

# **Aufgaben der Aufsichtsbehörde**

## im Lichte der Prüfung durch den Bundesrechnungshof

„St. Wolfgangertage 2018“ am 7. September

*Andreas SOMMER/Christian ZENZ*

# Überblick

**I. B-VG**

**II. Aufgaben der  
Aufsichtsbehörde**

**III. Das öffentlich-  
rechtliche WGG im  
RP 2017-2022**

**IV. Reformvorschläge**

## I. B-VG



*Hans KELSEN (1881-1973)*

- **„Volkswohnungswesen“** gem. **Art. 11** Abs. 1 Z 3 **B-VG**
  - Gesetzgebung Bund/Vollziehung Länder
  
- **WGG** (öffentlich-/organisations-/sondergewerberechtliche Teil)
  - Länder/ÄdLReg Aufsichtsbehörden
  - Bund/BMDW nur legistische Zuständigkeit und „Informationsrechte“

## II. Aufgaben der Aufsichtsbehörde



Roseggers Waldschule Alpl

- **Anerkennung** als GBV (§ 1 Abs. 1, § 31 und § 34 WGG) → **Bescheid**
- **Mitteilung über Anerkennung** an Gerichte (Firmenbuch), Finanzbehörde und Revisionsverband (§ 37 Abs. 3 WGG)
- **Überwachung der gesamten Geschäftsführung** einschließlich (a) Einholung von Berichten zu einzelnen Geschäftsfällen sowie (b) *Anordnung* zur Abstellung von Mängeln (§ 29 Abs. 1 WGG)
- Entgegennahme und **Prüfung Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte** (§ 27 Z 1 und § 28 Abs. 7 WGG)
- **laufende Aufsicht** aufgrund festgestellter Mängel in Prüfberichten (§ 27 Abs. 6 WGG)
- Anordnung (Durchführung) **an Prüfungen** (§ 28 Abs. 5 und § 29 Abs. 2 WGG) → **formlos** oder **Bescheid**
- **Einholung Stellungnahme** zu einzelnen Prüfberichten bei der GBV (§ 27 Z 3 WGG)

- **Zugänglichmachung** der Prüfungs(auszüge)- und Complianceberichte (§ 28 Abs. 8 und § 9a Abs. 6 WGG)
- **Jahresberichte** an Wirtschaftsministerium (§ 29 Abs. 5 WGG)
- **Mängelbehebungsbescheide** (§ 29 Abs. 3 WGG) → **Bescheid**
- Zustimmung zu **Ausnahmegeschäften** (§ 7 Abs. 4 WGG) → **Bescheid**
- Entscheidung über „**Zweifelsanträge**“ (§ 7 Abs. 3a WGG) → **Bescheid**
- Bewilligung **Baupause** (§ 7 Abs. 5 WGG) → **Bescheid**
- Zustimmung **Sitzverlegung** einer GBV (§ 10b WGG) → Bescheid (der „abgebenden“ Behörde)

- Zustimmung bei **Anteilswerben** an GBV-Kapitalgesellschaften, Fusionen, Vermögenseinbringungen und bei Veräußerung ganzer Bauten an Nicht-GBV (§ 10a WGG) → **Bescheid**
- **Verwendung** KSt-Aufkommen aus „überschießendem Reservekapital“ (§ 36a WGG)
- **VO-Erlassung** für SEBG-Wohnungen (§ 39 Abs. 18 Z 6 WGG)
- Aufforderung **Abberufung von Organwaltern** (§ 35 Abs. 3 WGG) → **Bescheid**
- **Entziehung** des Gemeinnützigkeitsstatus (§ 35 WGG) und **Auferlegung** einer Geldleistung (§ 36 WGG) → jeweils **Bescheid**
- **Verwendung** der Geldleistung für Zwecke der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (§ 36 Abs. 5 WGG)
- **Verwendung** Restvermögen bei Auflösung einer GBV (§ 11 Abs. 2 WGG)



Eine der Pyramiden von Gizeh, 2.500 vChr.

### III. Das öffentlich-rechtliche WGG im Regierungsprogramm 2017-2022



Der Sonnenkönig *Ludwig XIV.*

- 1) „Wirksame und klare Sanktionen bei Verstößen gegen § 10a WGG, um **analoges Handeln aller Aufsichtsbehörden durchzusetzen**, sowie Erarbeitung eines **einheitlichen Handlungsrahmens** bei der WGG-Durchführungsverordnung“  
→ § 10a + § 33 WGG???
  
- 2) „**Stärkung der Sanktionsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörden**, indem diese die Möglichkeit bekommen sollen, während eines laufenden Entziehungsverfahrens ein Veräußerungsverbot grundbücherlich einzutragen“ → § 29 WGG???

## IV. Reformvorschläge



*Luthers Thesenanschlag (1517 in Wittenberg)), Gemälde von Ferdinand Pauwel (1830 - 1904)*

## 1) RP: „**analoges Handeln aller Aufsichtsbehörden; einheitlicher Handlungsrahmen**“

### (a) aktuell:

- **NUR** Anhörungsrechte VerbandGBV: § 33 Abs. 2 zweiter Satz WGG  
(unvollständige Aufzählung verschiedener aufsichtsbehördlicher Verfahren)
- Föderalismus führt zu tlw. krass unterschiedlicher Spruchpraxis (RH!)

### (b) in Diskussion:

- **teilweise echte Parteistellung des VerbandGBV** (§ 33 Abs. 2 zweiter Satz WGG *neu?*)
- Antrags- und Informationsrechte
- Befugnis zur Erhebung von Rechtsmitteln im aufsichtsbehördlichen Verfahren
- selbständiges Handeln vor Gericht und vor Behörden
- **zusätzlich Parteistellung in Verfahren nach § 36 WGG (Geldleistung)**

## 2) RP: „Stärkung der Sanktionsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörden“

### (a) aktuell:

- Aufsichtsinstrumente *bei Banken* speziell in § 70 BWG geregelt
- zentralisierte Aufsicht durch Finanzmarktaufsichtsbehörde und auf europäischer Ebene
- Aufsichtsrechte (Auskünfte, Zwischenabschlüsse, Prüfungsberichte ...):
  - Androhung / Einhebung von Zwangsstrafen
  - Verbot von Kapital- und Gewinnentnahmen/-ausschüttungen
  - Geschäftsleitern ganz/tlw. die Führung der Geschäfte untersagen
  - ganz/tlw. Untersagung der Fortführung des Geschäftsbetriebs
  - *Bestellung eines Regierungskommissärs*

**(b) in Diskussion:**

- **Regierungskommissär im WGG** (§ 30 WGG *neu?*)
- bei „Gefahr für die Ziele der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“, insbesondere
  - Generationenausgleich
  - Vermögensbindung
- befristete Bestellung eines **Regierungskommissärs** durch Landesaufsichtsbehörde
- alle Einsichtsrechte der Landesaufsichtsbehörde gem. § 29 Abs. 1 und 2 WGG
- Pflichten
  - laufende Aufsicht über die Geschäfte der GBV
  - Zustimmung zu allen aufsichtsratspflichtigen Rechtsgeschäften
  - Untersagung bestimmter „gefahrenträchtiger“ Rechtsgeschäfte

