



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft
Altmannsdorf und Hetzendorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Altmannsdorfer Straße 74
1120 Wien

Wien, am 16.06.2025
W 015/SB/ast

**Bescheinigung gem. § 7 Abs 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)
Ihr Schreiben vom 02.06.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihren Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung nach dem BTVG vom 02.06.2025 erhalten. Hinsichtlich der Ausstellung dieser Bescheinigung ergibt sich ein formalrechtliches Hindernis: Nach § 7 Abs 6 Z 3 lit c kann ein Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband/Revisor eine Bescheinigung unabdingbar nur ausstellen, wenn der Jahresabschluss fristgerecht erstellt wurde. Fristgerecht ist ein Jahresabschluss aber nur erstellt, wenn er in den ersten 5 Monaten nach dem Bilanzstichtag aufgestellt wurde (§ 222 UGB; nach dem Wortlaut des § 222 UGB muss er auch in den ersten fünf Monaten den Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegt werden). Der dem Prüfungsbericht 2023 beigelegte und mit dem Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss 2023 trägt jedoch das Datum 03.07.2025, sodass es uns auf dieser Basis aus formalrechtlichen Gründen verwehrt ist, eine Bescheinigung auszustellen.

Gem. Rz 11 der AFRAC-Stellungnahmen 16 [Wertaufhellung und Wertbegründung (UGB)] wird die Aufstellung des Jahresabschlusses spätestens durch die Unterzeichnung des Jahresabschlusses gemäß § 194 oder gemäß § 222 Abs. 1 UGB dokumentiert. Die Unterfertigung ist aber nicht konstitutiv für die Aufstellung. Aufstellungsakt ist der entsprechende Beschluss des für die Aufstellung zuständigen Organs. Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses ist bei Gesellschaften jener Tag, an dem die gesetzlichen [= organschaftlichen] Vertreter nachweislich den Beschluss über die Aufstellung des Jahresabschlusses fassen. Dies gilt rechtsformübergreifend für alle Gesellschaftsformen, die vom Anwendungsbereich des Dritten Buches des UGB erfasst werden. Sollte der Jahresabschluss 2023 tatsächlich schon vor dem oben angeführten Datum und in den

ersten 5 Monaten nach dem Bilanzstichtag im Sinne der oben angeführten Rz 11 der AFRAC-Stellungnahmen 16 aufgestellt worden sein, ersuchen wir um einen entsprechenden Nachweis der zeitgerechten Beschlussfassung, um allenfalls auf Basis dieses Nachweises eine Bescheinigung ausstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

,Einschreiben

An den
Österreichischen Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen - Revisionsverband
Bösendorfer Straße 7/II
1010 Wien

096

2.6.2025

geschaeftsleitung@ah-wohnen.at

Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c BTVG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir ersuchen den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband um Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG für die unten angeführten Zahlungen der Erwerber des unten angeführten Projekts, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt wird und deren (erste) Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt.

Für den fristgerecht am 3.7.2024 erstellten, das Geschäftsjahr 2023 betreffenden Jahresabschluss haben wir am 10.7.2024 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

Bauvorhaben	Zeitraum der vor dem beabsichtigten Bezugstermin vorgesehenen Einhebung von Finanzierungsbeiträgen	Vor Bezug geleistete bzw. vorgesehene Einhebung von Finanzierungsbeiträgen (Gesamtsumme) ¹	Beabsichtigter Bezugstermin
1030 Wien, Ljuba-Welitsch-Promenade 12 und 14, „Village im Dritten“	15.6.2025	€ 1.200.000,00	Oktober 2025
Gesamtes Sicherungserfordernis ¹		€ 1.200.000,00	

¹ Hier sind sämtliche vor dem beabsichtigten Bezug geleistete und im Gültigkeitszeitraum der Bescheinigung vorgesehenen Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (inklusive Zahlungen für Sonderleistungen gemäß § 1 Abs. 1 2. Satz BTVG) sowie auch Zinsen für allfällige Rückforderungsansprüche gem. § 8 Abs. 1 iVm. § 14 BTVG anzuführen.

Wir erklären ausdrücklich, dass die in voriger Aufstellung angeführten Projekte vollständig sind, d. h., dass die Aufstellung sämtlicher Projekte und in voller Höhe jene allfälligen Rückforderungsansprüche nach dem BTVG enthält, für welche die Sicherungspflicht durch Ausstellung der Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 BTVG als erfüllt gelten soll. Entstehen neue oder zusätzliche Sicherungserfordernisse, verpflichten wir uns, eine neuerliche Bescheinigung zu beantragen oder andere Sicherungsinstrumente gem. § 7 BTVG einzusetzen. Weiters verpflichten wir uns, unverzüglich und insoweit andere Sicherungsinstrumente gem. § 7 BTVG einzusetzen, sobald das Eigenkapital – aus welchen Gründen immer – nicht mehr ausreicht, allfällige Rückforderungsansprüche abzudecken.

Der Ordnung halber teilen wir mit, dass sämtliche Objekte, für die zuvor eine Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c BTVG ausgestellt wurde, bezogen und an die Nutzungsberechtigten übergeben wurden.

Wir ersuchen, eine Kopie der Bescheinigung an das Amt der Wiener Landesregierung zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen