2100-0556

Landtag
Burgenland

Bericht

gemäß der Verfahrensordnung für Untersuchungsausschüsse des Burgenländischen Landtages (VO-UA)

des Untersuchungsausschusses „Neue Eisenstädter“

betreffend die Aufsicht des Landes Burgenland über gemeinnützige Bauvereinigungen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“ (NE)

Vorwort

Am 15. Oktober 2025 ist das Verlangen auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses betreffend die Aufsicht des Landes Burgenland über gemeinnützige Bauvereinigungen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“ (NE) eingelangt. Gemäß aller einzuhaltenden gesetzlichen Fristen startete der Untersuchungsausschuss am 12. Jänner 2026 für die Dauer von höchstens sechs Monaten.

Von Beginn an wurde größter Wert darauf gelegt, diesen Untersuchungsausschuss nicht zur Politshow avancieren zu lassen. Im Fokus stand stets die Aufklärung im Sinne der Mieterinnen und Mieter. Denn Ziel jedes Untersuchungsausschusses ist es, komplexe Zusammenhänge und Missstände – ohne politische Inszenierungen – vollumfänglich aufzuklären.

Im nun abgelaufenen U-Ausschuss betreffend die Aufsicht des Landes Burgenland über gemeinnützige Bauvereinigungen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“ (NE) ging es primär um die Aufklärung angeblicher Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), da es zu ungerechtfertigten Mieterhöhungen durch die Weiterverrechnung von zu hohen Zinsen an die Mieterinnen und Mieter und unrechtmäßigem Anlegerwohnungsverkauf gekommen sein soll. Aus diesem Grund gab es seitens des Landes auch eine Sonderprüfung. Zudem wurde im Oktober 2025 ein Regierungskommissär eingesetzt.

Die Erkenntnisse, die gewonnen wurden, bezogen sich nicht nur rein auf das Untersuchungsthema „Neue Eisenstädter“, sondern auch auf die Gemeinnützigkeit im Allgemeinen.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen haben eine Vielzahl an Personen geladen, die Rede und Antwort standen. Die Fragen bezogen sich immer wieder auch auf Bereiche, die außerhalb des Untersuchungszeitraums lagen oder auch

nicht vom Untersuchungsgegenstand abgedeckt, allerdings wichtig für ein umfassendes Bild waren. Ich möchte allen Auskunftspersonen danken, die mehr als das nötige Maß an Informationen weitergegeben und damit einen wichtigen Beitrag für die parlamentarische Arbeit geleistet haben.

Der nun vorliegende umfassende Bericht des unabhängigen Verfahrensrichters Mag. Dr. Wolfgang Köller, Senatspräsident VwGH i.R. gliedert sich in 11 Kapitel und fasst die Erkenntnisse über den Untersuchungsgegenstand und darüber hinaus zusammen.

Dieser Bericht soll für sich stehen; es ist ihm nichts hinzuzufügen.

Astrid Eisenkopf

Mag.ª Astrid Eisenkopf

Vorsitzende



INHALT

I RAHMENBEDINGUNGEN UND VERFAHRENSABLAUF 5
1. Einsetzung 5
2. Untersuchungsgegenstand 6
3. Ausschusszusammensetzung 9
4. Funktionen des Untersuchungsausschusses 11
4.1. Vorsitz 11
4.2. Verfahrensrichter und Verfahrensanwalt 11
4.3. Schriftführer 11
5. Grundsätzlicher Beweisbeschluss 12
6. Verlangen auf ergänzende Beweisanforderung 18
6.1. Verlangen vom 22.01.2026 18
6.2. Verlangen vom 16.04.2026 21
7. Beweismittel 23
7.1. Vorlage von Akten und Unterlagen 23
7.2. Arbeitsplan laut Beschluss vom 21.01.2026 23
7.3. Übersicht: stattgefundene Sitzungen sowie Befragungen von Auskunftspersonen 25
7.4. Öffentlichkeit und Schutz von Informationen 29
8. Gerichtliche Entscheidung 30
II BERICHT 31
Einleitende Bemerkungen 31
Hinweise 32
Kapitel 1 Gemeinnütziger Wohnbau - Feststellungen 39
Kapitel 2 Revisionsverband - Feststellungen 42
Kapitel 3 Organisation und Entwicklung der Neuen Eisenstädter 48
Kapitel 4 Die drei weiteren im Burgenland ansässigen GBVs - Feststellungen 52
Kapitel 5 Rechts- und Organisationsgrundlagen der Aufsicht - Feststellungen 56
Kapitel 6 Ausübung der GBV-Aufsicht im Einzelfall NE - Feststellungen 70
Kapitel 7 Regierungskommissär 117
Kapitel 8 Übernahme von Anteilen der NE durch das Land Burgenland - Feststellungen 124
Kapitel 9 „Lex Neue Eisenstädter“ 125
Kapitel 10 Zusammenfassung 126
Kapitel 11 Empfehlungen 127

I RAHMENBEDINGUNGEN UND VERFAHRENSABLAUF

1. Einsetzung

Gemäß § 53 der Geschäftsordnung des Burgenländischen Landtages, LGBl. Nr. 47/1981 idgF. LGBl. Nr. 54/2025 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Verfahrensordnung für Untersuchungsausschüsse des Burgenländischen Landtages (Anlage 1 zur Geschäftsordnung, im Folgenden: VO-UA) ist ein Untersuchungsausschuss auf Beschluss des Landtages oder auf schriftliches Verlangen eines Viertels der Mitglieder des Landtages einzusetzen.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2025, eingelangt am selben Tag, an die Präsidentin des Burgenländischen Landtages brachten die Landtagsabgeordneten KO Mag. Dr. Roland FÜRST, Mag. Christian DROBITS, Roman KAINRATH, Kolleginnen und Kollegen ein Verlangen gemäß § 53 der Geschäftsordnung des Burgenländischen Landtages in Verbindung mit § 1 Abs. 1 letzter Satz VO-UA auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses betreffend die Aufsicht des Landes Burgenland über gemeinnützige Bauvereinigungen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“ (NE) ein.

Mit Beschluss der Präsidentin des Burgenländischen Landtages vom 6. November 2025, Zl. 2021/0001-XXIIIGp2025, wurde der Untersuchungsausschuss „Neue Eisenstädter“ mit Wirkung vom 12.01.2026 eingesetzt.

2. Untersuchungsgegenstand

Eingelangt am 15.10.2025

„Untersuchungsgegenstand sind abgeschlossene Vorgänge aus dem Bereich der Landesverwaltung, insbesondere aus dem Verantwortungsbereich des Landeshauptmannes, der Landesregierung bzw. ihrer Mitglieder sowie des diesen unterstellten Amtes der Burgenländischen Landesregierung und der Bezirksverwaltungsbehörden, einschließlich der Tätigkeiten von Organen des Landes, durch die das Land – unabhängig von der Höhe der Beteiligung – wirtschaftliche Beteiligungs- und Aufsichtsrechte wahrnimmt,

- ***hinsichtlich der Ausübung der gesetzlichen Aufsicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)*** *über gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) mit Sitz oder Tätigkeit im Burgenland,* ***insbesondere*** *die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“ (nachfolgend:* ***NE****),*
- ***hinsichtlich der bestehenden und bestandenen vertraglichen, organisatorischen und politischen Beziehungen*** *des Landes Burgenland und seiner Organe zur NE, deren Tochter- und verbundenen Unternehmen sowie deren Organen,*
- ***hinsichtlich der Ausübung der Gemeindeaufsicht*** *über Gemeinden, die selbst oder deren Unternehmungen in vertraglichen, organisatorischen oder finanziellen Beziehungen zur NE stehen oder standen,*
- ***hinsichtlich der Informationsflüsse, Entscheidungen und Maßnahmen*** *in Zusammenhang mit Aufsichtsverfahren, Sonderprüfungen, Genehmigungen, Untersagungen, allfälligen Ausnahmegeschäften und der (zwischenzeitlich beendeten bzw. ausgesetzten) Diskussion über eine allfällige landesseitige Übernahme/Mehrheitsbeteiligung an der NE.*

Zeitlicher Rahmen: Vorgänge ab 1. Oktober 2023 bis dato.

Inhaltliche Gliederung des Untersuchungsgegenstandes nach Beweisthemen und Untersuchungsabschnitten

a. ***Rechts- und Organisationsgrundlagen der Aufsicht*** *Erhebung der maßgeblichen Rechtsgrundlagen (insb. WGG und Ausführungsbestimmungen) sowie der innerorganisatorischen Zuständigkeiten (Geschäftseinteilung der Landesregierung, Referatseinteilungen, Organisationsverfügungen) für die GBV-Aufsicht und deren Entwicklung im Untersuchungszeitraum.*

b. ***Ausübung der GBV-Aufsicht im Einzelfall „Neue Eisenstädter“*** *Aufklärung über alle Umstände, Erwägungen und Entscheidungen in Zusammenhang mit der Aufsichtsausübung über die **NE**, insbesondere:*

   - *Einleitung, Führung und Abschluss von Aufsichtsverfahren;*
   - *Anforderung, Prüfung und Behandlung von Geschäfts-, Revisions- und Prüfberichten (einschließlich externer Sonderprüfungen);*
   - *gesetzlich vorgesehene **Genehmigungen/Untersagungen** (z. B. Ausnahmegeschäfte, Grundstücksverfügungen, Darlehensaufnahmen, Beteiligungserwerbe/-veräußerungen, Entgeltbildung) samt Begründungen;*
   - *getroffene **Aufträge, Auflagen, Weisungen** und deren Vollzug;*
   - *Reaktion der Aufsicht auf festgestellte Mängel, inkl. Fristsetzungen, Nachkontrollen und Sanktionsschritte.*

c. ***Revisions- und Prüfungswesen:*** *Auswahl/Bestellung von Revisionsverbänden, externen Prüfern oder Sachverständigen, Auftragsinhalte, Ergebnisbehandlung, sowie allfällige **Folgemaßnahmen** der Aufsicht (inkl. Verständigungen anderer Behörden und allfällige Straf-/Disziplinarverfahren).*

d. ***Förderungen und finanzielle Beziehungen:*** *Darstellung und Prüfung von Förderzusagen, -auszahlungen, Rückforderungen, Haftungen, Garantien, Zinsenzuschüssen u. Ä. des Landes oder landesnaher Einrichtungen **zugunsten der NE**; Nachvollziehung der **Entscheidungsabläufe**, Zuständigkeiten und allfälliger Interessenkonflikte.*

e. ***Vertragliche und organisatorische Beziehungen*** *Erhebung sämtlicher **mittelbarer und unmittelbarer vertraglicher Beziehungen** zwischen*

   - ***dem Land** (einschließlich Unternehmungen, Anstalten, Stiftungen/Fonds, Vereinen und Gesellschaften, in denen dem Land beherrschender Einfluss zukommt) sowie Gemeinden und deren Unternehmungen, **und***

- *der **NE**, ihren Tochter- und verbundenen Gesellschaften samt Organen sowie Personen mit Entscheidungsbefugnis in diesen Einheiten. Ebenso Aufklärung der Umstände, die zum Abschluss, zur Fortführung oder Beendigung solcher Rechtsbeziehungen führten.*

f. ***Gemeindeaufsicht im Zusammenhang mit NE***
*Ausübung der **Gemeindeaufsicht** über Gemeinden, die in Geschäftsbeziehungen zur NE standen/stehen; Behandlung von Risiken (Veranlagungen, Haftungen, Mietzins- und Förderthemen), ergriffene Maßnahmen und Informationsflüsse zwischen Gemeindeaufsicht, GBV-Aufsicht und politischen Entscheidungsträgern.*

g. ***Politisch-organisatorische Beziehungen und mögliche Begünstigungen***
*Aufklärung über **Zuwendungen, Sponsorings, Inserate, Einladungen/Benefits** oder sonstige Leistungen mit oder ohne Gegenleistung im Naheverhältnis zur NE, die bei Entscheidungsträgerinnen/Entscheidungsträgern des Landes, landesnahen Einrichtungen oder Gemeinden **anfallen konnten**, einschließlich Prüfung allfälliger Interessenkonflikte, Compliance-Regelungen und deren Anwendung.*

h. ***Informationsflüsse und Kommunikation***
*Zeitpunkt, Inhalt und Empfängerkreise **amtlicher und inoffizieller** Informationen zu maßgeblichen Aufsichtssachverhalten (inkl. Sonderprüfungen und etwaiger Übernahmepläne), interne Kommunikation zwischen politischen Leitungsorganen, Fachabteilungen, Landesholding und externen Stakeholdern.*

i. ***Personalangelegenheiten und Organentscheidungen***
*Auswahl, Bestellung und allfällige Abberufungen von Organwalterinnen/Organwaltern oder Aufsichtsräten in landesnahen Gesellschaften mit Bezug zur NE; einschlägige **Ehrenzeichenverleihungen** oder sonstige Auszeichnungen in Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand.*

j. ***Wirtschaftliche und gesellschaftliche Auswirkungen***
Analyse der Auswirkungen der Aufsichtsausübung bzw. unterlassenen Aufsichtshandlungen auf Mieterinnen/Mieter, Gemeinden, das Land, den gemeinnützigen Wohnbau und den Wettbewerb im Burgenland.“

3. Ausschusszusammensetzung

Die im Landtag vertretenen Parteien meldeten gem. § 2 VO-UA nach der ihnen zustehenden jeweiligen Zahl folgende Mitglieder und Ersatzmitglieder für den Untersuchungsausschuss ein:

SPÖ: 4 (4), FPÖ: 2 (2), ÖVP: 1 (1), Grüne: 1 (1)

Folgende Abgeordnete wurden von den Landtagsklubs als Mitglieder und Ersatzmitglieder in den Untersuchungsausschuss „Neue Eisenstädter“ entsendet:

Sozialdemokratischer Landtagsklub

Klubobmann LAbg. Mag. Dr. Roland FÜRST, LAbg. Mag. Christian DROBITS, LAbg. Roman KAINRATH und LAbg. Jürgen DOLESCH als Mitglieder;

sowie

LAbg. Kilian BRANDSTÄTTER, LAbg. Elisabeth BÖHM, LAbg. Thomas HOFFMANN und LAbg. Rita STENGER, MA als Ersatzmitglieder;

Freiheitlicher Landtagsklub

LAbg. Christian RIES und LAbg. Mag. Thomas GRANDITS als Mitglieder;

sowie

Klubobmann LAbg. Ing. Norbert HOFER und LAbg. Michelle WHITFIELD als Ersatzmitglieder;

Landtagsklub der österreichischen Volkspartei

Klubobmann LAbg. Bernd STROBL als Mitglied;

sowie

LAbg. Dipl. Päd.in DIin Carina LASCHOBER-LUIF als Ersatzmitglied;

Grüner Landtagsklub

Klubobmann LAbg. Wolfgang SPITZMÜLLER als Mitglied;

sowie

LAbg. Mag.a Margit PAUL-KIENTZL als Ersatzmitglied.

Mit 14. Jänner 2026 kam es in Folge des Wechsels des Klubobmannes zu einer Änderung beim Freiheitlichen Landtagsklub. Die Mitglieder und Ersatzmitglieder setzten sich im Anschluss wie folgt zusammen:

Klubobmann LAbg. Christian RIES und LAbg. Markus WIESLER als Mitglieder;

sowie

LAbg. Sandro WALDMANN und LAbg. Michelle WHITFIELD als Ersatzmitglieder,

Mit 18. April 2026 kam es in Folge des Ausscheidens des Klubobmannes zu einer Änderung beim Grünen Landtagsklub. Die Mitglieder und Ersatzmitglieder setzten sich im Anschluss wie folgt zusammen:

Klubobfrau LAbg. Mag.a Margit PAUL-KIENTZL als Mitglied;

sowie

LAbg. Philip JURANICH, MA als Ersatzmitglied.

4. Funktionen des Untersuchungsausschusses

4.1. Vorsitz

Vorsitzende des Untersuchungsausschusses Neue Eisenstädter war gemäß § 3 Abs. 1 VO-UA die Präsidentin des Landtages Frau Mag.ª Astrid EISENKOPF. Vorsitzende-Stellvertreter waren gemäß § 3 Abs. 2 VO-UA der zweite Landtagspräsident Herr Johann TSCHÜRTZ sowie die dritte Landtagspräsidentin Frau Claudia SCHLAGER.

4.2. Verfahrensrichter und Verfahrensanwalt

Auf Grundlage des Wahlvorschlages der Präsidialkonferenz vom 28.11.2025 gemäß § 5 Abs. 3 VO-UA hat der Untersuchungsausschuss in seiner 1. Sitzung am 15. Jänner 2026 einstimmig Herrn Mag. Dr. Wolfgang KÖLLER, Senatspräsident des VwGH in Ruhe, zum Verfahrensrichter und Herrn Dr. Georg NOWOTNY, Senatspräsident des OGH in Ruhe, zum Verfahrensrichter-Stellvertreter sowie Herrn Rechtsanwalt Mag. Mario BURGER zum Verfahrensanwalt und Herrn Rechtsanwalt Mag. Dr. Andreas NÖDL zum Verfahrensanwalt-Stellvertreter gewählt.

4.3. Schriftführer

Als Schriftführer fungierte der Büroleiter der Landtagsdirektion, Herr Georg KLIKOVITS, BSc.

