



MIGRA Gemeinnützige
Wohnungsges.m.b.H.
Am Tabor 19/2/2
1020 Wien

ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

Wien, am 04.03.2025
W 050/SB/hoe

**Betrifft: Ihr Schreiben vom 29.01.2025
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 29.01.2025 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 13.01.2025 ein Bestätigungsvermerk mit uneingeschränktem Prüfungsurteil erteilt.

Das Eigenkapital der Bilanz per 31.12.2023 beträgt Euro 135.404.210,57. Die in Ihrem Antrag vom 29.01.2025 angeführten, mit gegenständlicher Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c BTVG zu sichernden Zahlungen vor Bezug betragen insgesamt Euro 2.686.266,00 [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.

Ob der einem Mieter bzw einem [genossenschaftlichen] Nutzungsberechtigten nach § 15c lit a Z 1 WGG gesetzlich zustehende Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum dazu führt, dass der Bauträgervertrag nicht auf den Erwerb eines Bestand- oder eines sonstigen [genossenschaftlichen] Nutzungsrechts, sondern auf den Erwerb des – dem Sondersicherungsmodell iSd § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG nicht zugänglichen – Wohnungseigentums abzielt, ist derzeit nicht eindeutig geklärt. Auf mögliche aus dieser Rechtsunsicherheit resultierende Rechtsfolgen wird daher hingewiesen.

- 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 Sicherstellungs pflicht 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.

Mit freundlichen Grüßen

cc: Amt der Wiener Landesregierung

PER EINSCHREIBEN

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

Wien, den 29. Jänner 2025

Bescheinigung gem. §7 Abs. 6 Z. 3 lit. C Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Wir ersuchend en **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 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 13.01.2025 erteilt.

Bauvorhaben	Zeitraum der vor dem beabsichtigten Bezugs-termin vorgesehenen Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen	Vor Bezug bestehende bzw. vorgesehene Einhebungen von Finanzierungsbeiträgen (Gesamtsumme)	Beabsichtigter Bezugstermin
22., Wien, Am langen Felde 55 – 57, Bpl. C vormals Breitenleer Straße Süd, Bpl C.	01/2025 – 06/2025	951.492,00	06/2025
22., Wien, Attempgasse 38 / Donaufelder Straße 200	01/2025 – 12/2025	1.734.774,00	04/2026
Gesamte Sicherungserfordenis¹		2.686.266,00	

¹Hier 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.

Wir erklären ausdrücklich, dass die in voriger Aufstellung angeführten Projekte vollständig sind, d.h. dass die Aufstellung sämtliche Projekte und in voller Höhe jeden allfälligen Rückforderungsansprüche nach dem BTVG enthält 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 Amt der Wiener Landesregierung zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen