinnvoll erscheinen. Die Stadt Krems beurteile diese Empfehlung jedoch nicht als positiv. Eine Adaptierung des EDV-Programms dahingehend, dass dieses eine Art „Reihung nach sozialen Kriterien“ als Vorschlag erstattet, sei vorstellbar. Die endgültige Auswahl solle aber auch in Zukunft vom Vorstand alleine vorgenommen werden. Es sei wohl kaum möglich, im Rahmen der Programmierung eines EDV-Programms eine tatsächlich vollständige Liste mit allen denkbaren Bedürftigkeitskriterien zu erarbeiten. Nur eine Beurteilung des Gesamtsachverhalts durch rational und sozial denkende und handelnde Menschen sei aus der Sicht des gemeinnützigen Wohnbaus geeignet, die Wohnungen jenen Menschen zu vermitteln, die diese auch am dringendsten brauchen. Bei einem Grundbedürfnis des Menschen („Wohnen“) sei eine Entscheidung durch Menschen einer solchen durch Maschinen vorzuziehen.

(3) Laut Stellungnahme der Stadt Wien beschränke die GWSG ihre Tätigkeit seit ihrer Gründung faktisch (aufgrund ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebs) auf Angehörige der Wiener Stadtwerke (seit 1998: Wiener Stadtwerke Holding AG) und ihre Teilbetriebe. Nach wie vor würden daher Wohnungen in erster Linie an Angehörige des gewidmeten Personenkreises (Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wiener

Stadtwerke) verkauft. Die faktische Regelung bei der Vergabe bestehe darin, dass die GWSG die Wohnungen aufgrund von Vorschlägen der Sozialreferentinnen und –referenten der Teilbetriebe oder aufgrund von direkt an die GWSG gerichteten Eingaben von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wiener Stadtwerke Holding AG und ihrer Teilbetriebe nach Maßgabe des § 8 WGG vergabe.

(4) Laut Stellungnahme der GWG sei bei der Wohnungsvergabe derzeit noch eine Software im Einsatz, die keine Gewichtung zwischen den Dringlichkeitsbedürfnissen und der Vormerkdauer vornehmen könne. Die GWG entwickle derzeit eine Anwendung, die dies abdecken werde, und werde dieses als „GWG Plus“ bezeichnete neue Programm voraussichtlich im Jahr 2018 implementieren.

20.4

Der RH entgegnete der Stadt Krems, dass die EDV–unterstützte Reihung der Bewerberinnen und Bewerber nach der Bedürftigkeit zur Objektivierung der bei der Wohnungsvergabe angewandten Kriterien beitragen würde. Der RH entgegnete, dass er nicht empfohlen hatte, dass die endgültige Auswahl durch ein EDV–Programm zu erfolgen habe, sondern dass die Letztentscheidung über die Wohnungsvergabe natürlich auch weiterhin der Vorstand der GEDESAG unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Umstände zu treffen hätte. Der RH hielt deshalb an seiner Empfehlung fest.

Schlussempfehlungen

21 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

GEDESAG, GWG und GWSG

- (1) Auch die Vergabe und Veräußerung von frei finanzierten Eigentumswohnungen wäre gemäß den in § 8 Abs. 3 WGG festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber, vorzunehmen. Wohnungen wären nicht zu Vorsorgezwecken (ohne eigenen Wohnbedarf der Erwerberinnen und Erwerber) oder an institutionelle Anleger zu veräußern. (TZ 6, TZ 8)

GEDESAG, GWG und VOGEWOSI

- (2) Im Hinblick darauf, dass nachträgliche Wohnungsverkäufe die unbeweglichen Vermögenswerte der gemeinnützigen Bauvereinigung und damit deren Geschäftsgrundlage für die Kernaufgabe des gemeinnützigen Wohnbaus schmälern, wäre die Preisermittlung bei nachträglichen Wohnungsverkäufen unter Orientierung am Verkehrswert im Zeitpunkt des nachträglichen Verkaufs vorzunehmen. (TZ 18)
- (3) Aus Gründen der Transparenz und Kostenwahrheit wären im Bereich der technischen Eigenleistungen der Verrechnung tatsächlicher Kosten gegenüber der Verrechnung von Pauschalhonoraren der Vorzug zu geben. (TZ 19)

GEDESAG und GWG

- (4) Die zur Erfassung der Wohnungsinteressentinnen und –interessenten verwendeten EDV–Programme wären dahingehend zu adaptieren, dass eine EDV–gestützte Reihung der Wohnungsbewerberinnen und –bewerber nicht ausschließlich nach dem Anmeldezeitpunkt, sondern auch unter Berücksichtigung der Bedürftigkeit ermöglicht wird. (TZ 20)

GWG und VOGEWOSI

- (5) Die Entgeltberechnung bei nachträglichen Verkäufen wäre künftig gemäß § 23 Abs. 4c WGG (Ansatz 2 der Fixpreisberechnung) auf Grundlage einer jeweils sachgerechten und angemessenen Abschreibung und einer Wertsicherung (z.B. unter Heranziehung einschlägiger Indizes) unter Orientierung am Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt vorzunehmen. (TZ 15, TZ 17)

GEDESAG

- (6) Die Entgeltberechnung bei nachträglichen Verkäufen wäre künftig gemäß § 23 Abs. 4c WGG (Ansatz 2 der Fixpreisberechnung) auf Grundlage einer geeigneten Wertsicherung der gesamten Herstellungskosten (z.B. unter Heranziehung einschlägiger Indizes) unter Orientierung am Verkehrswert im Verkaufszeitpunkt vorzunehmen. (TZ 13)