5. Grundsätzlicher Beweisbeschluss

Auf Antrag der Landtagsabgeordneten Dr. Roland Fürst, Wolfgang Spitzmüller, Kolleginnen und Kollegen, vom 21. Jänner 2026 hat der Untersuchungsausschuss am 22. Jänner 2026 mehrheitlich mit den Stimmen der SPÖ und GRÜNEN, den folgenden grundsätzlichen Beweisbeschluss, Zl. 2021/0002-XXIIIGp2026, gemäß § 16 VO-UA gefasst:

Grundsätzlicher Beweisbeschluss gemäß § 16 der Verfahrensordnung für Untersuchungsausschüsse des Burgenländischen Landtages

des Untersuchungsausschusses betreffend „die Aufsicht des Landes Burgenland über gemeinnützige Bauvereinigungen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft Neue Eisenstädter (NE)"

Gemäß § 16 Abs. 1 der Verfahrensordnung für Untersuchungsausschüsse des Burgenländischen Landtages (VO-UA) verpflichtet der grundsätzliche Beweisbeschluss Organe des Landes zur vollständigen Vorlage von Akten und Unterlagen im Umfang des Untersuchungsgegenstandes. Sie können zugleich um Beweiserhebung im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand ersucht werden.

Unter „Akten und Unterlagen" versteht der Untersuchungsausschuss nicht nur Akten im formellen Sinn, sondern auch sämtliche mit dem Beweisthema und den jeweiligen Akten im Zusammenhang stehende schriftliche oder automationsunterstützt gespeicherte Dokumente, ,,Handakten", Berichte, Korrespondenzen aller Art inklusive E-Mails, Entwürfe und sonstige Aufzeichnungen einschließlich Deckblätter, Einsichtsbemerkungen, Antrags- und Verfügungsbögen, Weisungen, Erlässe, Aktenvermerke, Sprechzettel, Entscheidungen, schriftliche Bitten, Inhalte elektronischer Aktenführung, die bei der vorlagepflichtigen Stelle vorhanden sind.[1]

Nach § 16 Abs. 3 VO-UA ist im grundsätzlichen Beweisbeschluss die Setzung einer angemessenen Frist zulässig. Die Übermittlung der Akten und Unterlagen hat binnen drei Wochen zu erfolgen, bei einer mit begründeter Stellungnahme bekanntgegebenen schwierigen Aktenlage vier Wochen.

---

[1] *AB 484 BlgNR XXV. GP 1.*

Die Übermittlung der Akten hat - soweit möglich - geordnet nach den Beweisthemen und Untersuchungsabschnitten, im Sinne des Verlangens auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses betreffend „die Aufsicht des Landes Burgenland über gemeinnützige Bauvereinigungen, die Wohnbaugenossenschaft Neue Eisenstädter (NE)" sowie unter Anschluss eines Aktenverzeichnisses zu erfolgen.

Jeder Vorlage ist ein Inhaltsverzeichnis beizufügen. Für die Abwicklung der Vorlage trifft die Landtagsdirektion entsprechende Vorkehrungen und übermittelt nähere technische Anforderungen. Diese werden der Beschlussausfertigung beigeschlossen.

Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand sind abgeschlossene Vorgänge aus dem Bereich der Landesverwaltung, insbesondere aus dem Verantwortungsbereich des Landeshauptmannes, der Landesregierung bzw. ihrer Mitglieder sowie des diesen unterstellten Amtes der Burgenländischen Landesregierung der Bezirksverwaltungsbehörden, einschließlich der Tätigkeiten von Organen des und Landes, durch die das Land - unabhängig von der Höhe der Beteiligung - wirtschaftliche Beteiligungs- und Aufsichtsrechte wahrnimmt,

- ***hinsichtlich der Ausübung der gesetzlichen Aufsicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)*** *über gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) mit Sitz oder Tätigkeit im Burgenland,* ***insbesondere*** *die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter" (nachfolgend:* ***NE****),*
- ***hinsichtlich der bestehenden und bestandenen vertraglichen, organisatorischen und politischen Beziehungen*** *des Landes Burgenland und seiner Organe zur NE, deren Tochter- und verbundenen Unternehmen sowie deren Organen,*
- ***hinsichtlich der Ausübung der Gemeindeaufsicht*** *über Gemeinden, die selbst oder deren Unternehmungen in vertraglichen, organisatorischen oder finanziellen Beziehungen zur NE stehen oder standen,*
- ***hinsichtlich der Informationsflüsse, Entscheidungen und Maßnahmen*** *in Zusammenhang mit Aufsichtsverfahren, Sonderprüfungen, Genehmigungen, Untersagungen, allfälligen Ausnahmegeschäften und der (zwischenzeitlich beendeten bzw. ausgesetzten) Diskussion über eine allfällige landesseitige Übernahme/Mehrheitsbeteiligung an der NE,*

im Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 15. Oktober 2025.

Nach § 16 Abs. 3 VO-UA ist der grundsätzliche Beweisbeschluss nach Beweisthemen zu gliedern. Wie bereits im Verlangen ersichtlich, gliedert sich der Untersuchungsausschuss inhaltlich nachfolgenden Beweisthemen und Untersuchungsabschnitten:

a. ***Rechts- und Organisationsgrundlagen der Aufsicht***
   Erhebung der maßgeblichen Rechtsgrundlagen (insb. WGG und Ausführungsbestimmungen) sowie der innerorganisatorischen Zuständigkeiten (Geschäftseinteilung der Landesregierung, Referatseinteilungen, Organisationsverfügungen) für die GBV-Aufsicht und deren Entwicklung im Untersuchungszeitraum.
b. ***Ausübung der GBV-Aufsicht im Einzelfall „Neue Eisenstädter"***
   *Aufklärung über alle Umstände, Erwägungen und Entscheidungen in Zusammenhang mit der Aufsichtsausübung über die **NE**, insbesondere:*
   - *Einleitung, Führung und Abschluss von Aufsichtsverfahren;*
   - *Anforderung, Prüfung und Behandlung von Geschäfts-, Revisions- und Prüfberichten (einschließlich externer Sonderprüfungen);*
   - *gesetzlich vorgesehene **Genehmigungen/Untersagungen** (z.B. Ausnahmegeschäfte, Grundstücksverfügungen, Darlehensaufnahmen, Beteiligungserwerbe/-veräußerungen, Entgeltbildung) samt Begründungen;*
   - *getroffene **Aufträge, Auflagen, Weisungen** und deren Vollzug;*
   - *Reaktion der Aufsicht auf festgestellte Mängel, inkl. Fristsetzungen, Nachkontrollen und Sanktionsschritte.*
c. ***Revisions- und Prüfungswesen***
   *Auswahl/Bestellung von Revisionsverbänden, externen Prüfern oder Sachverständigen, Auftragsinhalte, Ergebnisbehandlung, sowie allfällige **Folgemaßnahmen** der Aufsicht (inkl. Verständigungen anderer Behörden und allfällige Straf-/Disziplinarverfahren).*
d. ***Förderungen und finanzielle Beziehungen***
   *Darstellung und Prüfung von Förderzusagen, -auszahlungen, Rückforderungen, Haftungen, Garantien, Zinsenzuschüssen u. Ä. des Landes oder landesnaher Einrichtungen **zugunsten der NE**; Nachvollziehung der **Entscheidungsabläufe**, Zuständigkeiten und allfälliger Interessenkonflikte.*
e. ***Vertragliche und organisatorische Beziehungen***
   *Erhebung sämtlicher **mittelbarer und unmittelbarer vertraglicher Beziehungen** zwischen*
   - ***dem Land** (einschließlich Unternehmungen, Anstalten, Stiftungen/Fonds, Vereinen und Gesellschaften, in denen dem Land beherrschender Einfluss zukommt) sowie Gemeinden und deren Unternehmungen, **und***

- *der **NE**, ihren Tochter- und verbundenen Gesellschaften samt Organen sowie Personen mit Entscheidungsbefugnis in diesen Einheiten.*
  Ebenso Aufklärung der Umstände, die zum Abschluss, zur Fortführung oder Beendigung solcher Rechtsbeziehungen führten.

f. ***Gemeindeaufsicht im Zusammenhang mit NE***
*Ausübung der **Gemeindeaufsicht** über Gemeinden, die in Geschäftsbeziehungen zur NE standen/ stehen; Behandlung von Risiken (Veranlagungen, Haftungen, Mietzins- und Förderthemen), ergriffene Maßnahmen und Informationsflüsse zwischen Gemeindeaufsicht, GBV-Aufsicht und politischen Entscheidungsträgern.*

g. ***Politisch-organisatorische Beziehungen und mögliche Begünstigungen***
*Aufklärung über **Zuwendungen, Sponsorings, Inserate, Einladungen/Benefits** oder sonstige Leistungen mit oder ohne Gegenleistung im Naheverhältnis zur NE, die bei Entscheidungsträgerinnen/ Entscheidungsträgern des Landes, landesnahen Einrichtungen oder Gemeinden **anfallen konnten**, einschließlich Prüfung allfälliger Interessenkonflikte, Compliance-Regelungen und deren Anwendung.*

h. ***Informationsflüsse und Kommunikation***
*Zeitpunkt, Inhalt und Empfängerkreise **amtlicher und inoffizieller** Informationen zu maßgeblichen Aufsichtssachverhalten (inkl. Sonderprüfungen und etwaiger Übernahmepläne), interne Kommunikation zwischen politischen Leitungsorganen, Fachabteilungen, Landesholding und externen Stakeholdern.*

i. ***Personalangelegenheiten und Organentscheidungen***
*Auswahl, Bestellung und allfällige Abberufungen von Organwalterinnen/ Organwaltern oder Aufsichtsräten in landesnahen Gesellschaften mit Bezug zur NE; einschlägige **Ehrenzeichenverleihungen** oder sonstige Auszeichnungen im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand.*

j. ***Wirtschaftliche und gesellschaftliche Auswirkungen***
Analyse der Auswirkungen der Aufsichtsausübung bzw. unterlassenen Aufsichtshandlungen auf Mieterinnen/Mieter, Gemeinden, das Land, den gemeinnützigen Wohnbau und den Wettbewerb im Burgenland.

Bezeichnung der betroffenen Organe

Folgende Organe des Landes sind gem. § 16 Abs. 3 VO-UA vom Untersuchungsgegenstand betroffen und sind daher gem. § 16 Abs. 1 VO-UA verpflichtet, ihre Akten und Unterlagen vollständig vorzulegen:

1. *der Landeshauptmann Mag. Hans Peter Doskozil,*
2. *die Landesregierung,*
3. *die Landeshauptmann-Stellvertreterin Anja Haider-Wallner,*
4. *der Landesrat Dr. Leonhard Schneemann,*
5. *die Landesrätin Mag.ª (FH) Daniela Winkler,*
6. *der Landesrat Mag. Heinrich Dorner,*
7. *das Amt der Burgenländischen Landesregierung,*
8. *die Bezirksverwaltungsbehörde Neusiedl am See,*
9. *die Bezirksverwaltungsbehörde Eisenstadt Umgebung,*
10. *die Bezirksverwaltungsbehörde Eisenstadt,*
11. *die Bezirksverwaltungsbehörde Rust,*
12. *die Bezirksverwaltungsbehörde Mattersburg,*
13. *die Bezirksverwaltungsbehörde Oberpullendorf,*
14. *die Bezirksverwaltungsbehörde Oberwart,*
15. *die Bezirksverwaltungsbehörde Güssing,*
16. *die Bezirksverwaltungsbehörde Jennersdorf.*

jeweils samt nachgeordneter Dienststellen und sonstige ihnen unterstehende Einrichtungen, Institutionen, Gesellschaften sowie Unternehmungen.

Ferner werden folgende Dienststellen, Institutionen und Behörden samt aller nachgeordneten Dienststellen und sonstige ihnen unterstehende Einrichtungen sowie deren etwaige Vorgängerstellen ersucht, ihre Akten und Unterlagen im Umfang des Untersuchungsgegenstandes im Sinne der Anforderungen an die Vorlagen von Akten und Unterlagen vollständig vorzulegen.

1. *Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband*
2. *Freistadt Eisenstadt*
3. *Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen*
4. *UBG-Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H.*
5. *Landesholding Burgenland GmbH*
6. *Neue Eisenstädter Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft m. b. H.*

Begründung

Gemäß § 36 VO-UA sind Behörden, Ämter und Dienststellen des Landes dazu verpflichtet, einem Ersuchen des Untersuchungsausschusses um Beweiserhebungen im Umfang des Untersuchungsgegenstandes Folge zu leisten und auf Verlangen ihre Akten und Unterlagen vorzulegen. Aufgrund der der Landesregierung zukommenden Aufsichtsfunktion gemäß § 29 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes war die Landesregierung, die einzelnen Mitglieder der Landesregierung sowie das Amt der Burgenländischen Landesregierung mittelbar oder unmittelbar mit dem Untersuchungsgegenstand befasst. Die Bezirksverwaltungsbehörden haben gemäß § 24a WGG bei der Überprüfung der Zuverlässigkeit mitzuwirken und bei Bedenken den Aufsichtsbehörden mitzuteilen.

Die „Neue Eisenstädter" gehört gemäß § 5 Abs. 1 WGG dem Revisionsverband ,,Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband" an. Gemäß § 28 WGG iVm. dem Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 prüft der Revisionsverband „Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband" die Jahresabschlüsse und die Geschäftstätigkeit auf Wirtschaftlichkeit und Rechtmäßigkeit. Daher sind die beim Revisionsverband vorhandenen Akten und Unterlagen geeignet, zur Aufklärung des Untersuchungsgegenstandes beizutragen.

Die Freistadt Eisenstadt, die Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen sowie die UBG-Unternehmensbeteiligungsgesellschaft m.b.H. sind Gesellschafter der Neue Eisenstädter. Als Gesellschafter waren diese an wesentlichen unternehmensbezogenen Entscheidungsprozessen beteiligt beziehungsweise informiert. Daher sind Akten und Unterlagen der Gesellschafter geeignet, zur Aufklärung des Untersuchungsgegenstandes beizutragen.

Da die „Neue Eisenstädter" der Aufsicht der Burgenländischen Landesregierung unterliegt, sind die vorhandenen Akten und Unterlagen der gemeinnützigen Bauvereinigung betreffend des Untersuchungsgegenstandes geeignet, zur Aufklärung des Untersuchungsgegenstandes beizutragen.

6. Verlangen auf ergänzende Beweisanforderung

6.1. Verlangen vom 22.01.2026

Verlangen

der Landtagsabgeordneten Markus Wiesler, Bernd Strobl auf ergänzende Beweisanforderung gem. § 17 Abs. 2 VO-UA

Das Amt der Burgenländischen Landesregierung sowie die Landesamtsdirektion werden gemäß § 17 Abs. 3 VO-UA verpflichtet, im Umfang des Untersuchungsgegenstandes folgende Akten und Unterlagen vorzulegen (Zl. 2021/0004-XXIIIGp2026):

Sämtliche Akten und Unterlagen hinsichtlich der Ausübung der gesetzlichen Aufsicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) über gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) mit Sitz oder Tätigkeit im Burgenland, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter", jedoch nicht beschränkt auf die „Neue Eisenstädter", sondern auch alle weiteren gemeinnützigen Bauvereinigungen, soweit sie vom Untersuchungsgegenstand umfasst sind.

1. Landesholding Burgenland GmbH und Beteiligungen

Sämtliche Akten und Unterlagen der Landesholding Burgenland GmbH, einschließlich betroffener Tochtergesellschaften/Beteiligungen, insbesondere:

- *Aufsichtsratsunterlagen*
- *Beschlussunterlagen*
- *Berichte*
- *Protokolle, Umlaufbeschlüsse, Präsentationen*
- *Interne Entscheidungsvorlagen und Kommunikation*

soweit diese im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand stehen.

2. Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) mit Sitz im Burgenland, insbesondere betreffend die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter" (NE), jedoch nicht beschränkt auf die NE

Sämtliche Akten und Unterlagen (im Umfang des Untersuchungsgegenstandes) sind zusätzlich auch von folgenden Stellen vollständig vorzulegen:

- *Neue Eisenstädter Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. (NE)*
- *Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft (OSG)*
- *Erste Burgenländische Siedlungsgenossenschaft (EBSG)*
- *B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.*

sowie sämtliche allfällige Tochter- und verbundene Unternehmen, soweit sachlich relevant.

3. Kommunikations- und Koordinationsunterlagen im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand

Sämtliche Kommunikations- und Koordinationsunterlagen im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand, insbesondere:

- *Terminkalender politischer Leitungsorgane (z.B. Outlook)*
- *Teilnehmerlisten (Jour-Fixe, Besprechungen, Sitzungen, Videocalls)*
- *Gesprächsvermerke, Gesprächsnotizen*
- *Jour-Fixe-Protokolle*
- *Projektmappen zur Übernahme/Mehrheitsbeteiligung sowie sonstige Entscheidungsakten zu einer allfälligen landesseitigen Übernahme/Mehrheitsbeteiligung*
- *Einschlägige E-Mail-Korrespondenz (inkl. Anhänge)*

jeweils soweit im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand und dessen Beweisthemen stehend.

