

# BUNDESGESETZBLATT

## FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2021

Ausgegeben am 12. Oktober 2021

Teil II

---

**430. Verordnung: Änderung der Gebarungsrichtlinienverordnung**


---

### **430. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, mit der die Gebarungsrichtlinienverordnung geändert wird**

Auf Grund der §§ 23 Abs. 3 und 24 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 104/2019 und die Bundesministeriengesetz-Novelle 2020, BGBl. I Nr. 8/2020, wird verordnet:

Die Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 523/1979, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl. II Nr. 306/2020, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Geschäftsführung und Bezüge-Obergrenze“**

2. Nach § 1 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Der absolute Höchstbetrag für Bezüge gemäß § 26 WGG bestimmt sich unter Anwendung der rechnerischen Regeln und Beträge aufgrund des § 26 Abs. 2 und 4 WGG in der mit 1. Jänner 2019 geltenden Fassung BGBl. Nr. 800/1993 iVm § 2a. Dieser Betrag ist entsprechend der jeweiligen durchschnittlichen Erhöhung der Gehälter nach dem Kollektivvertrag für Angestellte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu valorisieren. Die Erhöhung gilt ab dem Kollektivvertragsabschluss nächstfolgenden Monatsersten.“

3. § 1a wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Beteiligungen“**

4. In § 1a Abs. 1 wird die Wortfolge „§ 7 Abs. 4 Z 3 und Abs. 4b Z 4 WGG“ durch die Wortfolge „§ 7 Abs. 3 Z 10, Abs. 4 Z 3 und Abs. 4b Z 4 WGG“ ersetzt.

5. In § 1a Abs. 3 wird vor dem Wort „Enkelgesellschaften“ die Wortfolge „jedenfalls genehmigungspflichtigen“ eingefügt.

6. § 1b wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Reconstructing“**

7. Nach § 1b wird folgender § 1c samt vorangestellter Überschrift eingefügt:

**„Finanzgebarung“**

**§ 1c.** Wie aufgrund des § 23 Abs. 1 WGG im Allgemeinen ableitbar, ist bei der Finanzgebarung im Besonderen die Vermeidung von Risiken stärker zu gewichten als eine Optimierung der Erträge. Im Rahmen der notwendigen Eigenkapitalvorhaltung zur Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebs und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse auf Bankguthaben und in Wertpapieren ist auf eine angemessene Risikostreuung zu achten.“

8. § 2 wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Angemessenheit“**

9. In § 2 Abs. 2 lautet der erste Satz:

„Die Kosten für die Tätigkeit des Aufsichtsrates dürfen jährlich 2 vH der in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils ausgewiesenen Personal- und sonstigen Verwaltungsaufwendungen nicht überschreiten.“

10. § 2a wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Altverträge und Wiederbestellungen“**

11. In § 2a Abs. 1 bis 3 wird jeweils nach der Wortfolge „WGG“ die Wortfolge „in der mit 1. Jänner 2019 geltenden Fassung BGBI. Nr. 800/1993“ eingefügt.

12. In § 2a Abs. 3 wird die Wortfolge „gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b“ durch die Wortfolge „gemäß § 7 Abs. 4 und 4b WGG“ ersetzt.

13. § 2b wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Corporate Governance“**

14. Nach § 2b Abs. 3 werden folgende Abs. 4 und 5 angefügt:

„(4) In einem branchenbezogenen Corporate Governance Kodex sind unter Beachtung des Höchstbetrages gemäß § 1 Abs. 3 Bandbreiten für die Angemessenheit der Bezüge von Mitgliedern des Vorstands sowie der Geschäftsführung gemäß den §§ 25 und 26 WGG darzustellen. Dabei sind insbesondere

1. die Summe der Verwaltungseinheiten, der Umfang der Bau- und Sanierungstätigkeit, die sonstige Struktur der Unternehmen und die Anzahl der Mitarbeiter,
2. die Wirtschaftlichkeit von Bau- und Hausverwaltung sowie
3. die unterschiedliche finanzielle Leistungskraft der Unternehmen und
4. die Höhe der mit 1. Jänner 2019 vereinbarten, angemessenen Bezüge

zu berücksichtigen. Für ein nur in begründeten Einzel- und Ausnahmefällen, beispielsweise bei deutlich über dem Branchendurchschnitt liegender Bau- und Sanierungsleistung, mögliches, befristetes Abweichen im Ausmaß von maximal 15 vH und dessen Voraussetzungen ist ein Katalog von Kriterien aufzustellen.

