



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft
"Wien-Süd" eingetragene Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Wien, am 14.04.2025
W 019/SB/hoe

Betrifft: Ihr Schreiben vom 24.03.2025
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 24.03.2025 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 21.05.2024 – somit fristgerecht – erstellten Jahresabschluss mit Bilanzstichtag per 31.12.2023 wurde am 29.05.2024 ein Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil erteilt.

Das Eigenkapital der Bilanz per 31.12.2023 beträgt Euro 461.565.590,82. Die in Ihrem Antrag vom 24.03.2025 angeführten, mit gegenständlicher Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c BTVG zu sichernden Zahlungen vor Bezug betragen insgesamt Euro 7.722.537,83 [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 Sicherstellungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden;

Hinweis: Ob für diese Gewährleistung die grundbücherliche Eintragung eines Belastungsverbot es 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.

Mit freundlichen Grüßen

cc: Amt der Wiener Landesregierung

Gemeinnützige Bau- u.
Wohnungsgenossenschaft **Wien-Süd** eGenmbH
Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Antrag gem. § 7 (6) Z. 3 BTVG

Wien, 24. März 2025

An den
Österreichischen Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen – Revisionsverband
Bösendorferstraße 7/II
1010 WIEN

Betr.: Bescheinigung gem. § 7 Abs. 6 Z. 3 lit. c Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Wir ersuchen den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband um Ausstellung einer Bescheinigung gem. § 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 21.05.2024 (vgl. Prüfungsbericht Nr. 12.457) erstellten, das Geschäftsjahr 2023 betreffenden Jahresabschluss (Bilanzstichtag: 31.12.2023) wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk am 29.05.2024 erteilt.

Bauvorhaben	Zeitraum der vor dem beabsichtigten Bezugs-termin vorgesehenen Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen	Vor Bezug bestehende bzw. vorgesehene Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (Gesamtsumme) ¹	Beabsichtigter Bezugs-termin
1220 Wien Oberes Hausfeld, BPL K1 und MA 50 - NF 2445890 (Gr. 2231) - LOKALE	September 2024 – Oktober 2026	EUR 157.600,95	01.12.2026
1220 Wien Oberes Hausfeld, BPL K1 und MA 50 - NF 2445890 (Gr. 2231) – Wohnungen § 3 (2) Z.2 NeubauVO2007	September 2024 – Oktober 2026	EUR 1.538.187,75	01.12.2026
1220 Wien Oberes Hausfeld, BPL K1 und MA 50 - NF 2445890 (Gr. 2231) - Wohnungen § 3 (2) Z.1 NeubauVO2007	September 2024 – Oktober 2026	EUR 140.556,90	01.12.2026
1220 Wien Oberes Hausfeld, BPL K1 und MA 50 - NF 2445890 (Gr. 2231) - SMART	September 2024 – Oktober 2026	EUR 234.024,00	01.12.2026
1220 Wien Oberes Hausfeld, BPL A und MA 50 - NF 2445910 (Gr. 2228) - Wohnungen § 3 (2) Z.2 NeubauVO2007	September 2024 – Oktober 2026	EUR 3.159.515,70	01.12.2026
1220 Wien Oberes Hausfeld, BPL A und MA 50 - NF 2445910 (Gr. 2228) - Wohnungen § 3 (2) Z.1 NeubauVO2007	September 2024 – Oktober 2026	EUR 269.838,03	01.12.2026
1220 Wien Oberes Hausfeld, BPL A und MA 50 - NF 2445910 (Gr. 2228) - SMART	September 2024 – Oktober 2026	EUR 444.413,40	01.12.2026
1210 Wien Quartier an der Schanze, BPL G2 und MA 50 - NF 1103494 (Gr. 2181) - Wohnungen § 3 (2) Z.2 NeubauVO2007	September 2024 – Oktober 2026	EUR 726.709,50	01.12.2026

Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

1210 Wien Quartier an der Schanze, BPL G2 und MA 50 - NF 1103494 (Gr. 2181) - Wohnungen § 3 (2) Z.1 NeubauVO2007 und LOKALE	September 2024 – Oktober 2026	EUR	71.926,42	01.12.2026
1210 Wien Quartier an der Schanze, BPL G2 und MA 50 - NF 1103494 (Gr. 2181) - SMART	September 2024 – Oktober 2026	EUR	109.207,18	01.12.2026
2700 Wr. Neustadt, Josef Bierenz-Gasse 12+14 und NÖ Landesregierung – F2-MHAS-25/3.610.193 (1770S1)	August 2024 – September 2026	EUR	870.558,00	01.11.2026
Gesamtes Sicherungserfordernis ¹		EUR	7.722.537,83	

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 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 auch immer - nicht mehr ausreicht, allfällige Rückforderungsansprüche abzudecken.

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

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