4. Wiederherstellung gelöschter Unterlagen

Sollten E-Mails, Kalenderdaten oder sonstige Unterlagen bereits gelöscht worden sein, werden das Amt der Burgenländischen Landesregierung sowie die Landtagsdirektion ersucht, die gelöschten Akten und Unterlagen technisch wiederherstellen zu lassen und dem Untersuchungsausschuss darüber zu berichten.

5. Frist und Ordnung der Vorlage

Die Übermittlung hat binnen drei Wochen zu erfolgen.

Die Übermittlung der Akten und Unterlagen hat soweit möglich geordnet nach Beweisthemen, im Sinne des Verlangens auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses betreffend die Ausübung der gesetzlichen Aufsicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) über gemeinnützige

Bauvereinigungen (GBV) mit Sitz oder Tätigkeit im Burgenland, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“, sowie unter Anschluss eines Aktenverzeichnisses zu erfolgen.

Jeder Vorlage ist ein Inhaltsverzeichnis beizufügen. Für die Abwicklung der Vorlage trifft die Landtagsdirektion entsprechende Vorkehrungen und übermittelt nähere technische Anforderungen.

Begründung

Gemäß § 36 VO-UA sind Behörden, Ämter und Dienststellen des Landes verpflichtet, einem Ersuchen des Untersuchungsausschusses um Beweiserhebungen im Umfang des Untersuchungsgegenstandes Folge zu leisten und auf Verlangen Akten und Unterlagen vorzulegen.

Der Untersuchungsgegenstand ist im Einsetzungsverlangen ausdrücklich weiter gefasst und betrifft die Ausübung der gesetzlichen Aufsicht nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) über gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) mit Sitz oder Tätigkeit im Burgenland, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft „Neue Eisenstädter“. Daraus folgt, dass eine Verengung auf ausschließlich die „Neue Eisenstädter“ dem Wortlaut und Sinn des Untersuchungsgegenstandes widerspricht und die Aufklärung struktureller Aufsichtsdefizite vereiteln würde.

Die ergänzende Beweisanforderung ist daher notwendig, um eine vollständige, geordnete und überprüfbare Vorlage sicherzustellen, insbesondere auch im Bereich Kommunikation/Termine/Koordination sowie bei landesnahen Strukturen (Landesholding/Beteiligungen), wo erfahrungsgemäß wesentliche Entscheidungsstränge liegen.

Dieses Verlangen wurde mehrheitlich mit den Stimmen der SPÖ und der Grünen abgelehnt.

6.2. Verlangen vom 16.04.2026

Verlangen

der Landtagsabgeordneten KO Christian Ries, Markus Wiesler auf ergänzende Beweisanforderung gem. § 17 Abs. 2 VO-UA

Das Amt der Burgenländischen Landesregierung sowie die Landesamtsdirektion werden gemäß § 17 Abs. 3 VO-UA verpflichtet, im Umfang des Untersuchungsgegenstandes folgende Akten und Unterlagen vorzulegen (Zl. 2021/0007-XXIIIGp2026):

Tätigkeitsberichte gemäß 29 Abs. 5 WGG

*Sämtliche Berichte des Landes Burgenland an den jeweils zuständigen Bundesminister gemäß § 29 Abs. 5 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) für die Jahre **2015 bis 2025**, einschließlich aller Beilagen, Übermittlungsschreiben und Endfassungen.*

Darunter fallen insbesondere:

- *E-Mails, Schriftverkehr und Aktenvermerke*
- *Entwürfe und Zwischenstände der Berichte*
- *interne Weisungen, Erlässe oder Abstimmungen*
- *Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Landesverwaltung*

aus denen hervorgeht:

- *ob und wann die Berichte erstellt wurden,*
- *welche konkreten Maßnahmen der Aufsicht nach § 29 WGG gesetzt wurden,*
- *welche Mängel, Auffälligkeiten oder Prüfmaßnahmen zugrunde lagen,*
- *und welche Organisationseinheiten verantwortlich waren.*

Für den Fall, dass Berichte gemäß § 29 Abs. 5 WGG für einzelne Jahre fehlen, sind sämtliche Unterlagen vorzulegen, aus denen hervorgeht:

- *aus welchen Gründen dies unterblieben ist,*
- *wer die Verantwortung dafür getragen hat,*
- *ob und wie diese Unterlassung intern thematisiert oder dokumentiert wurde,*
- *insbesondere sämtliche internen Abstimmungen zur Nichterstellung oder Nichtübermittlung dieser Berichte.*

Sollten Unterlagen bereits gelöscht worden sein, werden das Amt der Burgenländischen Landesregierung sowie die Landesamtsdirektion ersucht, diese technisch wiederherstellen zu lassen und den Untersuchungsausschuss vollständig vorzulegen.

Unter dem Begriff „Akten und Unterlagen" versteht der Untersuchungsausschuss nicht nur Akten im formellen Sinn, sondern auch sämtliche mit dem Beweisthema und den jeweiligen Akten im Zusammenhang stehende schriftliche oder automationsunterstützt gespeicherte Dokumente, „Handakten", Berichte, Korrespondenzen aller Art inkl. E-Mails, Entwürfe und sonstige Aufzeichnungen einschließlich Deckblätter, Einsichtsbemerkungen, Tagebücher, Terminkalender, Antrags- und Verfügungsbögen, Weisungen, Erlässe, Aktenvermerke, Sprechzettel, Entscheidungen, schriftliche Bitten, Berichte, Protokolle von Besprechungen und Sitzungen aller Art, Inhalte elektronischer Aktenführung und dergleichen, die bei der vorlagepflichtigen Stelle vorhanden sind.

*Die Übermittlung hat binnen **3 Wochen** zu erfolgen.*

Die Übermittlung der Akten und Unterlagen hat soweit möglich geordnet nach den Beweisthemen im Sinne des Einsetzungsbeschlusses sowie unter Anschluss eines Aktenverzeichnisses zu erfolgen.

Jeder Vorlage ist ein Inhaltsverzeichnis beizufügen. Für die Abwicklung der Vorlage trifft die Landtagsdirektion entsprechende Vorkehrungen und übermittelt nähere technische Anforderungen.

*Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfGH UA2/2015 vom 15.06.2015) das informationspflichtige Organ ohne Rücksicht auf sonst bestehende Verschwiegenheitspflichten die angeforderten Akten und Unterlagen im Umfang des Untersuchungsgegenstandes **ungeschwärzt (unabgedeckt)** vorzulegen hat.*

Begründung

Gemäß § 29 Abs. 5 WGG sind die Länder verpflichtet, jährlich bis spätestens 31. März des Folgejahres dem zuständigen Bundesminister über ihre Tätigkeit nach dem WGG unter Anführung der getroffenen Maßnahmen zu berichten.

Diese Berichtspflicht stellt ein wesentliches Instrument der Kontrolle dar und dient der Nachvollziehbarkeit der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen.

*Im Rahmen des Untersuchungsausschusses zeigt sich jedoch, dass entsprechende Berichte und Unterlagen **nicht bzw. nicht vollständig vorgelegt wurden.***

Daraus ergibt sich der begründete Verdacht, dass:

- *gesetzlich vorgeschriebene Berichte nicht erstellt oder nicht übermittelt wurden, oder*
- *die dokumentierten Maßnahmen der Aufsicht unzureichend waren.*

Das Fehlen dieser Unterlagen wiegt besonders schwer, da dadurch die gesetzlich vorgesehene Dokumentation der Aufsicht nicht überprüfbar ist.

Eine vollständige und sachliche Aufklärung des Untersuchungsgegenstandes ist daher ohne diese Unterlagen nicht möglich.

Dieses Verlangen wurde einstimmig angenommen.

7. Beweismittel

7.1. Vorlage von Akten und Unterlagen

Dem Untersuchungsausschuss „Neue Eisenstädter“ wurden vom überwiegenden Teil der aufgeforderten Organe Akten und Unterlagen vorgelegt, einzelne Organe haben mitgeteilt, über keine vom Untersuchungsgegenstand erfassten Informationen zu verfügen. Weitere Organe haben freiwillig Akten und Unterlagen im Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand vorgelegt.

7.2. Arbeitsplan laut Beschluss vom 21.01.2026

Der Untersuchungsausschuss „Neue Eisenstädter“ hat in der 2. Sitzung vom 21. Jänner 2026 einstimmig einen Arbeitsplan gemäß § 4 Abs. 2 VO-UA beschlossen, mit dem die anschließend ersichtlichen Sitzungstermine, die Reihenfolge der zu behandelnden Beweisthemen, das Ende der Beweisaufnahme sowie der zeitliche Ablauf der Sitzungen festgelegt wurden.

Sitzung	Datum
1. Sitzung	15.01.2026
2. Sitzung	21.01.2026

3. Sitzung	22.01.2026
4. Sitzung	18.02.2026
5. Sitzung	19.02.2026
6. Sitzung	04.03.2026
7. Sitzung	05.03.2026
8. Sitzung	12.03.2026
9. Sitzung	19.03.2026
10. Sitzung	09.04.2026
11. Sitzung	15.04.2026
12. Sitzung	16.04.2026
13. Sitzung	29.04.2026
14. Sitzung	30.04.2026
15. Sitzung	13.05.2026
16. Sitzung	27.05.2026
17. Sitzung	28.05.2026
18. Sitzung	03.06.2026
19. Sitzung	11.06.2026
20. Sitzung	17.06.2026
21. Sitzung	18.06.2026
22. Sitzung	01.07.2026
23. Sitzung	02.07.2026

24. Sitzung	08.07.2026
25. Sitzung	09.07.2026

7.3. Übersicht: stattgefundene Sitzungen sowie Befragungen von Auskunftspersonen

Der Untersuchungsausschuss „Neue Eisenstädter“ hat insgesamt 24 Sitzungen abgehalten, in denen 45 Auskunftspersonen befragt wurden. Nachfolgend können die Tagesordnungen der einzelnen Sitzungen aus der Übersicht entnommen werden.

Sitzung	**Datum**	**Tagesordnung bzw. befragte Auskunftsperson (AP) samt Funktion laut Ladungsbeschluss bzw. – verlangen**
1. Sitzung	15.01.2026	Vereidigung der Personen für nicht medienöffentliche Sitzungen
		Wahl des Verfahrensrichters und dessen Stellvertreters
		Wahl des Verfahrensanwaltes und dessen Stellvertreters
2. Sitzung	21.01.2026	Vereidigung und Vorstellung des Verfahrensrichters und des Verfahrensanwalts und deren Stellenvertreter für nicht medienöffentliche Sitzungen
		Arbeitsplan
3. Sitzung	22.01.2026	Grundsätzlicher Beweisbeschluss
		Ladungsliste
4. Sitzung	18.02.2026	AP Cornelia KUNKIC, MSc, MSc Abteilungsvorständin der Abteilung 3 Amt der Burgenländischen Landesregierung
		AP Gabriele WAGNER Mitarbeiterin der Gruppe 2 Amt der Burgenländischen Landesregierung
		Beschluss zur Legitimation von namhaft gemachten Personen gem. § 11 Abs. VO
		Ergänzende Ladungsliste

5. Sitzung	19.02.2026	AP Mag. Michael GEHBAUER Obmann des Revisionsverbandes
		AP Mag. Stephan BAUER Vorsitzender des Vorstandes des Revisionsverbandes
6. Sitzung	04.03.2026	AP Mag. Johannes ZINK Sonderprüfer
		AP Dr. Herbert MOTTER Sachverständiger
7. Sitzung	05.03.2026	AP Mag.[a] Brigitte NOVOSEL Gruppenvorständin der Gruppe 2 Amt der Burgenländischen Landesregierung
		AP Mag.[a] Bettina ZEDERBAUER zuständige Verbandsprüferin des Revisionsverbandes für die Neue Eisenstädter in den Jahren 2017-2020
		AP Mag. Markus HIRSCH zuständiger Verbandsprüfer des Revisionsverbandes für die Neue Eisenstädter in den Jahren 2022-2024
8. Sitzung	12.03.2026	AP Mag. Erwin TRAPP zuständiger Verbandsprüfer des Revisionsverbandes für die Neue Eisenstädter im Jahr 2021
		AP Mag. Heinz KURTZ zuständiger Verbandsprüfer des Revisionsverbandes für die Neue Eisenstädter in den Jahren 2015 und 2016
9. Sitzung	19.03.2026	AP Mag. Andreas VIERLINGER Mitglied im Vorstand des Revisionsverbandes
		AP Mag.[a] Sigrid HASLINGER Mitglied im Vorstand des Revisionsverbandes
		AP Mag.[a] Isabella STICKLER Stellvertreterin des Obmannes im Vorstand des Revisionsverbandes
10. Sitzung	09.04.2026	AP Mag. Alois FEICHTINGER Verbandsdirektor des Revisionsverbandes
		AP Dir. Christian SWITAK Aufsichtsratsvorsitzender des Revisionsverbandes
		AP Wolfgang Helmut SCHWETZ, BA, MSc Sachverständiger

		Ergänzende Ladungsliste
		Beschlussfassung über Berichtigungen und Einwendungen zu den Protokollen der AP
11. Sitzung	15.04.2026	AP Mag. Mathias BURGER Regierungskommissär
		AP Erwin HOLZHOFER ehem. Prokurist der Neuen Eisenstädter
		AP Mirel DAKIC, MA ehem. Prokurist der Neuen Eisenstädter
12. Sitzung	16.04.2026	AP Ing. Bernd Josef GERDENITSCH Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter
		AP Mag. Hans Ludwig DIEXER Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter
13. Sitzung	29.04.2026	AP Anton MITTELMEIER ehem. Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter
		AP Franz CERVICEK ehem. Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter
		AP Mag.ª Angelika MAYER-HANDLER ehem. Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter
		Änderung der Ladungsliste vom 09.04.2026
14. Sitzung	30.04.2026	AP Dir. Alexander LANGER, MSc ehem. Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter
		AP Paul FREUDENSCHUSS, MSc (WU) ehem. Geschäftsführer der Neuen Eisenstädter
15. Sitzung	13.05.2026	AP Michael BIEBER, MBA Mitglied im Aufsichtsrat der Neuen Eisenstädter
		AP Dr. Julius MARHOLD ehem. Generaldirektor der Raiffeisenlandesbank Burgenland und Mitglied im Aufsichtsrat der Neuen Eisenstädter im Zeitraum 1994-2024
		Beschlussfassung über Berichtigungen und Einwendungen zu den Protokollen der AP
16. Sitzung	27.05.2026	AP RA Dr. Roland WEINRAUCH, LL.M. (NYU) Rechtsvertretung der Neuen Eisenstädter im Rahmen der Sonderprüfung
		AP Michael Josef PRIEBSCH Vorsitzender-Stellvertreter im Aufsichtsrat der Neuen Eisenstädter
17. Sitzung	28.05.2026	AP Mag.ª Gerda ERCHER-LEDERER Leiterin der Abteilung Sektion VIII/B/8 im Sozialministerium

		AP Mag. Christian ZENZ Leiter der Abteilung IV/7 im Wirtschaftsministerium
18. Sitzung	11.06.2026	AP Mst. Andreas WIRTH Präsident der Wirtschaftskammer Burgenland
		AP Mag. Herbert OSCHEP ehem. Büroleiter von LH Doskozil
		AP Univ. Prof. Mag. Dr. Stefan PICHLER Sachverständiger, Gutachter
19. Sitzung	17.06.2026	AP KommR. Dr. Alfred KOLLAR Vorstand, Obmann & Geschäftsführer der OSG
		AP Bmst. DI (FH) Michael SILLIPP Geschäftsführer der Bauvereinigung B-Süd
		AP Ing. Peter SCHLAPPAL Geschäftsführer der EBSG
		Änderung der Ladungsliste vom 09.04.2026
		Beschlussfassung über Berichtigungen und Einwendungen zu den Protokollen der AP
20. Sitzung	18.06.2026	AP RA Univ. Doz. Dr. Thomas WALZEL VON WIESENTREU Rechtsgutachter
21. Sitzung	01.07.2026	AP Mag. Dr. David GUMHOLD Hauptreferatsleiter des zuständigen Hauptreferates „Aufsichtstätigkeiten und Krankenanstalten-finanzierung“ Amt der Burgenländischen Landesregierung
		AP DI Dr. techn. Gerald GOGER Geschäftsführer der Landesholding Burgenland
		AP Mag. Hans Peter RUCKER ehem. Geschäftsführer der Landesholding Burgenland
		Änderung der Ladungsliste vom 09.04.2026
22. Sitzung	02.07.2026	AP LR Mag. Heinrich DORNER
		AP LH-Stvin. Anja HAIDER WALLNER
23. Sitzung	09.07.2026	Arbeitssitzung, Ende der Beweisaufnahme
24. Sitzung	03.08.2026	Arbeitssitzung

7.4. Öffentlichkeit und Schutz von Informationen

Grundsätzlich dürfen die von Rechtsträgern einem Untersuchungsausschuss vorgelegten Akten und Unterlagen nach § 11 Abs. 4 VO-UA nicht veröffentlicht werden. Ausschließlich in nichtöffentlichen Sitzungen behandelte Dokumente und verbreitete Informationen sind als geheim zu qualifizieren und dürfen nur den Ausschussmitgliedern übermittelt werden.