(5) Den in einem branchenbezogenen Kodex getroffenen Vorgaben gemäß Abs. 4 ist unbeachtlich der Ausnahme-Bestimmungen des Abs. 1 Z 1 bis 3 nachzukommen.“

15. § 3 samt Überschrift lautet:

**„Fit&Proper“**

**§ 3.** (1) Organwalter, Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigte einer Bauvereinigung haben über geordnete wirtschaftliche Verhältnisse zu verfügen. Es dürfen keine Zweifel an ihrer persönlichen Aufrichtigkeit, zeitlichen Verfügbarkeit und Unvoreingenommenheit sowie fachlichen Eignung bestehen. Diese Bestimmung ist sinngemäß auch für die Eigentümer von Bauvereinigungen anzuwenden.

(2) Die geschäftliche Zuverlässigkeit von Organwaltern, von Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten ist jedenfalls nicht anzunehmen, wenn eine solche Person:

1. wegen eines Finanzvergehens von einem Gericht rechtskräftig verurteilt und die Verurteilung nicht getilgt worden ist oder
2. aufgrund eines der in § 13 Abs. 1 Z 1 Gewerbeordnung, BGBI. Nr. 194/1994, angeführten Tatbestände von der Ausübung eines Gewerbes ausgeschlossen ist.

(3) Die fachliche Eignung erscheint jedenfalls als gegeben, wenn eine abgeschlossene einschlägige Fachausbildung, die auch die Vermittlung kaufmännischer Kenntnisse umfasst, oder eine langjährige, einschlägige berufliche Tätigkeit nachgewiesen ist. Dabei sind insbesondere die erworbenen Fähigkeiten und gewonnenen Erfahrungen zu beachten.

(4) Eine zuvor ausgeübte Tätigkeit im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft lässt grundsätzlich eine besondere fachliche Eignung vermuten, andererseits wird ein besonderes Augenmerk auf eine bisher ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung zu legen sein.

(5) Der Revisionsverband hat geeignete Maßnahmen anzubieten, wonach insbesondere die mit einer Organwalterschaft betrauten Personen, zur Gewährleistung einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung laufend weitergebildet werden. Als solche Maßnahmen kommen vor allem Lehrveranstaltungen, wie Kurse, Seminare oder Vorträge, die Auflage von Lehrbehelfen oder das Ermöglichen praxisbezogener Schulungen in Betracht.“

16. § 3a wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Compliance“**

17. § 4 wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Sachaufwand“**

18. § 5 wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Buchführung“**

19. § 6 wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Skonti“**

20. § 6a wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Fremdfinanzierung“**

22. § 6b samt Überschrift lautet:

**„Auftragsvergabe**

**§ 6b.** Sofern nicht andere zwingende Regelungen über eine Mindestanzahl von Anboten anzuwenden sind, sind vor der Vergabe von Aufträgen mindestens drei Angebote von grundsätzlich nicht verbundenen Unternehmen (Personen) im Sinn des § 266 Z 5 UGB einzuholen, die zueinander im Wettbewerb stehen. Diese Verpflichtung entfällt, wenn zu marktüblichen Konditionen eigene Beteiligungsgesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b WGG beauftragt werden oder das Auftragsvolumen, zuvor für bestimmte Auftragsbereiche im Rahmen des Internen Kontrollsystems festgelegte Betragsgrenzen nicht übersteigt und die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des § 23 Abs. 1 WGG gewahrt werden.“

23. § 7 wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Informationskosten“**

24. § 7a wird folgende Überschrift vorangestellt:

**„Fixpreis“**

25. Nach § 8 Abs. 11 wird folgender Abs. 12 wird angefügt:

„(12) Die §§ 1, 1a, 1c, 2, 2a, 2b, 3 und 6b jeweils samt Überschrift sowie die Überschriften zu den §§ 1b, 3a, 4, 5, 6, 6a, 7 und 7a in der Fassung der Verordnung BGBI. II Nr. 430/2021 treten mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft, wobei § 2b Abs. 4 und 5 für nach dem 1. Juli 2022 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind.“

**Schramböck**

