

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XI
Kurzfassung	XV
1. Einleitung, Forschungsfrage und Methodik	1
1.1. Abriss über die Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	1
1.1.1. Strukturelle Ursprünge	1
1.1.2. Konzentrationsprozesse	2
1.1.3. Zunehmend private Eigentümerschaft	2
1.2. Forschungsfrage	2
2. Wirtschaftlicher und rechtlicher Rahmen	4
2.1. Vermögensbindung	5
2.2. Kostendeckung	6
2.3. Zulässige Gewinn- und WGG-Komponenten	6
2.3.1. Eigenmittelzinsen	7
2.3.2. Pauschalsätze	7
2.3.3. Rücklagenkomponente bzw Fixpreis	8
2.3.4. Grundmiete bzw Pauschalmietten	8
2.3.5. Konnexen Zusatzgeschäfte	9
2.4. Baupflicht	9
2.5. Prüfung durch einen Revisionsverband	9
3. Relevante Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts	11
3.1. Gesetzliche Beschränkung des Eigentümerkreises	11
3.1.1. § 4 in der Notverordnung 1930	12
3.1.2. § 4 im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940	13
3.1.3. § 9 im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979	15
3.1.4. §§ 9 bis 9b WGG im 3. Wohnrechtsänderungsgesetz	15
3.2. Gesetzliche Beschränkung des Kaufpreises	17
3.2.1. § 9 in der Notverordnung 1930	18
3.2.2. § 9 im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940	19
3.2.3. § 10 im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979	20
3.2.4. § 10 im Ministerialentwurf 140/ME und Antrag 907/A	21

3.3.	Gesetzliches Zustimmungserfordernis bei Anteilsübertragungen	22
3.3.1.	§ 10a im 3. Wohnrechtsänderungsgesetz / Wohnrechtsnovelle 1999	22
3.3.2.	§ 10a gem BGBl I 2018/26	23
3.3.3.	§ 10a gem Ministerialentwurf 140/ME und Antrag 907/A	24
3.3.4.	Wirtschaftliche Eigentümer und Treuhandschaften gem GRVO	24
4.	Aufsicht und Kontrollmechanismen	26
4.1.	Entwicklung aufsichtsbehördlicher Instrumente im Zeitverlauf	26
4.1.1.	Notverordnung 1930	27
4.1.2.	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940	27
4.1.3.	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979	27
4.1.4.	Regierungsprogramm 2013 und WGG-Novelle 2016	27
4.1.4.1.	§ 1 WGG – Generationenausgleich	27
4.1.4.2.	§ 3 WGG – Eignung statt Bedarfsprüfung	28
4.1.4.3.	§ 10b WGG – Reglementierung der Sitzverlegung ...	29
4.1.4.4.	§ 24 WGG – Zuverlässigkeit der Verwaltung	30
4.1.5.	Regierungsprogramm 2017, Antrag 448/A(E) Ministerialentwurf 140/ME	31
4.1.5.1.	Verschärfung: § 10b WGG – Zustimmung zur Sitzverlegung	31
4.1.5.2.	Verschärfung: § 24 WGG – Zuverlässigkeit der Verwaltung	32
4.1.5.3.	Neuerung: § 30 WGG – Regierungskommissär	32
4.1.5.4.	Neuerung: § 33 WGG – Parteistellung des Revisionsverbands	33
4.1.5.5.	Neuerung: § 35a WGG – Übernahme von Eigentumsrechten	34
4.1.6.	Antrag 907/A	36
4.1.6.1.	Neuerung: § 30 WGG – Regierungskommissär	36
4.1.6.2.	Neuerung: § 33 WGG – Parteistellung des Revisionsverbands	37
4.1.6.3.	Neuerung: § 35a WGG iVm § 36b WGG	37
4.2.	Status der Instrumentarien bis zum Inkrafttreten der WGG–Novelle 2019	38
4.2.1.	§ 3 WGG – Eignung	38
4.2.2.	§ 10b WGG – Zustimmung zur Sitzverlegung	38
4.2.3.	§ 24 WGG – Zuverlässigkeit der Verwaltung	39

4.2.4.	§ 29 Abs 1 WGG – Laufende Aufsicht	40
4.2.5.	§ 29 Abs 3 WGG – Mängelbehebungsverfahren	41
4.2.6.	§ 35 WGG – Entziehung der Anerkennung	42
4.2.7.	§ 36 WGG – Abschöpfung	42
5.	Fallstudie	44
5.1.	Sonderprüfung und Ergebnis	44
5.2.	Attestierter Verstoß gegen § 9 WGG und Offenlegung	45
5.3.	Attestierter Verstoß gegen § 10 WGG	47
5.4.	Attestierter Verstoß gegen § 10a WGG	47
5.5.	Zweifel an der Zuverlässigkeit gem § 24 WGG	49
6.	Conclusio	51
Anhang	53
Stichwortverzeichnis	112