Besonderer Schutz gilt für als vertraulich gekennzeichnete Akten und Unterlagen. Jede Person, die Zugang zu vertraulichen Informationen erhalten hat, ist zur Verschwiegenheit über diese Informationen verpflichtet. Als vertraulich gekennzeichnete Informationen dürfen keinesfalls – weder schriftlich noch mündlich – an unbefugte Personen weitergegeben werden.

Die Verschwiegenheitsverpflichtung besteht auch nach der Beendigung der Befragung und der Tätigkeit des Untersuchungsausschusses.

Gemäß § 47 Abs. 7 VO-UA ist die Weitergabe und Verbreitung von vertraulichen Unterlagen des Untersuchungsausschusses an zur Erlangung dieser Informationen nicht berechtigte Personen unzulässig und vom Gericht mit einer Geldstrafe von bis zu 150 000 Euro zu ahnden.

Im Vorfeld der Sitzungen wurden daher alle Landtagsabgeordneten, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Parteiklubs und der Landtagsdirektion, sowie der Verfahrensrichter und sein Stellvertreter bzw. der Verfahrensanwalt und sein Stellvertreter inklusive deren Mitarbeiter hinsichtlich der Vertraulichkeit der nicht medienöffentlichen Sitzungen und Beratungen des Ausschusses, sowohl während ihrer Tätigkeit im Untersuchungsausschuss, als auch danach, sowohl mündlich, als auch schriftlich, vereidigt.

8. Gerichtliche Entscheidung

Im Zusammenhang mit dem Untersuchungsausschuss „Neue Eisenstädter“ ist folgende Entscheidung ergangen:

Antrag auf Überprüfung der Rechtswirksamkeit des mehrheitlichen Beschlusses, welcher den sachlichen Zusammenhang des Antrags auf ergänzende Beweisanforderung gem. § 17 Abs. 2 VO-UA bestritt (Antrag vom 22.01.2026)

Sachverhalt:

Die Landtagsabgeordneten Markus Markus Wiesler, Bernd Strobl haben am 22. Jänner 2026 einen Antrag auf ergänzende Beweisanforderung gem. § 17 Abs. 2 VO-UA gestellt, welcher mehrheitlich mit den Stimmen der SPÖ und der Grünen abgelehnt wurde. Daraufhin wurde von den Landtagsabgeordneten KO-Stellvertreter Markus Wiesler, Sandro Waldmann und KO Bernd Strobl, vertreten durch die Brand Rechtsanwälte GmbH in Wien, das Landesverwaltungsgericht Burgenland zur Entscheidung über die Rechtmäßigkeit des Beschlusses angerufen.

Ergebnis:

Mit Erkenntnis vom 26. Februar 2026, eingelangt am 26. Februar 2026, Zahl: S UA1/12/2026.001/009, entschied das Landesverwaltungsgericht Burgenland, dass der mehrheitliche Beschluss der Mitglieder des Untersuchungsausschusses „Neue Eisenstädter“, mit dem das Bestehen eines sachlichen Zusammenhanges betreffend das Verlangen der Antragssteller zur Erhebung weiterer Beweise bestritten wurde, rechtswidrig ist. Mit dieser Feststellung ist das Verlangen der Antragssteller auf ergänzende Beweisanforderung gemäß § 17 Abs. 4 letzter Satz Verfahrensordnung für Untersuchungsausschüsse des Burgenländischen Landtags wirksam.

II BERICHT

Einleitende Bemerkungen

Im Zentrum dieses Untersuchungsausschusses steht die gesetzliche Aufsicht der Burgenländischen Landesregierung über die vier im Burgenland ansässigen Gemeinnützigen Bauvereinigungen. Diese wurden im Jahr 2024 einer vertieften Prüfung von Wohnungsverkäufen und Finanzierungskonditionen unterzogen, bei der sich bei zwei Unternehmen Auffälligkeiten zeigten, weshalb dort Sonderprüfungen eingeleitet wurden. Befürchtet wurde seitens des Landes, dass insbesondere unvorteilhafte Finanzierungskonditionen zulasten der Mieterinnen und Mieter gehen würden. Bei der „Neuen Eisenstädter“ führte die Sonderprüfung im Oktober 2025 zur Bestellung eines Regierungskommissärs, dem in der Gesellschaft Aufsichtsrechte und bei laufenden Geschäften Zustimmungsrechte zukommen.

Der Untersuchungsausschuss soll nun Aufklärung darüber bringen, ob die Burgenländische Landesregierung bei diesen besonderen Aufsichtsmaßnahmen gesetzeskonform und angemessen gehandelt hat und auch sonst ihrer allgemeinen Aufsichtspflicht nachgekommen ist.

Die Bezeichnung des Untersuchungsgegenstandes „Ausübung der gesetzlichen Aufsicht“ impliziert eine starke Verrechtlichung dieses Themas; sowohl die Geschäftstätigkeit der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (in der Folge GBV) als auch das Aufsichtshandeln ist unmittelbar an den gesetzlichen Vorgaben zu messen. Dies erfordert eine breite und vertiefte Auseinandersetzung mit den angewendeten Rechtsvorschriften und den dazu vertretenen Auffassungen. Auf dieser Grundlage und auf Basis des festgestellten Sachverhaltes erfolgt eine rechtliche Einordnung der Geschäftstätigkeit der GBV auf der einen Seite und der Kontrolltätigkeit des Landes auf der anderen Seite. Im Fokus dieses Untersuchungsausschusses stehen demnach Rechtsfragen, deren Beantwortung sich im Untersuchungsergebnis widerspiegeln. Auch in den Medien wird der Untersuchungsgegenstand in diesem Sinne wahrgenommen, wenn etwa „Der Standard“ einen „Gutachterstreit“ ortet (29. Mai 2026). Vor diesem Hintergrund ist die Frage der politischen Verantwortung für die Aufsichtstätigkeit der Landesregierung im Untersuchungszeitraum zu beantworten.

Geprüft werden die GBVs sowohl vom Revisionsverband als auch von der gesetzlichen Aufsicht des Landes. Aufgrund dieser Doppelgleisigkeit wird zum besseren Verständnis auch die Tätigkeit des Revisionsverbandes beschrieben, obwohl dessen Handlungen grundsätzlich nicht der Vollziehung des Landes zuzurechnen sind.

Zur Vervollständigung des Bildes der komplexen Materie des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts werden Ausführungen zum Gemeinnützigen Wohnbau vorangestellt.

Die Mitglieder aller Fraktionen haben im Untersuchungsausschuss durch akribische Vorbereitung und gezielte Fragestellungen zur Aufklärung des Untersuchungsgegenstandes einen wesentlichen Beitrag geleistet. Von manchen Experten wurde ihnen besondere Sachkunde in den behandelten Materien attestiert.

Nicht zuletzt durch die umsichtige und professionelle Verfahrensführung durch die Vorsitzende konnte das Ausschussprogramm diszipliniert und mit der nötigen Intensität abgearbeitet werden.

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 4 VO-UA hat der Verfahrensrichter tunlichst während der Dauer der Beweisaufnahme, jedenfalls unverzüglich nach dem Ende derselben einen schriftlichen Feststellungsbericht zu erstellen und diesen zugleich an die Vorsitzende und die Mitglieder des Untersuchungsausschusses zu übermitteln. Der Feststellungsbericht hat neben dem Verlauf des Verfahrens eine zusammenfassende Darstellung der Beweisaufnahme zu enthalten.

Der Untersuchungsausschuss ist befugt, Beweise im Rahmen des Untersuchungsgegenstandes innerhalb des Untersuchungszeitraums zu erheben. Dem Unmittelbarkeitsgrundsatz entsprechend kommen als Beweismittel alle Erkenntnisse in Betracht, die in den Sitzungen des Untersuchungsausschusses gewonnen wurden. Neben den Aussagen der Auskunftspersonen sind dies die aufgrund des grundsätzlichen Beweisbeschlusses und die von Auskunftspersonen vorgelegten Akten und Unterlagen, auf die in den Sitzungen konkret Bezug genommen wurde.

In diesem Untersuchungsausschuss wurden Beweise durch Befragung von Auskunftspersonen und durch Einsicht in Akten und Unterlagen erhoben. Werden Aussagen von Auskunftspersonen wiedergegeben, werden beim ersten Zitat Nummer und Datum der Sitzung der Befragung, der (anonymisierte bzw. initialisierte) Name sowie die Protokollseite und bei weiteren Aussagen derselben Auskunftsperson der (anonymisierte bzw. initialisierte) Name sowie die Protokollseite angeführt. In eckige Klammer gesetzte Anmerkungen sind Erläuterungen vom Verfasser dieses Berichts.

Bei den Anonymisierungen der Auskunftspersonen war gemäß § 42 Abs. 6 VO-UA auf die Wahrung schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen personenbezogener Daten, die gegenüber dem öffentlichen Informationsinteresse überwogen, zu achten.

Wurde in Akten und Unterlagen, die im Untersuchungszeitraum erstellt worden sind, auf vorangegangene Zeiträume oder Zeitpunkte Bezug genommen, so ist deren Inhalt insofern ein zulässiges Beweismittel, als ein Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand besteht. Konkret sind davon insbesondere der Prüfbericht von RA Mag. Johannes Zink (in der Folge Zink) und die Berichte des Revisionsverbandes betroffen, die bis ins Jahr 2015 zurückreichen.

Festzuhalten ist, dass nicht zu allen im Einsetzungsverlangen bzw. im Beschluss der Landtagspräsidentin vom 6. November 2015 angeführten Themenbereichen Beweisergebnisse erzielt wurden, weshalb die nachfolgende Gliederung aus Gründen der Übersichtlichkeit vor allem thematische und zeitliche Zusammenhänge berücksichtigt.

Umgekehrt sind - wie bereits im Vorwort festgehalten - nicht alle Beweisergebnisse vom Untersuchungsgegenstand und/oder vom Untersuchungszeitraum umfasst. Zur Abrundung des Themas waren auch zu diesen Bereichen Feststellungen zu treffen.

Soweit sich im Bericht keine beweiswürdigenden Anmerkungen zu Untersuchungsergebnissen finden, konnte der Sachverhalt unstrittig festgestellt werden.

KAPITEL 1 – Gemeinnütziger Wohnbau 39

1. Gegenstand der Untersuchung 39

2. Allgemeines 39

3. Banken als Gesellschafter von GBVs 40

4. Fazit 41

KAPITEL 2 – Revisionsverband 42

1. Vorbemerkung 42

2. Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Revisionsverband) 42

2.1. Organisation und Aufgaben 42

2.2. Revision und Revisor 43

2.3. Jahresabschluss und Gebarungsprüfung 44

2.3.1. Prüfungsmodus 45

2.3.2. Bestätigungsvermerk 46

2.4. Revisionsverband und NE 47

3. Fazit 47

KAPITEL 3 – Organisation und Entwicklung der Neuen Eisenstädter 48

1. Neue Eisenstädter 48

2. Fazit 51

KAPITEL 4 – Die drei weiteren im Burgenland ansässigen GBVs 52

1. Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG) 52

2. B-Süd 54

3. Erste Burgenländische Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen. mbH (EBSG) 55

4. Fazit 55

KAPITEL 5 – Rechts- und Organisationsgrundlagen der Aufsicht 56

1. Gegenstand der Untersuchung 56

2. Rechtsgrundlagen der Aufsicht 56

3. Organisationsgrundlagen der Aufsicht 60

4. Entwicklung der Aufsicht 61

4.1. Entwicklung der Aufsicht 61

4.2. Rechnungshofbericht zur Aufsicht 62

5. Ausübung der Aufsicht 64

6. Wahrnehmungen der GBVs zur Aufsicht 65

7. Verhältnis der Aufsichtstätigkeit zu den Prüfungen des Revisionsverbandes 66

8. Beurteilung der gesetzlichen Aufsicht im Untersuchungszeitraum 67

8.1. Allgemeines zur Aufsicht 67

8.2. Beurteilung der Aufsicht 68

9. Fazit 69

KAPITEL 6 – Ausübung der GBV-Aufsicht im Einzelfall NE 70

1. Gegenstand der Untersuchung 70

2. Sonderprüfung bei der NE 70

2.1. Chronologie 70

2.2. Exkurs: Bestellung von Zink zum Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 2 WGG 72

3. Untersuchungsgegenstand Sonderprüfung 73

4. Prüfungsauftrag und -umfang der Sonderprüfung 73

5. Wohnungsvergabe 74

5.1. Sachverhalt aus Gutachten Zink 74

5.2. Rechtslage 75

5.2.1. Prinzipien des WGG 75

5.2.2. Geschäftskreis (Haupt- und Ausnahmegeschäfte) 75

5.2.3. Personenkreis 76

5.2.4. Grundsätze 77

5.2.5. Steuerrechtliche Behandlung (Körperschaftssteuerprivileg) 77

5.3. Rechtliche Einordnung der Sofortverkäufe an Nichtselbstnutzer 78

5.3.1. Sofortverkäufe außerhalb der Selbstnutzung als Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 1 WGG (Geschäftskreis) 78

5.3.1.1. Rechtsansicht Zink 78

5.3.1.2. WGG-Novelle 2019 zu § 7 WGG 80

5.3.1.3. Zink zur Novelle 2019 80

5.3.1.4. Meinung NE/Vonkilch zum Geschäftskreis 80

5.3.1.5. Entgegnung Zink 82

5.3.2. Sofortverkäufe außerhalb der Selbstnutzung nach § 10a Abs. 1 lit. D WGG 83

5.3.2.1. WGG-Novelle 2019 zu § 10a WGG samt Erläuterungen 83

5.3.2.2. Meinung Zink 83

5.3.2.3. WGG-Novelle 2022 zu § 10a WGG samt Erläuterungen 84

5.3.2.4. Meinung Zink 84
5.3.2.5. Meinung NE/Vonkilch zu § 10a WGG 85
5.3.3. Personenkreis (§ 8 WGG) 86
5.3.3.1. Meinung Zink 86
5.3.3.2. Meinung Vonkilch 87
5.3.4. Betriebsnotwendigkeit und Leerstand 87
5.3.4.1. Meinung Zink 87
5.3.4.2. Meinung Vonkilch 87
5.3.5. Vermietbarkeit (Meinung Zink) 88
5.3.6. Steuerrecht 89
5.3.7. Gutachten Fuchs 89
5.3.7.1. Kompetenzrechtliche Betrachtung 89
5.3.7.2. Grundrechtliche Betrachtung 89
5.3.7.3. Meinung Zink 90
5.3.8. Internes Kontrollsystem (IKS) bei Wohnungsvergaben 90
5.4. Beurteilung der unterschiedlichen Rechtsstandpunkte 90
5.4.1. Auslegung der einschlägigen Bestimmungen des WGG als Basis für deren Verständnis 91
5.4.2. Sofortverkäufe ohne Selbstnutzung 91
5.4.2.1. Beurteilung Rechtsansicht Zink 91
5.4.2.1.1. Fazit 92
5.4.2.2. Beurteilung Rechtsansicht NE/Vonkilch 92
5.4.2.2.1. Fazit 93
5.4.2.3. Beurteilung Rechtsansicht Fuchs 93
5.4.2.3.1. Fazit 94
6. Finanzierungen 94
6.1. Rechtsrahmen 94
6.1.1. Kostendeckungsprinzip 94
6.1.2. Angemessenes Entgelt 95
6.1.3. Orts- und Branchenüblichkeit 95
6.1.4. Nachverhandlungspflicht 95
6.1.5. Auftragsvergabe 96
6.1.6. Zusammenfassung 96

6.2. Feststellungen zum Gutachten Zink/Motter 96
6.2.1. Finanzierungen durch die Gesellschafter der NE 96
6.2.2. Finanzierungskosten (Zinsen) 97
6.2.2.1. Gutachten Motter vom 2. April 2025 97
6.2.2.2. Gutachtensergänzung Motter vom 1. Mai 2025 98
6.2.2.3. Gutachtensergänzung Motter vom 11. Oktober 2025 99
6.2.2.4. Umfinanzierungen/Konditionenänderung bei der NE lt. Motter 100
6.2.2.5. Befragung Motter 100
6.2.2.6. Beurteilung Gutachten Motter 101
6.2.2.7. Fazit 102
6.3. Feststellungen zum Gutachten Kandler 102
6.3.1. Berechnungsmethode der Zinshöhe 102
6.3.2. Rating 103
6.3.3. Stichprobenweise Analyse von 30 Kreditaufnahmen 103
6.3.4. Kreditwirtschaftliche Grundsätze 104
6.3.5. Besicherung 105
6.3.6. Konditionenänderung 105
6.3.7. Kandlers Ergebnis 105
6.3.8. Stellungnahme vom 10. November 2025 105
6.3.9. Beurteilung Gutachten Kandler 106
6.3.10. Fazit 108
6.4. Feststellungen zum Gutachten Pichler 108
6.4.1. Methode der Zinsberechnung 108
6.4.2. Vergleich mit aggregierten Marktdaten 109
6.4.3. Vergleich mit Finanzierungen an andere GBVs 110
6.4.3.1. Vergleich der Fixzinskonditionen 111
6.4.3.2. Vergleich der variablen Zinskonditionen 111
6.4.4. Beurteilung Gutachten Pichler 113
6.4.5. Fazit 114
6.5. Beurteilung der Angemessenheit der Finanzierungskonditionen der NE 114
6.6. Fazit 115

KAPITEL 7 – Regierungskommissär **117**

1. Voraussetzungen für die Bestellung 117

2. Ermessen 119

3. Sofortverkauf an Nichtselbstnutzer mit Ust-Option als Grund für die Bestellung eines Regierungskommissärs 120

4. Finanzierungskonditionen als Grund für die Bestellung eines Regierungskommissärs 121

5. Fazit 122

6. Politische Verantwortung 123

KAPITEL 8 – Übernahme von Anteilen der NE durch das Land Burgenland **124**

KAPITEL 9 – „Lex Neue Eisenstädter“ **125**

KAPITEL 10 – Zusammenfassung **126**

KAPITEL 11 – Empfehlungen **127**

KAPITEL 1
GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU

FESTSTELLUNGEN

1. Gegenstand der Untersuchung

Über den Einzelfall hinaus sollen laut Begründung des Einsetzungsverlangens „strukturelle Fragen des gemeinnützigen Wohnbaus, insbesondere wo Banken als Eigentümer auftreten“ untersucht werden. Diese Untersuchung erfolgt auf Basis der vorhandenen Beweislage, die sich im Wesentlichen aus den Aussagen der als Auskunftspersonen befragten Vertreter des Revisionsverbandes sowie aus dem Gutachten von Dr. Herbert Motter (in der Folge Motter) ergibt.