GWG

- (7) Gemäß § 15a WGG vereinbarte Fixpreise wären nachträglich zu reduzieren, soweit diese die tatsächlichen Herstellungskosten zuzüglich Nebenkosten übersteigen. (TZ 5)
- (8) Zwecks Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter von Mietkaufwohnungen wäre eine möglichst einheitliche Vorgangsweise bei der Verkaufspreisbildung vorzunehmen. (TZ 16)
- (9) Für die im technischen Bereich erbrachten Eigenleistungen wären Nachlässe von tariflichen Ansätzen zumindest in dem unter einschlägigen Fachleuten üblichen Ausmaß zu gewähren. (TZ 19)

GWSG

- (10) Es wären primär der Nachfrage der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wiener Stadtwerke Holding (samt Teilbetrieben) entsprechende Wohnhausanlagen zu errichten, zumal die GWSG ihren Geschäftsbetrieb gemäß § 8 WGG auf diesen Personenkreis beschränkt hatte. (TZ 6)
- (11) Der Zinssatz für die eingesetzten Eigenmittel wäre dem üblichen Zinsniveau (Niedrigzinsphase) entsprechend zu senken, anstelle den gesetzlich zulässigen Höchstzinssatz von 3,5 % zu verrechnen. (TZ 6)

BMWFW

- (12) In die Durchführungsbestimmungen zum WGG wären ergänzende Bestimmungen für nachträgliche Wohnungsverkäufe zur Konkretisierung des Begriffes Substanzwert und hinsichtlich der Gewichtung des Substanzwerts im Verhältnis zum Verkehrswert aufzunehmen. (TZ 11)
- (13) Für nachträgliche Wohnungsverkäufe wären nähere Regelungen (in den Durchführungsbestimmungen zum WGG) zur Wertsicherung der Herstellungskosten vorzusehen, um eine einheitliche Anwendung sicherzustellen. (TZ 12)

Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

Gemeinnützige Donau–Ennstaler Siedlungs–Aktiengesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitz

Ingeborg Rinke (21. August 2008 bis 27. September 2013)
Mag. Karl Hallbauer (seit 28. September 2013)

Stellvertretung

Mag. Wolfgang Spreitzer (29. Mai 1999 bis 27. September 2013)
Heinz Stummer (29. Mai 1999 bis 27. September 2013)
Gottfried Haselmayer (seit 28. September 2013)
Mag. Wolfgang Derler (seit 28. September 2013)

Vorstand

Günter Hanko (1. Jänner 1992 bis 30. September 2017)
Ing. Alfred Graf (seit 1. Jänner 1991)
MMag. Erlefried Olearczick, MBA (seit 1. Juli 2017)
Otmar Amon (seit 1. Oktober 2017)

GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH

Aufsichtsrat

Vorsitz

MMag. Klaus Luger	(11. Dezember 2009 bis 11. Dezember 2013)
Karin Hörzing	(12. Dezember 2013 bis 2. Februar 2016)
Mag. Dr. Hermann Kepplinger	(seit 3. Februar 2016)

Stellvertretung

Mag. Christian Forsterleitner	(11. Dezember 2009 bis 9. Oktober 2013)
Karin Hörzing	(10. Oktober 2013 bis 11. Dezember 2013)
Dr. Erich Watzl	(13. Dezember 2003 bis 11. Dezember 2013)
Stefan Giegler	(12. Dezember 2013 bis 31. März 2015)
Mag. Bernhard Baier	(12. Dezember 2013 bis 2. Februar 2016)
Mag. Dr. Hermann Kepplinger	(1. April 2015 bis 2. Februar 2016)
Dr. Regina Fechter–Richtinger, MAS	(3. Februar 2016 bis 27. September 2017)
DI Markus Hein	(seit 3. Februar 2016)
Mag. Dietmar Prammer, MBA	(seit 27. September 2017)

Geschäftsführung

Hermann Friedl	(8. Juli 2009 bis 30. Juni 2014)
Wolfgang Pfeil, MBA	(seit 1. Jänner 2010)
Mag. Nikolaus Stadler	(seit 1. Juli 2014)

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H.

Aufsichtsrat

Vorsitz

Dr. Gabriele Payr	(26. Februar 2009 bis 29. März 2016)
DI Peter Weinelt	(29. März 2016 bis 21. Februar 2017)
Mag. Ernst Machart	(seit 21. Februar 2017)

Stellvertretung

Dr. Martin Krajcsir	(9. Dezember 2008 bis 29. Juni 2012)
Mag. Walter Andrie	(25. Juli 2012 bis 9. Februar 2016)
DI Günter Steinbauer	(seit 29. März 2016)

Geschäftsführung

Stefan Maderner	(seit 1. Jänner 1994)
------------------------	-----------------------

Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

Aufsichtsrat

Vorsitz

Günter Lampert	(4. Februar 2005 bis 22. Jänner 2015)
DI Wolfgang Rümmele	(seit 22. Jänner 2015)

Stellvertretung

Dr. Gabriele Germann-Leiner	(seit 27. November 2002)
Mag. Albert Hofer	(seit 31. Jänner 2009)

Geschäftsführung

Dr. Hans-Peter Lorenz	(seit 1. Juli 2000)
------------------------------	---------------------



Wien, im Dezember 2017

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R
—
H

