



Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Josefstädter Straße 81-83
1080 Wien

ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

Wien, am 16.04.2025
W 013/SB/hoe

**Betreff: Ihr Schreiben vom 02.04.2025
Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz [BTVG]**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bescheinigen hiermit, dass allfällige Rückforderungsansprüche bezüglich der in Ihrem Antrag vom 02.04.2025 angeführten, vor Bezug geleisteten Zahlungen der Erwerber von Bestand- oder sonstigen (genossenschaftlichen) Nutzungsrechten durch die sich aus der geprüften Bilanz per 31.12.2023 ergebenden Eigenkapitalausstattung ausreichend gedeckt sind. Für den am 31.05.2024 – somit fristgerecht – erstellten Jahresabschluss mit Bilanzstichtag per 31.12.2023 wurde am 10.02.2025 ein Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil erteilt.

Das Eigenkapital der Bilanz per 31.12.2023 beträgt Euro 180.702.051,77. Die in Ihrem Antrag vom 02.04.2025 angeführten, mit gegenständlicher Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c BTVG zu sichernden Zahlungen vor Bezug betragen insgesamt Euro 4.215.600,00 [inklusive allfälliger Zahlungen für Sonderleistungen gemäß § 1 Abs 1 S 2 BTVG und Zinsen gemäß § 14 BTVG iVm § 8 Abs 1 BTVG].

Die gegenständliche Bescheinigung gilt mit der Maßgabe, dass die in Ihrem Antrag angeführten Projekte und Zahlungen vor Bezug vollständig und richtig sind, bis längstens 31.12.2025.

Gemäß § 7 Abs. 7 BTVG haftet der Revisionsverband im Rahmen und in Anwendung des § 275 Abs. 2 UGB dem Erwerber unmittelbar für die Richtigkeit der Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c BTVG.

Wir weisen darauf hin, dass der Revisionsverband mit der gegenständlichen Bescheinigung keine Aussage zum Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des von Ihnen angestrebten Sondersicherungsmodells iSd § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG trifft.

Nach den gesetzlichen Vorgaben setzt die Inanspruchnahme dieses Sondersicherungsmodells – abgesehen von der Erteilung der gegenständlichen Bescheinigung – nach der aktuellen Rechtslage voraus, dass

- a. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt;
- b. der Bauträgervertrag den Erwerb eines Bestand- oder sonstigen (genossenschaftlichen) Nutzungsrechts vorsieht;

Hinweis: Zielt der Bauträgervertrag dagegen auf den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts ab, kann das Sondersicherungsmodell nicht in Anspruch genommen werden.

- c. der Abschluss des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der Förderung erfolgt;
- d. die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens – insbesondere der Baukosten und sonstiger Kosten, die nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft der Förderungszusage zugrunde liegen – gesichert ist und gewährleistet ist, dass außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden;

Hinweis: Ob für diese Gewährleistung die grundbürgerliche Eintragung eines Belastungsverbotes erforderlich ist oder eine förderungsrechtliche Auflage ausreicht, können wir derzeit mangels Vorliegens einer diesbezüglichen Rechtsprechung nicht abschließend beurteilen. Auf mögliche aus dieser Rechtsunsicherheit resultierende Rechtsfolgen wird daher ebenfalls hingewiesen.

- e. die gegenständliche Bescheinigung durch den Bauträger der fördernden Gebietskörperschaft vorgelegt wird; und
- f. der Revisionsverband die gegenständliche Bescheinigung auch dem nach dem Sitz der gemeinnützigen Bauvereinigung zuständigen Amt der Landesregierung als Aufsichtsbehörde übermittelt; diese Übermittlung werden wir vornehmen.

Es wird daher empfohlen, die Einhaltung der sonstigen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Sondersicherungsmodells iSd § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG einer eingehenden Prüfung zu unterziehen.

cc: Amt der Wiener Landesregierung

Antrag und Bescheinigung gem. § 7 (6) Z.3 BTVG

Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser
 Baugenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
 Josefstadt Straße 81-83
 1080 Wien

An den
 Österreichischen Verband gemeinnütziger
 Bauvereinigungen – Revisionsverband

Bösendorferstraße 7/II
 1010 WIEN

Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

02.04.2025

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 der unten bzw. in der Beilage angeführten Projekte, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt wird und deren (erste) Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt.

Für den fristgerecht am 31.05.2024 erstellten, das Geschäftsjahr 2023 betreffenden Jahresabschluss (Bilanzstichtag: 31.12.2023) wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 10.02.2025 erteilt.

Bauvorhaben	Zeitraum der vor dem beabsichtigten Bezugstermin vorgesehenen Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen	Vor Bezug geleistete bzw. vorgesehene Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (Gesamtsumme)	Beabsichtigter Bezugszeitpunkt
1100 Wien, Friedrich Knauergasse 1-3 Dachausbau	01.10.2024-01.07.2027	340.000,00	1. Bauteil 01.10.2025
1110 Wien, Eisteichstraße 15	01.01.2025-01.09.2026	75.600,00	01.09.2026
1210 Wien, An der Schanze	01.10.2024-01.05.2027	3.800.000,00	01.05.2027
Gesamtes Sicherungserfordernis¹		4.215.600,00	

EBG Gemeinnützige
 Ein- und Mehrfamilienhäuser
 Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
 Josefstadt Straße 81-83 | 1080 Wien
 T 01 406 16 04 | F 01 402 40 94
 ebg@ebg-wohnen.at

FN94364x | Handelsgericht Wien
 ATU47577607

Bankverbindung:
 UniCredit Bank Austria AG
 IBAN: AT 94 1200 0006 1103 3200
 BIC: BKAUATWW

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

Wir erklären ausdrücklich, dass die in voriger Aufstellung angeführten Projekte vollständig sind, d.h. dass die Aufstellung sämtliche Projekte und in voller Höhe jene allfälligen Rückforderungsansprüche nach dem BTVG enthält, für welche die Sicherungspflicht durch Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 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 gemäß § 7 BTVG einzusetzen. Weiters verpflichten wir uns, unverzüglich und insoweit andere Sicherungsinstrumente gemäß § 7 BTVG einzusetzen, sobald das Eigenkapital - aus welchen Gründen auch immer - nicht mehr ausreicht, allfällige Rückforderungsansprüche abzudecken.

Ergänzend dürfen wir mitteilen, dass das Bauvorhaben Wien 10, Puchsbaumgasse 1 in der Zeit vom 22.11.2024 bis 28.11.2024, sowie die Wohnanlage Wien 22, Biberhaufenweg 212-214 am 12.09.2024 an unsere Mieter übergeben wurde.

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

Mit freundlichen Grüßen



Beilage:
Bestätigungsvermerk vom 10.02.2025