2. Allgemeines

Gemeinnütziger Wohnbau bedeutet, dass Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und verwaltet werden. Dieses Modell hat sich in Österreich über viele Jahrzehnte bewährt und gilt heute international als Vorbild. Das System ist vor allem deshalb anerkannt, weil es einen Ausgleich zwischen dem Bedarf der Bevölkerung an leistbarem und qualitativem Wohnraum und einer finanziellen, nachhaltigen Bewirtschaftung durch die gemeinnützige Bauvereinigung schafft (9. Sitzung 19.3.2026, IS S 73).

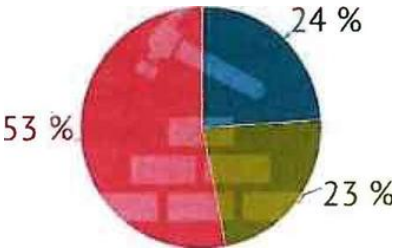
Der Sektor der GBVs verfügt über einen Wohnungsbestand von insgesamt 1.011.000 Wohnungen mit 2,5 Millionen Bewohnern in ganz Österreich. Durch die Tätigkeit von GBVs werden in Österreich Investitionen von ca. € 4,6 Milliarden pro Jahr erwirtschaftet und die Beschäftigung von über 36.000 Menschen gesichert (5. Sitzung 19.2.2026, MG S 7). In Österreich sind die Wohnungen der GBVs im Schnitt um 28 Prozent günstiger als jene, die ohne Gemeinnützigkeit errichtet wurden (10.Sitzung 9.4.2026, CS S 43).

In etwa jede zweite Wohnung beziehungsweise jedes zweite Haus im Burgenland wird von einer GBV errichtet; der höchste Marktanteil von allen Bundesländern. Im Burgenland gibt es bei ca. 300.000 Einwohnern rund 34.000 gemeinnützig errichtete Wohneinheiten. Seit 2015 haben die GBVs mehr als 9.000 Wohnungen im Burgenland errichtet. Heute verwalten die burgenländischen GBVs rund 34.000 Wohnungen beziehungsweise Reihenhäuser, rund 26.500 davon sind Miet- und 7.500 sind Eigentumsobjekte. Drei Viertel aller Mietwohnungen, die im Burgenland zur Verfügung stehen, wurden von GBVs gebaut (CS S 43).

Auch in der Dorf- und Stadtentwicklung sind die burgenländischen GBVs wichtige Innovationstreiber. Sie sind nahezu in allen burgenländischen Gemeinden vertreten, tragen aktiv zur Revitalisierung und Belebung der Ortskerne bei, indem sie beispielsweise bestehende, oft leerstehende Gebäude sanieren oder in Wohnungen umgewandelt haben. Zudem setzen sie durchdachte Konzepte für eine flächenschonende Bebauung ein (IS S 74).

3. Banken als Gesellschafter von GBVs

Das WGG sieht die Unabhängigkeit der GBVs von Angehörigen des Baugewerbes vor und verbietet einen überwiegenden Einfluss von Personen oder Personengesellschaften auf die GBVs, die im weitesten Sinne der Bauwirtschaft zuzurechnen sind (§ 9 WGG). Vergleichbare Beschränkungen für Unternehmen der Kredit- und Versicherungswirtschaft sieht das WGG nicht vor. Es findet sich ein nicht unerheblicher Anteil an Beteiligungen von Banken und Versicherungen im GBV-Sektor, wie die nachstehende Grafik zeigt:



GmbHs & AGs mit Beteiligung von Banken und Versicherungen (24%)

GmbHs & AGs ohne Beteiligung von Banken und Versicherungen (23%)

Genossenschaften (53%)

An 45 der 87 gemeinnützigen Kapitalgesellschaften (also an der Mehrheit) halten Banken oder Versicherungen Beteiligungen. An 15 Gesellschaften besteht eine Mehrheitsbeteiligung von Banken oder Versicherungen. Die kumulierten Einlagen von Banken und Versicherungen an diesen Gesellschaften betragen rund € 380 Millionen, was eine jährliche Ausschüttung von mehr als € 14 Millionen ermöglicht. Diese 45 Gesellschaften verwalten 385.000 Wohnungen, das sind 37 Prozent der von den GBVs insgesamt verwalteten Wohnungen. Der Einfluss des Finanzsektors auf die Wohnungsgemeinnützigkeit ist daher relativ hoch. Zu den Beteiligungen an den Kapitalgesellschaften kommen noch Genossenschaften, die über Verträge mit Kapitalgesellschaften verbunden sind, wie z. B. die Familie, die Volksbau und die Wohnbau im „Sozialbau-Verbund" (alles aus Gutachten Zink/Motter S 79).

Univ. Prof. Dr. Stefan Pichler (Pichler) sieht diese Beteiligungen kritisch und ortet generell einen Mangel an Wettbewerb im österreichischen Bankenmarkt. Zur Beteiligung von Banken an GBVs hält er wörtlich fest: „Ich halte es generell für keine gute Idee, dass Banken Eigentümer von Gesellschaften sind, die dann massiv selbst wieder Kredite aufnehmen. Und wenn es nur wegen der sogenannten Optik ist, die ja da auch in der Diskussion durchschlägt“ (18. Sitzung 11.6. 2026, Pichler S 87).

4. Fazit

Der gemeinnützige Wohnbau sichert eine Vielzahl von Arbeitsplätzen, ist neben dem gewerblichen Wohnbau wichtiger Bestandteil der Bauwirtschaft, der durch tausende Bauprojekte einen wesentlichen Beitrag zur Wertschöpfung des Landes leistet. Das Ergebnis der Bautätigkeit der Gemeinnützigen spiegelt sich im leistbaren Wohnen für Millionen Bewohner von Miet- und Eigentumswohnungen wider. Allein im Burgenland profitieren rund 34.000 Bewohnerinnen und Bewohner von den gesetzlich begrenzten Mieten, die österreichweit mehr als ein Viertel unter den Mieten am freien Markt liegen.

Die Beteiligung von Banken an GBVs ist gesetzlich erlaubt, lediglich dem Bausektor ist ein Einfluss auf die GBVs untersagt. Im Untersuchungsausschuss hat sich die Frage gestellt, ob Bankenbeteiligungen an GBVs allenfalls Interessenkonflikte mit sich bringen, weil Banken sowohl das Interesse der Tochtergesellschaft an günstiger Finanzierung als auch das Eigeninteresse an profitabler Kreditvergabe zu berücksichtigen haben, und ob Banken gleich der Bauwirtschaft von einer Beteiligung an GBVs ausgeschlossen sein sollten. Dabei handelt es sich um eine rechtspolitische Frage, die gegebenenfalls der Gesetzgeber zu beantworten hat.

KAPITEL 2
REVISIONSVERBAND
FESTSTELLUNGEN

○ Vorbemerkung

Der Revisionsverband hat neben der Landesaufsicht jährlich die Geschäftstätigkeit der GBVs zu prüfen (Doppelgleisigkeit der GBV-Kontrolle). Da der Revisionsverband keine Behörde ist und seine Prüftätigkeit auch keine hoheitliche Vollzugshandlung, sind die Revisionen der GBVs durch den Revisionsverband nicht vom Untersuchungsgegenstand umfasst. Wegen seiner Rolle für den Sektor der GBVs als Aufsichts- und Prüfinstanz sowie als Interessenvertretung trägt ein kurzer Abriss über die Aufgaben des Revisionsverbandes jedenfalls zur Abrundung des Bildes der Aufsicht über die gemeinnützige Bauwirtschaft bei. Auch soll das Verhältnis des Revisionsverbandes zur Landesaufsicht beleuchtet werden. Es erfolgt daher anhand der Angaben der dem Revisionsverband zurechenbaren Auskunftspersonen eine überblicksartige Darstellung dieses Themas.

○ Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (Revisionsverband)

2.1. Organisation und Aufgaben

Der Revisionsverband ist gemäß § 1 der Verbandssatzung ein Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsrevisionsgesetzes und des WGG und erstreckt seine Tätigkeit auf das gesamte Bundesgebiet. Der GBV-Verband ist ein privatrechtlich organisierter Verein. Für die Anerkennung von Revisionsverbänden ist der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit zuständig.

Aktuell sind 173 gemeinnützige Bauvereinigungen und gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen mit einem Verwaltungsbestand von mehr als 1.000.000 Wohnungen, davon rund zwei Drittel im Eigentum der Mitgliedsunternehmen, Mitglieder des Revisionsverbandes (IS S 73)

Die Aufgaben des Revisionsverbandes sind gesetzlich geregelt. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben gibt es im GBV-Verband eine strikte, statutenmäßig verankerte, organisatorische Trennung zwischen der Revision mit dem Revisionsvorstand als Leitungsorgan und der Interessensvertretung mit dem Verbandsvorstand als Leitungsorgan. Der Revisionsvorstand ist ein unabhängiges und weisungsfreies Geschäftsführungsorgan des Verbandes für

die sich aus dem Genossenschaftsrevisionsgesetz ergebenden Aufgaben und vertritt den Verband in Revisionsfragen gemeinsam mit dem Verbandsdirektor nach außen. Der Revisionsvorstand hat die Aufgabe, die Revisionsabwicklung technisch und organisatorisch zu gestalten (9. Sitzung 19.3.2026, SH S 40f; AV S 5f). Seit 2015 ist Mag. Stephan Bauer Vorsitzender des Revisionsvorstandes, einem Dreierkollegium, und für den Prüfungsbetrieb des Verbandes verantwortlich (5. Sitzung 19.2.2026, SB S 49).

Bei der Aufgabe der Interessensvertretung handelt es sich um eine Servicefunktion. Hierzu gehört beispielsweise die Aufgabe, die Mitgliedsunternehmen zu informieren, etwa über aktuelle gesetzliche Neuerungen oder höchstgerichtliche Rechtsprechung, ihnen Weiter- und Fortbildungsleistungen anzubieten, aber auch Beratungs- und Betreuungstätigkeiten sind eine sachliche Notwendigkeit (IS S 72).

Der Revisionsverband hat die gesetzliche Verpflichtung zur jährlichen Prüfung von GBVs gemäß § 28 WGG in Verbindung mit der Prüfungsrichtlinienverordnung, die den Prüfungsumfang normiert und die Verpflichtung, dass die Prüfungsgrundsätze des Genossenschaftsrevisionsgesetzes anzuwenden sind. Im Falle von festgestellten Mängeln ist der Bauvereinigung eine Frist von maximal sechs Monaten zur Beseitigung dieser Mängel einzuräumen. Die Einhaltung der Frist ist zu kontrollieren und eine Nicht-Behebung der Mängel der Landesregierung mitzuteilen (SH S 43).

2.2. Revision und Revisor

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind, unabhängig von der Rechtsform, durch einen unabhängigen und weisungsfreien Revisor zu prüfen. Der Revisor ist der Träger der Revision. Dem Revisionsverband kommen im Zuge der Revision abwicklungstechnische und organisatorische Aufgaben zu. Er hat alle Einrichtungen zu schaffen, die eine ordnungsgemäße Erfüllung der dem Revisor zugewiesenen Aufgaben gewährleistet. Durch die Schaffung der erforderlichen organisatorischen Voraussetzungen hat der Verband dafür Sorge zu tragen, dass ein effizienter Ablauf der Revision sichergestellt ist (SB 51).

Die Alleinverantwortung für die Prüfung ist von Gesetzes wegen ausschließlich den dafür bestellten RevisorInnen übertragen. Dieser/Diese prüft unabhängig und weisungsfrei in eigener Verantwortung und bildet sich ein Urteil aus eigener freier Überzeugung (SB S 51).

An die Revisoren werden hohe ethische Anforderungen, wie beispielsweise Objektivität, berufsübliche Kompetenz und Gewissenhaftigkeit,

Eigenverantwortlichkeit, Verschwiegenheit und vor allem Einhaltung der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit gestellt. Sie haben die Prüfungsaufträge mit hoher berufsüblicher Kompetenz und Gewissenhaftigkeit durchzuführen. Im Zusammenhang mit der Erlangung der Berufsbefugnis als Wirtschaftsprüfer und/oder Genossenschaftsrevisor sind nach Absolvierung einer gesetzlichen Praxiszeit, fünf beziehungsweise vier schriftliche Teilprüfungen und eine mündliche kommissionelle Prüfung zu absolvieren. Derzeit sind beim Revisionsverband rund 60 Prüfer tätig, die Hälfte davon mit Berufsbefugnis (SB S 58).

Revisoren sind unabhängig vom geprüften Unternehmen und weisungsfrei gegenüber dem Revisionsverband. Die Unabhängigkeit wird durch die strenge Rotationsverpflichtung verstärkt, nach der eine GBV höchstens vier Jahre vom selben Prüfer geprüft werden darf. Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit der Revisoren, die in einem Dienstverhältnis zum Revisionsverband stehen, sind durch einen besonderen Kündigungsschutz abgesichert. Das Dienstverhältnis eines Revisors kann vom Revisionsverband nur aus bestimmten, im Gesetz genannten, wichtigen Gründen gekündigt werden. Darüber hinaus bestehen auch Cooling-off-Perioden, welche die Vermeidung persönlicher Vertrautheit und somit die Unabhängigkeit und eine objektive Prüfung sicherstellen sollen (8. Sitzung 12.3.2026, ET S 7).

Diese gesetzlich normierten Grundsätze zur Abwicklung und Unabhängigkeit von Prüfungen durch Revisoren gelten für alle 15 genossenschaftlichen Revisionsverbände in Österreich.

2.3. Jahresabschluss- und Gebarungsprüfung

Der Jahresabschluss besteht aus der Bilanz, der GuV und dem Anhang. Zusätzlich wird ein Lagebericht erstellt. Der Vorstand bzw. Geschäftsführer der GBV hat nach Ablauf jedes Geschäftsjahres der Landesregierung, der Finanzbehörde und dem Revisionsverband den Jahresabschluss des abgelaufenen Geschäftsjahres zusammen mit dem Lagebericht binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen (ET S 8f). Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen und mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen (Abschlussprüfung gemäß § 28 Abs. 3 WGG).

Die Gebarungsprüfung gemäß § 28 Abs. 4 WGG hat sich auch auf die Einhaltung des § 1 Abs. 2 und der §§ 3 bis 27 WGG zu erstrecken. Das Ziel der Abschlussprüfung besteht darin, aus dem Verstehen des geprüften Unternehmens und dessen Umfeld, einschließlich des internen Kontrollsystems, die Risiken wesentlicher (aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern) falscher Darstellungen auf Abschluss- und Aussagenebene zu identifizieren und zu beurteilen, um dadurch eine Grundlage für Planung und Umsetzung von

Prüfungshandlungen zu schaffen. Die Abschlussprüfung und die Gebarungsprüfung sind vom Revisor risikoorientiert und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit durchzuführen. Planung und Durchführung der Gebarungsprüfung beruhen ebenfalls auf der Analyse und der Beurteilung der Prüfungsrisiken.

Der vom Revisor unterfertigte Bericht wird vom Revisionsverband auf Einhaltung der technisch-organisatorischen Vorgaben des Verbandes geprüft und dann an die Berichtsadressaten, das sind die GBV, die Landesregierung als Aufsichtsbehörde nach WGG, das Finanzministerium und das Wirtschaftsministerium übermittelt (AV S 6).

2.3.1. Prüfungsmodus

Die jährliche Prüfung der GBVs ist in der Regel zwei bis vier Wochen vorher schriftlich anzukündigen und umfasst den Jahresabschluss und die Geschäftsgebarung im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des WGG. Die personelle Einsatzplanung erfolgt durch den Revisionsvorstand entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, die die Unabhängigkeit sicherstellen. Die Prüfung hat die gesamte Geschäftsführung einer GBV zu umfassen. Die Prüfung ist grundsätzlich am Sitz der GBV vorzunehmen und zügig durchzuführen. Bei der Prüfung sind die Ergebnisse der vorangegangenen Prüfung zu berücksichtigen und die Prüfung ist in der Regel stichprobenartig durchzuführen.

