

BRV-RL-1 i.d.F. 2025-06-24

Richtlinie des Revisionsverbandes

ZUR

Vergabe von Wohnungen in Miete (Nutzungsüberlassung)

Folgende Darstellung soll Orientierung für die Gestaltung einer unternehmensspezifischen Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen geben.

Grundsatzregelung gemäß § 8 Abs 3 WGG

- Bei der grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen hat sich der Vorstand von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber leiten zu lassen.
- Eine Bevorzugung von Opfern von Gewalt, die unter dem Schutz einer einstweiligen Verfügung gemäß den §§ 382b oder 382e EO stehen, ist jedenfalls zulässig.
- Die Vergabe darf, vorbehaltlich § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c WGG, nicht zur kurzfristigen gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung oder für touristische Beherbergungszwecke erfolgen.
- Zur Gewährleistung der Einhaltung der Bestimmungen zur Wohnungsvergabe ist - soweit nicht die Vergabe förderungsbedingt von dritter Seite erfolgt - eine nachvollziehbare Vergabepolitik einzuhalten.

Geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen

Bei der Vergabe von geförderten Wohnungen sind die Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des § 23 WGG zu beachten.

Bei der Verwertung von freifinanzierten Wohnungen ist unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitserfordernisses ein Abgehen von den Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung zulässig.

Sonderfall: Durch den Aufsichtsrat zu genehmigende Rechtsgeschäfte

Voraussetzung für die Genehmigung von Rechtsgeschäften im Zusammenhang mit der Vergabe von Wohnungen an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder nahe Angehörigen von ebendiesen ist gemäß § 9a Abs 5 WGG die Erbringung eines geeigneten Nachweises, dass der Wohnungswerber die Wohnung zur regelmäßigen Deckung seines Wohnbedürfnisses oder dem seiner nahen Angehörigen verwendet.

Anmerkung:

Nah Angehörige sind Ehegatten, eingetragene Partner sowie mit dem Organmitglied in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandte oder in gerader Linie

Verschwägerte sowie Personen, die zu einem Organmitglied im Verhältnis der Wahlkindschaft stehen oder mit dem Organmitglied in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

Der Nachweis der Eigennutzung ist gemäß § 9a Abs 5 WGG als Voraussetzung der Beschlussfassung, somit ex ante, geboten („...ein geeigneter Nachweis, dass der Wohnungswerber die Wohnung ... verwendet“). Allerdings ist die Erbringung eines Verwendungsnachweises vor tatsächlichem Nutzungsbeginn (bzw. Inverwendungnahme) unseres Erachtens faktisch nicht möglich, womit diesem Erfordernis nur in Form einer Zusicherung durch den Wohnungswerber entsprochen werden kann.

Als Nachweis des Bedarfs wird daher eine ex post-Betrachtung, z.B. durch Vorlage eines Meldezettels, notwendig sein. Ein solcher Modus ist bereits im Rahmen der Beschlussfassung festzulegen und durch den Vorstand umzusetzen.

Transparenzgebot

Die Vergabe von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen hat nach sozialen Kriterien zu erfolgen und ist die Entscheidung für einen bestimmten Wohnungswerber deshalb nachvollziehbar und auf Basis einer unternehmensinternen Richtlinie zu gestalten.

a) Öffentliche Bekanntmachung:

Um bei der Wohnungsvergabe einen möglichst großen Interessentenkreis zu erreichen, sind verfügbare Wohnungen tunlichst öffentlich anzubieten. Dies kann über die Homepage der Genossenschaft oder über bekanntermaßen frequentierte Immobilienplattformen erfolgen.

Sofern sich für eine Wohneinheit mehrere Interessenten bewerben, wird die Auswahl auf Basis eines Punktesystem empfohlen. Dieses sollte eine, für alle Vergaben einheitlich festzulegende Gewichtung mehrerer Kriterien umfassen. Als Kriterien erscheinen dafür gut geeignet:

- Der Bewerber ist Inländer.
- Der Bewerber ist EU-Bürger.
- Der Bewerber erfüllt die Kriterien gemäß § 8 Abs 4 WGG.
- Der Bewerber ist Opfer von Gewalt.
- Der Bewerber verfügt aktuell oder bevorstehend über ein ausreichendes Einkommen bzw. liquide Mittel, das monatliche Entgelt zu finanzieren.
- Die Größe der Wohnung entspricht der aktuellen bzw. in naher Zukunft zu erwartenden Lebenssituation des Bewerbers.
- Die Situierung der Wohnung im Objekt entspricht den körperlichen Bedürfnissen des Bewerbers (z.B. Barrierefreiheit).
- Der Bewerber bekundet, über die Erhaltungspflicht des Vermieters hinausgehende Eigenleistungen zur Verbesserung der Wohnsubstanz zu tätigen (z.B. Verlegung neuer Fliesen, gärtnerische Gestaltung).
- Der Bewerber hat eine örtliche Bindung zum Objekt (z.B. Arbeitsplatz in unmittelbarer Nähe; soziale Verpflichtungen in der Nähe).
- Reihenfolge des Einlangens der Bewerbung.
- Es liegen belegbare sonstige Gründe für eine Bevorzugung des Bewerbers vor, die nicht unter „Nepotismus“ fallen.

Ausschließungsgründe eines Bewerbers von der Vergabe einer Wohnung können sein:

- Der Bewerber kann das erforderliche Entgelt nicht leisten,
- Der Bewerber benötigt die Wohnung nicht zur Abdeckung seines eigenen Wohnbedarfs,
- Der Bewerber erfüllt (bei Vergabe geförderter Wohnungen) die Vorgaben (Einkommensgrenzen) der Wohnbauförderung nicht,
- Der Bewerber ist gegenüber der Genossenschaft im Vorfeld durch unleidiges Verhalten aufgefallen (Drohungen, Beschimpfungen, Bestechungsversuche).

b) Interne Vormerkliste:

Sofern für eine zur Vergabe anstehende Wohnung bereits im Vorfeld ein oder mehrere konkrete Bewerber vorgemerkt sind, kann (sofern förderrechtliche Bestimmungen nichts anderes vorsehen) die Vergabe auch ohne öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

Voraussetzung hierfür ist, dass

- keine Ausschließungsgründe gegen diesen Bewerber vorliegen oder
- der Bewerber bereits Bestandnehmer bei der Genossenschaft ist, aber auf Grund geänderter Lebensumstände eine größere oder kleinere als seine aktuelle Wohnung benötigt oder
- der Bewerber die oben genannten Kriterien für die Zuteilung einer Wohnung in hohem Ausmaß erfüllt.

Sofern Vormerklisten geführt werden, ist zu definieren, über welchen Zeitraum hinweg Vormerkungen stattfinden sowie zumindest das Datum der Vormerkung festzuhalten.

Gesetzliches Eintrittsrecht

Wohnungen, für die ein gesetzliches Eintrittsrecht besteht, fallen nicht unter diese Bestimmungen.

Minimierung von Leerstellungen

Sofern Wohnungen über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten trotz öffentlicher Bekanntmachung nicht vergeben werden können und deswegen notwendigerweise bei der Entgeltberechnung oder Vergabepolitik von den Grundprinzipien des WGG abgewichen werden muss, so ist sicherzustellen, dass diesem Umstand durch angemessene vertragliche Sonderregelungen (z.B. zeitliche Befristungen) Rechnung getragen wird.

Für den Bundesrevisionsverband:

Vorstand e.h.

Leitung der Revisionsabteilung e.h.