Es gibt neben Stichprobenprüfungen auch Vollprüfungen, analytische Prüfungshandlungen, Prozessprüfungshandlungen; das Prüfungsvorgehen mittels einer Stichprobenprüfung ist eine weltweit praktizierte (AV S 15). Eine absolute Sicherheit lässt sich niemals erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist, und aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben (ET S 8).

Bei der Prüfung von Darlehenskonditionen gibt es eine formelle und eine materielle Prüfung. Geprüft wird entsprechend den Vorgaben des Unternehmensgesetzbuches (UGB), des WGG sowie der entsprechenden Durchführungsverordnungen, wo geregelt ist, dass die Einholung mehrerer Vergleichsangebote erforderlich ist und entsprechend dem § 23 WGG (Kriterien der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit). Die Einholung von mehreren Vergleichsangeboten soll als Basis der Beurteilung für die Auswahl des Bestbieters dienen, weil der Gesetzgeber entsprechende Schritte vorsieht, wie man dann gesichert zu einer angemessenen Beurteilung von Darlehenszinsen, also hinsichtlich der Drittüblichkeit, der Fremdüblichkeit und

der Angemessenheit der Darlehenszinsen zum jeweiligen Zeitpunkt der Darlehensaufnahme, kommt (8. Sitzung 12.3.2026, HK S 46f). Die Darlehen und die Finanzierungsbeiträge werden immer geprüft. Die Einhaltung der ordnungsgemäßen Wohnungswirtschaft und die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit konkreter Entscheidungen sind auch Prüfungsgegenstand (7.Sitzung 5.3.2026, BZ S 64). Zu Wohnungsverkäufen werden Stichprobenprüfungen durchgeführt. „Wenn man quasi Glück hat, ist in der Stichprobe vielleicht eine drinnen, wo man hinterfragen kann, weil etwas vielleicht merkwürdig scheint. Aber wie gesagt, eine Garantie, dass man das findet, die gibt es einfach nicht“ (7. Sitzung 5.3.2026, MH S 96). Es gibt keinen Bereich der Geschäftstätigkeit einer GBV, der nicht geprüft wird (BZ S 56). Zinsen und Wohnungsverkäufe sind jährlicher Prüfungsgegenstand (ET S 18).

Bei den Feststellungen in den Prüfberichten gibt es die Abstufung Mangel, Beanstandung und Hinweis und Empfehlungen (ET S 37, HK S 44, SB S 59). Wenn es Beanstandungen oder Mängel gegeben hat, wird die GBV aufgefordert, innerhalb einer gewissen Frist, die sechs Monate nicht überschreiten darf, die Mängel zu beheben. Die GBV hat die Behebungsmaßnahmen nachzuweisen. Es gibt keine Nachprüfung, die Umsetzung der Mängelbehebung wird bei der nächsten jährlichen Prüfung beurteilt (SB 71).

Nach Abschluss der Prüfung wird das Prüfungsergebnis mit dem Vorstand, der Geschäftsführung, nach Möglichkeit im Beisein von Vertretern des Aufsichtsrates, besprochen. Bei dieser Schussbesprechung gibt es eine kompakte Information über die Prüfungsergebnisse im Beisein von Vertretern der Aufsichtsbehörde, die Gelegenheit haben, Fragen zu stellen und vom Unternehmen Im Nachhinein schriftliche Erklärungen abzuverlangen (SH S 53).

2.3.2. Bestätigungsvermerk

Der Bestätigungsvermerk im Prüfbericht hat auszuweisen, dass nach pflichtgemäßer Prüfung die Durchführung und der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt und der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht. Der Prüfer hat den Bestätigungsvermerk mit Angabe von Ort und Tag zu unterzeichnen. Der Bestätigungsvermerk ist gegebenenfalls nach dem Ergebnis der Prüfung einzuschränken oder zu versagen (ET S 8). In einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk ist das Prüfungsurteil dargestellt, dass der beigefügte Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist (SH S 54, ET S 8).

Im Gebarungsvermerk ist zum Ausdruck zu bringen, ob die Gebarung der geprüften Bauvereinigung den für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht, nicht entspricht oder nur mit Einschränkungen entspricht (ET S 8).

2.4. Revisionsverband und NE

In den Geschäftsjahren 2013 bis 2016 wurden in den Revisionsberichten bei der NE keine Mängel festgestellt (HK S 44).

Im Bericht für 2015 hat der Prüfer darauf hingewiesen, dass die NE in diesem Jahr aufgrund der teils hohen Zinssätze Nachverhandlungen mit der Erste Bank (EÖ) und der Raiffeisenlandesbank Burgenland (RLBB) geführt hat. Die EÖ hat keine Zinssenkungen vorgenommen (Zinssätze zwischen 0,747 % und 1,782 %). Ab 2016 bestehen bei zwei Objekten hohe Zinssätze (2,65 %) aufgrund eines Landesdarlehen-Zuschusses mit hohem Fixzinssatz. Die RLBB hat eine Zinssenkung bei zwei betroffenen Objekten vorgenommen, da es sich um 8-jährige Bundesanleihen, bei denen seit 2014 der Basiszinssatz bei 1,65 % liegt (Aufschlag mit 1,2 % somit ein Sollzinssatz von 2,85 %). Die übrigen Zinssätze liegen zwischen 1,217 % und 1,982 %.

Im Prüfzeitraum für 2017 bis 2020 hat die Prüferin keine Mängel festgestellt (BZ S 65f).

Der Prüfer für 2021 hat keine Mängel oder schwerwiegende Verstöße festgestellt (ET S 26), hält jedoch fest, dass liquide Mittel, die im Wesentlichen nur bei zwei Banken gehalten werden, zu streuen seien, um ein Klumpenrisiko zu vermeiden. Generell solle der im WGG vorgesehene vorrangige Mitteleinsatz im Wohnbau forciert werden.

Der Prüfer für 2022 bis 2024 hat eine Empfehlung abgegeben, weil der Fremdfinanzierungsanteil über 50 Prozent betrug (MH S 87).

- **Fazit**

Der Revisionsverband hat ein streng reglementiertes Prüfsystem mit jährlichen Prüfungen bei allen GBVs. Er ist auch Interessenvertretung der GBVs, sieht darin aber keinen Interessenkonflikt. Der Revisionsverband hat bei der NE von 2015 bis 2024 keine schwerwiegenden Verstöße und keine Mängel festgestellt. Der Sofortverkauf von Wohnungen mit Ust-Option wurde ebenso wenig beanstandet wie - mit Ausnahme für 2015 - die Finanzierungskonditionen (Näheres dazu in Kapitel 5 Pkt. 7).

KAPITEL 3
ORGANISATION UND ENTWICKLUNG DER NEUEN EISENSTÄDTER

1. Neue Eisenstädter

Mit Gesellschaftsvertrag vom 30. Juni 1982 samt Nachtrag vom 6. August 1982 wurde von der Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (RLBB), der Erste Bank der österreichischen Sparkasse AG (EÖ) und der Freistadt Eisenstadt die „Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H." (in der Folge NE) gegründet.

Im Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 25. November 1982 über die Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung findet sich als Motiv für die Gründung der NE, dass diese Gesellschaft die von der WBO begonnenen Bauten in Eisenstadt und Pinkafeld fortführen und in Hinkunft das von der WBO geschaffene durchschnittliche Bauvolumen von ca. 90 Wohneinheiten im Jahr bewältigen soll. Außerdem erscheine durch die Beteiligung der Hauptpfandgläubiger Raiffeisenverband Burgenland und der „Ersten" als Hauptgesellschafter an der NE die Weiterführung der von der WBO begonnenen Projekte Wohnpark Eisenstadt und Martinisiedlung Pinkafeld nur durch die NE gewährleistet.

Weiter heißt es im Bescheid:

„Da namhafte Kreditinstitute als Hauptgesellschafter in Erscheinung treten und aufgrund eines Syndikatsvertrages zur Erhöhung des Stammkapitals oder Gewährung von Gesellschafterdarlehen verpflichtet sind, die Gesellschaft mit den zur Erfüllung ihrer Zwecke erforderlichen Mitteln auszustatten, erscheint die Neue Eisenstädter geeignet, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage zu leisten. Somit entspricht die Neue Eisenstädter einem Bedarf gemäß § 3 WGG.“

Seit der Gründung wurde der Gesellschaftsvertrag mehrfach geändert, zudem mit Generalversammlungsbeschluss vom 26. September 2023 neu gefasst. In § 10 Abs. 2 sind Geschäfte angeführt, die nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates durchgeführt werden dürfen, darunter Auftragsvergaben, die € 250.000,- im Einzelfall übersteigen sowie Investitionen und Aufwendungen, die im Einzelfall € 25.000,- übersteigen und nicht im jährlichen Budget gedeckt sind. Beschlussfassungen über die Geschäftsordnung und die Geschäftsverteilung der Geschäftsführung sind dem Aufsichtsrat vorbehalten.

Am 22. Februar 2018 kam es zu einem Gesellschafterwechsel, bei dem anstelle der Erste Bank der österreichischen Sparkasse AG die UBG-UnternehmensbeteiligungsgesellschaftmbH, einer 100%igen Tochter der EÖ, als Gesellschafterin trat.

Das Stammkapital beträgt € 10.000.000,- und ist wie folgt aufgeteilt:

Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen	€ 4.998.000
UBG-Unternehmensbeteiligungs GmbH€	€ 4.998.000
Freistadt Eisenstadt	€ 4.000

Anlässlich der Gründung der NE schlossen die damaligen Gesellschafter RLBB, EÖ und Freistadt Eisenstadt einen Syndikatsvertrag auf unbestimmte Zeit; in dessen § 5 heißt es:

„Die Aufteilung der Kredite für die Gesellschaft erfolgt einvernehmlich zwischen Raiffeisenverband Burgenland und DIE ERSTE österreichische Sparkasse, wobei das Verhältnis 50:50 beträgt. Auf Grund der Struktur dieser Banken wird die kurz- und mittelfristige Finanzierung vornehmlich beim Raiffeisenverband Burgenland liegen, während DIE ERSTE österreichische Sparkasse vornehmlich die langfristige Finanzierung übernimmt."

In einem weiteren wieder auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Syndikatsvertrag vom 20., 21. August und 11. Oktober 2018 zwischen den beiden Gesellschaftern RLBB und Freistadt Eisenstadt sowie der EÖ als mittelbarer Eigentümerin der NE kamen die Genannten unter anderem überein, dass die zwei Geschäftsführer einvernehmlich von RLBB und Erste Bank nominiert werden (§ 2), RLBB und Erste Bank jeweils zwei, die Freistadt Eisenstadt ein Mitglied in den fünfköpfigen Aufsichtsrat entsendet (§ 3), sowie dass die Finanzierung für die Gesellschaft - soweit gesetzlich und insbesondere gemäß WGG zulässig - von RLBB und EÖ im Verhältnis 50:50 erbracht werden soll, sofern diese zu marktüblichen Konditionen angeboten werden und Kreditgewährung/-angebote durch andere Kreditinstitute entsprechende Berücksichtigung finden (§ 5).

Gemäß § 2 des Syndikatsvertrages soll die NE einen hauptberuflichen Gesellschafter haben, der von der EÖ und der RLBB einvernehmlich zu

nominieren war, sowie zwei nebenberufliche Geschäftsführer, von denen einer von der EÖ und einer von der RLBB zu nominieren war.

Derzeit sind zwei Geschäftsführer eingesetzt, die gemeinsam mit dem anderen Geschäftsführer oder einem (Gesamt)Prokuristen vertretungsbefugt sind. Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern (Gutachten Zink/Motter S 81f).

In den aktuellen fünfköpfigen Aufsichtsrat wurden je zwei Vertreter von der EÖ und der RLLB und einer von der Freistadt Eisenstadt entsandt (14. Sitzung 30.4.2026, AL S 34).

Nach den Beweisergebnissen wurden mit 1. Jänner 2003 zwei Geschäftsführer bestellt. Beide übten bis zu ihrer Pensionierung (15. November 2018 bzw. 3. Jänner 2023) ihre Funktion aus. Vom 11. September 2018 bis 31. Dezember 2022 gab es eine weitere Geschäftsführerbestellung. Zwei Geschäftsführer waren vom 1. Jänner 2023 bis zum 8. Februar 2024 im Amt, ein weiterer vom 15. Jänner 2024 bis zum 30. Juni 2024. Seit 15. Jänner 2024 bzw. seit 1. Juli 2024 sind die aktuellen Geschäftsführer tätig.

Es kann mangels objektivierbarer Beweisergebnisse nicht festgestellt werden, ob während der Bestelldauer der beiden Geschäftsführer vom 1. Jänner 2023 bis zum 8. Februar 2024 eine interne „Pouvoir-Regelung“ bestand, wonach die Geschäftsführer ohne Genehmigung des Aufsichtsrates keine den Wert von € 5.000,- übersteigenden Geschäfte abschließen durften (AL S 23f) und der Aufsichtsrat die Geschäftsführung, die ein Geschäft empfohlen hat, ermächtigen musste, dieses abschließen zu dürfen. In dieser Zeit wurde jedenfalls ein Vier-Augen Prinzip eingeführt (siehe oben), das über eine Software elektronisch dokumentiert, wer was wann unterschrieben hat (AL S 36). Ob dieses System aktuell noch gilt, kann nicht festgestellt werden. Der Geschäftsführerwechsel Anfang 2024 hatte unternehmensinterne Gründe und mit den „zwei Thematiken aus der Sonderprüfung“ nichts zu tun (12. Sitzung 16.4.2026, JG S 23).

Der ab 15. Jänner 2024 bestellte technische Geschäftsführer ist für Grundstücksagenden, Projektentwicklung, Kalkulation, Bauabwicklung und im Bereich Verkauf und Marketing für die Verwertung der entwickelten Wohnungen zuständig. In die Prozesse von Finanzierungen und Wohnungsverkauf ist er gemeinsam mit dem zweiten kaufmännischen Geschäftsführer eingebunden.

Der technische Geschäftsführer nahm die nach seiner Einschätzung mit seiner Bestellung im Jänner 2024 beginnende Sonderprüfung so wahr, dass vier umfangreiche Fragenkataloge mit inhaltlich sehr tiefgreifenden und zeitlich breit angelegten Fragenlisten übermittelt wurden. Auf Basis der ersten Beantwortung wurde die Prüfung schrittweise vertieft. Die Kommunikation mit dem Sonderprüfer erfolgte strukturiert, schriftlich und fortlaufend. Auf jedes Schreiben des Sonderprüfers folgte eine dokumentierte Stellungnahme der NE, regelmäßig

und über die Rechtsvertretung. Die Kommunikation war durchgängig, kooperativ, nachvollziehbar, aktenbasiert und transparent (JG S 6f).

Für (Projekt)Finanzierungen hat die NE ein internes Kontrollsystem (siehe Kapitel 6 Pkt. 5.3.8.) und einen standardisierten Prozess. Im System sind 13 Banken hinterlegt, die bei jeder Finanzierung grundsätzlich angeschrieben werden und von denen ein Angebot eingeholt wird (JG S 17). In diesen Prozess sind auch der kaufmännische Geschäftsführer und die Abteilung Kalkulation, die diese Finanzierungen ausschreibt, eingebunden (JG S 40). Meistens waren auch die Bank Burgenland, die Bank Austria und die Volksbank dabei. Nicht immer haben alle Banken Interesse an einer Finanzierung gezeigt (13. Sitzung 29.4.2026, AM S 43). Jede Kreditaufnahme wird dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Weitere Geschäftsführungsentscheidungen bedürfen teilweise der Vorabgenehmigung durch den Aufsichtsrat (12. Sitzung 16.4.2026, HLD S 76).

Sämtliche Finanzierungen eines Jahres werden bei der Prüfung des Revisionsverbandes vorgelegt und der Abschlussprüfer und Gebarungsprüfer zieht dann aus dieser Liste Stichproben und überprüft die Stichproben inhaltlich. Für jede Finanzierungsentscheidung wie auch für jeden Grundstücksankauf oder für jeden Beschluss eines Baus gibt es eine Entscheidung der Gesamtgeschäftsführung (HLD S 55).

Seit Juni 2022 gibt es keine USt-optierten Wohnungsverkäufe. Soforteigentumsbegründungen gibt es aktuell, es wird eine Eigennutzungsbestätigung von der NE eingefordert. (JG S 40f).

Am 8. Mai 2025 hat der Aufsichtsratsvorsitzende die Geschäftsführer über die Absicht, Geschäftsanteile an das Land Burgenland zu verkaufen, informiert. Im Sommer 2025 lag den Geschäftsführern ein Kaufvertragsentwurf vor; es wurden „WGG-technische Details“ besprochen (HLD S 59f).

2. Fazit

Die NE wurde zur Fortführung der Bautätigkeit der damals notleidenden WBO gegründet. Das Gründungsgeschehen lag weit außerhalb des Untersuchungszeitraums, lediglich der Syndikatsvertrag von 2018 und der Gesellschaftsvertrag von 2023 wirken in den Untersuchungszeitraum hinein. Nach § 5 des aktuellen Syndikatsvertrag kommen EÖ und RLBB als Kreditgeber der NE erst dann (je zur Hälfte) zum Zug, wenn nach einer ordnungsgemäßen Ausschreibung keine andere Bank Bestbieter ist. Bemerkenswert ist, dass trotz dieser Bestimmung 98 % aller Finanzierungen der NE etwa je zur Hälfte von der EÖ und von der RLBB gewährt worden sind (siehe Kapitel 6 Pkt. 6.2.1.).

KAPITEL 4
DIE DREI WEITEREN IM BURGENLAND ANSÄSSIGEN GBVS
FESTSTELLUNGEN

Zu den andern GBVs im Burgenland konnten so weit Feststellungen getroffen werden, als Beweisergebnisse im Untersuchungsausschuss hervorkamen; dies war vor allem durch Befragung der Geschäftsführer in der 19. Sitzung am 17. Juni 2026 der Fall.

1. Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG)

Die OSG wurde vor 75 Jahren gegründet und ist eine genossenschaftlich organisierte gemeinnützige Bauvereinigung mit 24.000 Mitgliedern. In den Jahren 2022 und 2023 hatte sie ein Bauvolumen von über € 180 Millionen, was österreichweit bei über 170 gemeinnützigen Bauvereinigungen den Höchstwert darstellte. Das Darlehensvolumen in diesen beiden Jahren betrug € 250 Millionen bei 250 Darlehensverträgen. 2025 wurden 95 Darlehensverträge abgeschlossen. Mittlerweile wird die OSG von 22 Kreditinstituten finanziert, darunter die Bank Austria, die EÖ, die Volksbank, die Raiffeisen Bausparkasse, die Raiffeisenlandesbanken Burgenland, Niederösterreich, Steiermark sowie kleine Regionalbanken.

Aktuell betreut die OSG 105 Bauvorhaben mit knapp 1000 Wohnungen und Reihenhäusern, kommunalen Projekten sowie drei Pflegestützpunkten für das Land. Als Nebengeschäft baut die OSG Ordinationen, Geschäfte, Büros und bereitet 120 Bauvorhaben für einen Baubeginn noch im heurigen Jahr beziehungsweise im ersten Halbjahr bis Mitte des nächsten Jahres mit einem Bauvolumen von 120 Wohnungen und Reihenhäusern vor. Auch dort sind Pflegestützpunkte, Ordinationen, Büros und Geschäfte geplant. Auf den Baustellen sind rund 3500 Beschäftigte tätig. Für junge Menschen hat die OSG circa 500 „fünf Euro Wohnungen“ gebaut.

Die OSG verwaltet knapp 19.100 Wohnungen und Reihenhäuser mit einer Leerstandsquote von weit unter einem Prozent; aktuell sind das 92 Wohnungen und Reihenhäuser. Niederösterreichische und Steirische GBVs haben Leerstandsquoten von drei beziehungsweise über vier Prozent.

Der „Wohnkostendeckel“ vom Jänner 2023 bis Juni 2025 hat dazu geführt, dass die Mieten auf dem Stand Dezember 2022 eingefroren waren.

Das Entscheidungspouvoir des Geschäftsführers beschränkt sich auf Anschaffungen von geringem Wert. Vergabeentscheidungen werden durch Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beschlossen. Jedenfalls Grundstückskäufe muss der Aufsichtsrat genehmigen. Der derzeitige Geschäftsführer ist seit 26 Jahren Obmann/Geschäftsführer der OSG.

In einem Schreiben der Aufsichtsbehörde an die OSG am 5. Juni 2024 mit einem Hinweis auf eine 21-tägige Mängelbehebungsfrist heißt es unter anderem: "Vielmehr bestätigt sich neuerlich, dass bewusst maßgebliche Bestimmungen des WGG verletzt wurden. Es ist im WGG und den nachgelagerten Verordnungen keine Ausnahmeregelung für die Anschaffung eines den Schwellenbetrag von 40.000,00 Euro übersteigenden PKW für die Geschäftsführung vorgesehen. Lediglich private Kostenübernahme des 40.000,00 Euro übersteigenden Betrages ist gemäß Erläuterungen zulässig. Auch die gewonnene Erkenntnis, wonach der Neuwert des PKW bei 125.000,00 Euro liegt, verschärft die Situation qualitativ wie quantitativ weiter." Am 5. September 2024 wurde vom Geschäftsführer der Privatanteil von € 58.000,00 an die OSG überwiesen.

Im Revisionsbericht für 2024 heißt es, dass gemäß der internen Richtlinie Darlehensaufnahme der Genossenschaft als auch den Vorgaben des Corporate-Governance-Kodex (Punkt 10 Vergabe von Aufträgen) bei Neufinanzierungen grundsätzlich für jede Finanzierung eine Ausschreibung vorgesehen ist. Ausnahmen sind in dieser Richtlinie nicht definiert. Bei vom Prüfer zufällig ausgewählten sechs neuen Darlehensfinanzierungen im Jahr 2024 konnte bei keiner einzigen die entsprechende Ausschreibung nachgewiesen werden. Eine Dokumentation wie die in den §§ 13 Abs. 1 ERVO und 6a GRVO vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung der Angemessenheit der Fremdmittelzinsen bzw. wie die Fremdfinanzierungen erfolgten, lag daher nicht vor.

Dies machte der Hauptreferatsleiter der Aufsicht bei der Schlussbesprechung des Revisionsberichtes zum Thema, wo im Protokoll unter anderem festgehalten wurde: „Laut Herrn K. wurde das Problem bereits im IKS eingearbeitet. In Abstimmung mit [dem Geschäftsführer] wird zukünftig pro Quartal eine Ausschreibung bezüglich Finanzierungsangeboten stattfinden.“ Der Hauptreferatsleiter forderte eine Stellungnahme zu diesem Sachverhalt ein (DG S 30f). In dieser wurde seitens der OSG mitgeteilt, dass aufgrund der hohen Anzahl der Darlehensaufnahme eine lückenlose Ausschreibung aller Objekte nicht machbar sei und nunmehr quartalsweise Ausschreibungen erfolgen.

Derzeit findet bei der OSG eine Sonderprüfung des Landes wegen des Verkaufs von „Anlegerwohnungen“ statt (6. Sitzung 4.3.2026, Zink S 48), die von der Gruppenvorständin der Gruppe 2 an sich gezogen wurde (DG S 35).

Da die Sonderprüfung noch anhängig ist, liegt kein abgeschlossener Vorgang der Vollziehung vor, weshalb sie auch nicht Gegenstand dieser Untersuchung sein konnte.

2. B-Süd

Die B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., ein Unternehmen im Unternehmensverband der Gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, wurde im Jahr 1949 gegründet und hat ihren Firmensitz seit 1995 in Eisenstadt.

Für die zwei Geschäftsführer gilt durchgehend das Vier-Augen-Prinzip, es gibt keine Bagatellgrenze für Einzelentscheidungen.

Dem Aufsichtsrat werden keine Kreditverträge oder wesentliche Finanzierungsunterlagen vorgelegt, sehr wohl werden die Ergebnisse von Prüfberichten mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Die B-Süd plant Projekte, wo von Beginn an ein gewisser Anteil an Wohnungen im Sinne eines Sofortverkaufs definiert ist, dieser wird ab Projektbeginn klar als Eigentumswohnung angeboten und für die Eigennutzung abverkauft.

Bei Projektfinanzierungen werden fünf bis 15 Kreditunternehmen angefragt, den Zuschlag erhält der Bestbieter.

Die B-SÜD ist im Burgenland auch als Errichter von sozial- und gesundheitsbezogenen Einrichtungen tätig. Beispielsweise wurden der Kindergarten mit Krippe in Eisenstadt, mehrere Pflegezentren in Frauenkirchen, Rust und Stegersbach sowie ein Dialyse- und Sozialzentrum in Frauenkirchen errichtet.

Neben den jährlich wiederkehrenden Prüfungen des Revisionsverbandes, die in der Regel mehrere Wochen dauern, gibt es zusätzliche Prüfungen durch die burgenländische Aufsichtsbehörde in Form von schriftlichen Auskunftsverlangen.

In Beantwortung eines Fragenkatalogs der Aufsichtsbehörde vom 16. April 2024 gab die B-Süd in einem Schreiben vom 15. Mai 2025 an, in den letzten fünf Jahren zur Vermeidung von Leerständen vier Wohnungen im Bereich des Sofortkaufes außerhalb der Selbstnutzung mit Ust-Option übereignet zu haben (drei an juristische Personen, eine an eine natürliche Person). Nach „historischem Kenntnisstand“ als damals zulässig seien die Wohnungen als Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 1 WGG verkauft worden, seitdem habe es keine solchen Übereignungen gegeben.

Wie die Aufsicht mit diesem Sachverhalt verfahren ist, kann nicht festgestellt werden.

3. Erste Burgenländische Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.mbH (EBSG)

Die EBSG ist eine Genossenschaft mit 26.000 Mitgliedern, die im Burgenland und in Niederösterreich tätig ist. Im Burgenland wurden rund 4.000 Wohnungen gebaut.

Der Vorstandsobmann ist seit 25 Jahren zuständig für die Projektentwicklung, die Aufnahme von Darlehen und von Mitarbeitern sowie den Ankauf von Grundstücken. Entscheidungen werden von einem Gremium von vier Vorständen getroffen, insbesondere was Darlehensvergaben anbelangt. Liegenschaftsankäufe sind durch den Aufsichtsrat zu genehmigen.

Bei Projektfinanzierungen werden fünf bis zehn Banken eingeladen. Etwa zehn Banken sind langjährige Finanzierungspartner der EBSG. Bei der Vergabe gilt das Bestbieterprinzip.

Liegenschaftskäufe werden mit Eigenmitteln finanziert. Derzeit verfügt die EBSG über eine Grundstücksreserve von 150.000 m² mit einem Wert von rund € 15 Millionen, wo nur Eigenmittel eingesetzt wurden. Auch bei Sanierungen werden Eigenmittel eingesetzt mit dem Ziel, dass die Wohnungen nach der Sanierung nicht teurer werden. Bei Sanierungen werden 50 % bis 60 % der Finanzierungskosten als Eigenmittel eingesetzt, im Neubau 20 % bis 25 %.

4. Fazit

Zwei der vier Burgenländischen GBVs sind als Genossenschaften, zwei als GmbHs organisiert. Wesentliche Unterschiede aufgrund der Gesellschaftsform können nicht festgestellt werden. Den GBVs ist gemein, dass den Geschäftsführern kaum Kompetenzen für Einzelentscheidungen eingeräumt sind und eine Reihe von Geschäften nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates getätigt werden darf. Die Geschäftsführer aller vier GBVs haben den Eindruck hinterlassen, sich sehr engagiert dem Prinzip des gemeinnützigen Bauens verschrieben zu haben.

KAPITEL 5
RECHTS- UND ORGANISATIONSGRUNDLAGEN DER AUFSICHT
FESTSTELLUNGEN

1. Gegenstand der Untersuchung

Das Beweisthema Punkt 3.a. “Rechts- und Organisationsgrundlagen der Aufsicht“ betrifft die „Erhebung der maßgeblichen Rechtsgrundlagen (insb. WGG und Ausführungsbestimmungen) sowie der innerorganisatorischen Zuständigkeiten (Geschäftseinteilung der Landesregierung, Referatseinteilungen, Organisationsverfügungen) für die GBV-Aufsicht und deren Entwicklung im Untersuchungszeitraum.“ Das Beweisthema 3.h. „Informationsflüsse und Kommunikation“ untersucht Zeitpunkt, Inhalt und Empfängerkreise amtlicher und inoffizieller Informationen zu maßgeblichem Aufsichtssachverhalten.

2. Rechtsgrundlagen der Aufsicht

Im Zentrum dieses Untersuchungsausschusses steht die Beantwortung der Frage, ob die gesetzliche Aufsicht in Gestalt der Burgenländischen Landesregierung über die GBVs im Untersuchungszeitraum rechtskonform gehandelt und ihre Instrumente rechtzeitig, wirksam und verhältnismäßig eingesetzt hat. Grundlage für die Aufsichtstätigkeit ist das Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG).

Die verfassungsrechtliche Grundlage für dieses Gesetz bildet der Kompetenztatbestand des Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), wonach das „Volkswohnungswesen“ in die Gesetzgebung des Bundes und die Vollziehung der Länder fällt.

In der Folge werden die für die Aufsicht über die GBVs wesentlichen Bestimmungen des WGG mit Überschrift dargestellt:

Aufsicht

§ 29.

(1) Die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen unterliegt der behördlichen Überwachung. Die Landesregierung ist berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

(2) In Ausübung ihres Aufsichtsrechtes (Abs. 1) ist die Landesregierung berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hiebei des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen.

(3) Die Landesregierung hat der Bauvereinigung, sofern diese der Anordnung zur Abstellung von Mängeln nicht nachgekommen ist, die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb angemessener Frist mit Bescheid aufzutragen. Wenn die Bauvereinigung den behördlichen Auftrag nicht erfüllt hat, so ist, falls andere Zwangsmittel im Zuge des Verwaltungsvollstreckungsverfahrens nicht zum Ziele geführt haben, gemäß § 35 vorzugehen.

(4) Das Prüfungsrecht der Abgabenbehörde auf Grund besonderer Vorschriften bleibt unberührt.

(5) Die Länder haben über ihre Tätigkeit auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes für jedes Jahr längstens bis 31. März des folgenden Jahres dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten einen Bericht unter Anführung der getroffenen Maßnahmen zu erstatten.

(6) In die Auszüge gemäß § 28 Abs. 8 ist während der gewöhnlichen Dienststunden des Amtes der Landesregierung jedermann auf Verlangen die Einsichtnahme und auf seine Kosten die Herstellung von Abschriften zu gestatten; das gleiche gilt für eine allfällige Stellungnahme der Bauvereinigung zu einer Einschränkung oder Versagung des Bestätigungs- bzw. Prüfungsvermerkes oder des Gebarungsvermerkes.

Regierungskommissär

§ 30.

(1) Bei Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie zur Sicherung der Vermögensbindung (§ 1 Abs. 2 und 3), kann die Landesregierung

1. befristet auf höchstens ein Jahr, wobei Wiederbestellungen bis zu insgesamt drei Jahren zulässig sind,

2. in einem Verfahren nach § 35 längstens bis zum Abschluss des Verfahrens nach § 36,

3. in einem Verfahren nach § 35a längstens bis zur Übernahme der Eigentumsrechte

mit Bescheid einen fachkundigen und gem. § 24 Abs. 1 zuverlässigen Regierungskommissär bestellen, der dem Berufsstand der Rechtsanwälte oder der Wirtschaftstreuhänder angehört oder als Revisor gemäß § 17a Abs. 1 GenRevG, BGBl. I Nr. 127/1997, zugelassen ist. Die Landesregierung kann den Regierungskommissär bescheidmäßig abberufen. Ein allfälliges Rechtsmittel gegen diese Bescheide hat keine aufschiebende Wirkung.

(2) Der Regierungskommissär, dem alle Aufsichtsrechte gemäß § 29 Abs. 1 und 2 zustehen, hat vor Vertragsabschluss bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit:

1. Rechtsgeschäften gemäß § 7 Abs. 1a und Abs. 3 Z 6,

2. Rechtsgeschäften gemäß § 9a Abs. 2 und 2a sowie

3.Rechtsgeschäften, die aufgrund anderer Gesetze oder gemäß der Satzung (§ 4) oder durch den Aufsichtsrat zustimmungspflichtig sind,

zuzustimmen, sofern sie nicht geeignet sind, die Gefahr gemäß Abs. 1 zu vergrößern. Er nimmt an allen General- und Hauptversammlungen, an Geschäftsführungs-, Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen mit Rederecht teil.

(3) Auf die Vergütung des Regierungskommissärs, die in einem angemessenen Verhältnis zu der mit der Aufsicht verbundenen Arbeit und den Aufwendungen hierfür zu stehen hat, ist § 28 Abs. 9 von der Landesregierung sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Landesregierung hat die Einleitung eines Verfahrens sowie die Eintragung der Bestellung nach Abs. 1 und deren Löschung bei Änderungen der Tatsachen im Firmenbuch auf Kosten der Bauvereinigung zu veranlassen.

Entziehung der Anerkennung

§ 35.

(1) Die Anerkennung kann nur mit Bescheid entzogen werden. Der Finanzbehörde kommt ein Antragsrecht auf Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu. Ein einseitiger Verzicht durch die Bauvereinigung ist unzulässig.

(2) Die Anerkennung ist unbeschadet der Bestimmungen des § 29 zu entziehen, wenn

1. der Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) der Bauvereinigung den Vorschriften dieses Bundesgesetzes nicht mehr entspricht;

2. der tatsächliche Geschäftsbetrieb der Bauvereinigung den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes oder einer nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erlassenen Verordnung zuwiderläuft;

3. die Bauvereinigung sich der Prüfung durch den Revisionsverband oder der Aufsicht durch die Landesregierung beharrlich entzieht;

4. die Bauvereinigung den ihr gemäß § 27 obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt.

(3) Die Landesregierung kann von der Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit absehen, wenn die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates oder die Geschäftsführer, welche den Entziehungsgrund vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben, nach Aufforderung durch die Landesregierung binnen angemessener Frist ihrer Funktion enthoben worden sind.

(4) Die Landesregierung hat den Spruch des Bescheides, mit dem die Anerkennung entzogen wurde, auf Kosten der Bauvereinigung im Amtsblatt zu veröffentlichen.

§ 35a.

Die Landesregierung hat von der Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit abzusehen, wenn die Eigentümer der Bauvereinigung sich binnen angemessener Frist rechtsgeschäftlich verpflichten, ihre Anteile am Unternehmen gegen Ersatz ihrer eingezahlten Einlagen und ihres Anteils am verteilbaren Gewinn dem Land abzutreten.

Übernahme von Anteilsrechten

§ 36b.

(1) Kommt es zu keiner rechtsgeschäftlichen Einigung gemäß § 35a steht der jeweils zuständigen Landesregierung, zum Erhalt möglichst leistbarer Wohnungsbestände in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf und zur nachhaltigen Sicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung gemäß § 1 Abs. 3, das Instrument der Übernahme von Anteilsrechten zur Verfügung.

(2) Die Übernahme erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des § 35 Abs. 4 durch Bescheid der Landesregierung.

(3) Mit Erlöschen ihrer Anteilsrechte haben die Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) gemäß § 10 Abs. 2 gegenüber dem, die Anteilsrechte übernehmenden Land, Anspruch auf Ersatz ihrer eingezahlten Einlagen und ihres Anteils am verteilbaren Gewinn.

(4) Die Entscheidung über das Weiterführen der Bauvereinigung, entweder durch das Land selbst oder in Form einer Veräußerung der Anteile, trifft die Landesregierung nach Anhörung der Organe des Unternehmens, des Revisionsverbandes und der zuständigen Finanzbehörde.

Firma und Register

§ 37.

(1) Eine Bauvereinigung, die nicht auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, darf sich öffentlich oder im Geschäftsverkehr nicht als gemeinnützige Bauvereinigung bezeichnen. Ihre Firma darf nicht die Bezeichnung „gemeinnützig“ enthalten.

(2) Die Gerichte haben den Landesregierungen und dem Revisionsverband die Eintragungen in das Firmenbuch mitzuteilen, die eine Änderung des Vorstandes (der Geschäftsführung), des Genossenschaftsvertrages, des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung, die Auflösung oder die Löschung einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung betreffen.

(3) Die Landesregierung hat den Gerichten, die das Firmenbuch führen, sowie der Finanzbehörde und dem Revisionsverband die auf Grund dieses Bundesgesetzes ergangenen Entscheidungen betreffend die Anerkennung, der Finanzbehörde und dem Revisionsverband überdies die Änderungen gemäß Abs. 2 mitzuteilen.

3. Organisationsgrundlagen der Aufsicht

Erhebung der innerorganisatorischen Zuständigkeiten (Geschäftseinteilung der Landesregierung, Referatseinteilungen, Organisationsverfügungen) für die GBV-Aufsicht:

Die aktuelle Landesverwaltung Burgenland ist neben der Stabsstelle Landesamtsdirektion in vier Gruppen eingeteilt. Die Gruppe 2 mit einer im Oktober 2022 bis laufend eingesetzten Gruppenvorständin setzt sich aus zwei Abteilungen zusammen, wobei die Abteilung 3 „Finanzen“ mit einer Abteilungsvorständin in vier Hauptreferate unterteilt ist. In dem mit einem Hauptreferatsleiter besetzten Hauptreferat „Aufsichtstätigkeiten und Krankenanstaltenfinanzierung“ ist das Referat „Aufsicht gemeinnützige Bauvereinigungen und Verwaltungsprüfungen“ [in der Folge als Aufsicht bezeichnet] angesiedelt, das als unbesetzt ausgewiesen ist. Diesem Referat obliegt unter anderem die Ausübung der gesetzlichen Aufsicht über die GBVs, die Führung von Verfahren gemäß WGG einschließlich Genehmigung von Ausnahmegeschäften und Entziehung der Gemeinnützigkeit. (Website “Land Burgenland“, abgerufen am 17.6.2026).

4. Entwicklung der Aufsicht

4.1. Entwicklung der gesetzlichen Aufsicht

Bis Februar 2024 oblagen die Aufsichtsagenden der Abteilung 2 (derzeit Gruppe 4) und politisch der Letztverantwortung von Landesrat Dorner (7. Sitzung 5.3.2026, BN S 6). Mit Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 6. Februar 2024, mit der die Referatseinteilung geändert wurde, übernahm der Landeshauptmann die Zuständigkeit für die „Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen“ (BN S 6). Fortan war die Abteilung 3 zuständig. Dadurch wurden die Aufsichtsagenden von der Wohnbauförderung getrennt, womit man einer Empfehlung des Burgenländischen Landesrechnungshofs (BLRH) folgte (siehe sogleich 4.2.).

Der Wechsel der Zuständigkeit der Aufsichtsagenden in die Abteilung 3 im Februar 2024 hatte auch damit zu tun, dass es in dieser Abteilung ein eigenes Referat Gebarungsprüfung gab, womit ein entsprechendes Know-how und entsprechende Prüfkompetenz einhergingen. Die Abteilung 3 hatte im Feber 2024 keine Abteilungsvorständin und war nach der Rückkehr aus einer Karenz ab Dezember 2024 mit der jetzigen Abteilungsvorständin wieder besetzt (BN S 7). Am 1. September 2024 wurde mit Organisationsverfügung das Referat „Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen und Verwaltungsprüfungen“ geschaffen (BN S 7) und ab 1. November 2024 ein Hauptreferatsleiter bestellt (21. Sitzung 1.7.2026, DG S 4f). Der neue Hauptreferatsleiter informierte sich aus vorhandenen Unterlagen und elektronischen Aktenbestandteilen sowie durch Gespräche mit der Gruppenvorständin, die schon vorher als Hauptreferatsleiterin zehn Jahre für die Gemeindeaufsicht tätig war (BN S 6), über die bisherigen Abläufe und Prozesse, die Vorgangsweise bei Ausnahmegeschäften und die Terminplanung (DG S 26). Die Abteilung 3 ist gegenüber der Gruppe 2 bzw. der Gruppenvorständin informationspflichtig, weshalb ein ständiger Austausch stattfindet (DG S 5). Im Aufsichtsreferat, dessen Leitung derzeit unbesetzt ist, waren zunächst drei (4. Sitzung 18. Feber 2026, CK S 18), in der Folge mit dem Hauptreferatsleiter fünf Mitarbeiter tätig (BN S 10, DG S 7). Drei Mitarbeiter sind mit der Aufsicht, zwei mit Verwaltungsprüfungen beschäftigt (DG S 25). Der Hauptreferatsleiter führt die Geschäfte des Referatsleiters mit (BN 10, 27f). Er ist wie ein weiterer Referatsmitarbeiter Jurist, beide mit Erfahrung im Immobilienrecht (BN S 29). Es gibt eine generelle Vorgabe des Landesamtsdirektors, dass pro Hauptreferat ein Referat mitzuleiten ist (DG S 35). In den Jahren 2023/24 wurde (auch) in der Aufsicht zur Effizienzsteigerung der elektronische Akt eingeführt (DG S 18).

4.2. Rechnungshofbericht zur Aufsicht

Unter diesen Punkt des Untersuchungsgegenstandes fällt als amtliche Information auch der folgende Bericht vom März 2024:

Der BLRH veröffentlichte im Februar 2021 den Bericht „Gemeinnütziger Wohnbau – Förderung und Aufsicht“, dem im März 2024 - somit im Untersuchungszeitraum - der Bericht „Nachfrageverfahren 2021“ (LRH-340-4/26-2024) folgte, in dem der BLRH den Umsetzungsstand von Empfehlungen im erstgenannten Bericht analysierte.

Zu der hier interessierenden Aufsicht hielt der BLRH wörtlich fest:

„Die Finanzabteilung des Landes Burgenland agierte zugleich als Förderstelle und als Aufsichtsbehörde für die Gemeinnützigen Bauvereinigungen. Es bestand abteilungsintern keine organisatorische Trennung zwischen der Fördermittelvergabe und der wirtschaftlichen sowie technischen Kontrolle über die Fördermittelverwendung. Der BLRH erkannte in dieser Aufgabenbündelung das Risiko von Interessenskonflikten….

Das Land Burgenland verfügte über kein Monitoring zu den Hinweisen und Empfehlungen des Revisionsverbandes, welche dieser im Rahmen seiner Jahresabschlussprüfungen der Burgenländischen GBV aussprach. Gleiches galt für den Umsetzungsgrad der einzelnen Maßnahmen.“ (Bericht BLRH S 13)

„In seinem Bericht „Gemeinnütziger Wohnbau – Förderung und Aufsicht“ hatte der BLRH 49 Empfehlungen an das Land Burgenland ausgesprochen. Dieses berichtete im November 2023 über die Umsetzung dieser Empfehlungen und weitere geplante Schritte. Auf Basis dieser Mitteilungen beurteilte der BLRH den Umsetzungsstand der Empfehlungen. (S 14)“

Zur Aufsicht hielt der BLRH in Tabelle 3 (S 15-19) seines Berichts die jeweilige Empfehlung, das geplante Ausmaß der Umsetzung und den Stand der Umsetzung durch das Land wie folgt fest:

„10 die Förderung von der Aufsicht der GBV organisatorisch und personell klar zu trennen.

38 an den Schlussbesprechungen des Revisionsverbands teilzunehmen. Darüber wären interne Protokolle anzufertigen, welche nachvollziehbar zu dokumentieren wären. Den Protokollen wären Anwesenheitslisten und die vom Revisionsverband bereitgestellten Präsentationsunterlagen beizuschließen.

39 umgehend ein wirksames Monitoring hinsichtlich der Hinweise und Empfehlungen des Revisionsverbands einzurichten. Dieses sollte auch die Umsetzung sowie die eingeleiteten Maßnahmen umfassen. Oberstes Ziel dieses Monitorings sollte die Maßnahmenverfolgung zur Risikoprävention sein.

40 die Revisionsberichte an den Wohnbaureferenten nachweislich weiterzuleiten. Diesbezüglich wäre ein umfassendes Berichtswesen zu etablieren (z.B. Beanstandungen, eingeleitete Maßnahmen, umgesetzte Empfehlungen, erteilte Bewilligungen und gewährte Förderungen).

41 zwecks Sicherstellung einer umfassenden Information der Aufsichtsbehörde, auch Berichte gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 iVm. § 24 c Abs. 6 Z 2 Genossenschaftsgesetz einzufordern. Das Land Burgenland sollte sich auch mit diesen Berichten inhaltlich auseinandersetzen.

42 hausintern eine Fachexpertise zur wirksamen Wahrnehmung der GBV-Aufsicht aufzubauen. Insbesondere sollte sich das Land Burgenland mit den Prüfberichten des Revisionsverbands auch inhaltlich auseinandersetzen. Zudem sollte das Land Burgenland selbstständig Prüfungen der GBV mit bestimmten Schwerpunktsetzungen vornehmen. In begründeten Fällen bzw. für spezifische Problemstellungen wären private unabhängige Sachverständige beizuziehen. Die Prüfungsinhalte wären mit dem Revisionsverband abzustimmen. Ferner sollte ein Informationsaustausch sowohl mit dem Revisionsverband als auch mit der Förderstelle erfolgen. Die Prüfungshandlungen und Prüfungsfeststellungen wären in Prüfungsberichten oder Prüfungsgutachten zu dokumentieren, welche dem Wohnbaureferenten bzw. der Bgld. Landesregierung vorzulegen wären.

45 die Statusberichte gemäß § 29 Abs. 5 WGG fristgerecht an das zuständige Bundesministerium zu übermitteln.

46 Abweichungen zwischen den Status- und Revisionsberichten zu erläutern und dem zuständigen Bundesministerium mitzuteilen.

47 das zuständige Bundesministerium in den Statusberichten über alle behördlichen Handlungen zu informieren und sämtliche Bescheide zu übermitteln.

48 bei der Aktenführung der Statusberichte die jeweils gültige Büroordnung für die Burgenländische Landesverwaltung einzuhalten.

49 Voraussetzungen für Ausnahmegenehmigungen umfassend zu prüfen und dies nachvollziehbar zu dokumentieren. Zudem empfahl der BLRH, für alle behördlichen Verfahren auf Grundlage des WGG jene Informationen und Unterlagen zu bestimmen, die für deren Genehmigung bzw. Abwicklung erforderlich sind. Darüber hinaus sollte das Land Burgenland auch die Grenzen der Genehmigungsfähigkeit festlegen. Dies sollte in Abstimmung mit dem Revisionsverband erfolgen.“

Die Empfehlungen 10, 38, 40, 41, 42, 45, 46, 47 und 48 wurden vollständig umgesetzt. Bei Empfehlung 39 ist die vollständige Umsetzung geplant, aber [bis zur Berichtlegung] noch nicht durchgeführt. Die Umsetzung der Empfehlung 49 ist teilweise geplant und [bis zur Berichtlegung] teilweise umgesetzt.

Organisatorisch hatten die Berichte des BLRH zur Folge, dass Aufsicht und Wohnbauförderung fortan nicht mehr gemeinsam, sondern in gesonderten Abteilungen (Referaten) vollzogen wurden (4. Sitzung 18. Feber 2026, GW S 36).

5. Ausübung der Aufsicht

Für die Tätigkeit der Aufsicht sind keine internen Arbeitsrichtlinien oder Leitfäden vorgesehen, jedoch Checklisten für die Ausnahmeanträge der GBVs (CK S 11). Die Mitarbeiter orientieren sich am WGG und an damit zusammenhängenden Normen (Prüfungsrichtlinien, Verordnungen) (BN S 27f).

Regelmäßige Haupttätigkeit der Aufsicht sind die Prüfung von Anträgen auf Vorliegen eines Ausnahmegeschäfts nach § 7 und § 10 WGG und die Erteilung von Genehmigungen nach diesen Ausnahmetatbeständen für alle vier gemeinnützigen Bauträger des Burgenlandes. (CK S 8). Wird ein Ausnahmeantrag eingebracht, sind die Mitarbeiter dahin geschult, dass zunächst die Mindestanforderungen anhand einer internen Checklist festgestellt werden. Zur Prüfung des Ausnahmetatbestandes werden dann von der GBV die entsprechenden Unterlagen angefordert und Stellungnahmen vom Revisionsverband und vom Finanzamt eingeholt. Auf dieser Grundlage wird die Entscheidung über den Ausnahmeantrag gefällt (CK S 11, DG S 7). Auch die Gruppenvorständin ist in Genehmigungsverfahren und den Unterschriftenlauf eingebunden und ist über die operative Tätigkeit der Aufsicht informiert (BN S 19, 23). Die Gruppenvorständin hat sich Erledigungen im Zusammenhang mit dem WGG beziehungsweise mit der Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen vorbehalten, es sind ihr Eingangsstücke zur Kenntnis zu bringen, bei Ausgangsstücken ist sie zur Mitzeichnung einzubinden, Sonderprüfungen sind ihr überhaupt zur Erledigung vorbehalten (DG S 12). Seit 2020 wurde die jeweils zuständige Abteilung bei ihrer fortlaufenden Prüfung von Zink durch Input zu Fragenkatalogen oder Schwerpunktsetzungen unterstützt (Zink S 15). Ausnahmeanträge kommen laufend (BN S 21).

Die Aufsicht nimmt an den Schlussbesprechungen über die jährlichen Berichte des Revisionsverbandes in den Räumlichkeiten der GBV teil (BN S 12). Für die Aufsicht liefert die Schlussbesprechungsunterlage Kennzahlen, die analysiert und gezielt hinterfragt werden können (CK S 12).

Jährlich ist ein Bericht an das Wirtschaftsministerium zu verfassen, in dem die Aufsicht über ihre gesamte laufende Tätigkeit berichtet, etwa welche Bescheide erlassen wurden, wie die Prüfungen abgelaufen sind, ob es ein

Anerkennungsverfahren, ein Entziehungsverfahren oder neue gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben hat (DG S 27).

Die Aufsicht ist auch mit Beschwerden von BürgerInnen oder anderen Stellen konfrontiert, die entweder an die entsprechenden Stellen weitergeleitet oder selbst behandelt werden (DG S 33).

Im Laufe des Jahres 2023 hat die Aufsicht – damals in der Abteilung 2 - begonnen, den Empfehlungen des Berichts des BLRH nachzukommen und hat Schwerpunktsetzungen bei den Prüfungen der GBVs durchgeführt (GW S 35, CK S 10). Dabei wurden verschiedene Themenschwerpunkte identifiziert und es wurden an alle vier GBVs Fragebögen geschickt (Zink S 16). Fragebögen werden grundsätzlich von der Gruppe verschickt und ausgewertet (DG S 40). Der erste Fragebogen behandelte das Baukartell, weitere Fragebögen gab es zur Thematik der Ausnahmegeschäfte, zu den Finanzierungskonditionen und zum Thema der Wohnungsvergaben und der Wohnungsveräußerungen außerhalb der Selbstnutzung. Alle vier im Burgenland tätigen Genossenschaften haben diese Fragebögen auch erhalten (BN S 6, GW S 34). Beispielhaft wurde in einem Fragebogen vom April 2024 nach dem Verkauf von „Anlegerwohnungen“, der Begründung für die Verkäufe und der Rechtsgrundlage gefragt, wobei sich aus der Beantwortung der Verkauf von vier Wohnungen wegen Leerstands ergeben hat (siehe Kapitel 4 Pkt. 2). Die Anfragen betrafen allgemein Finanzierungsthemen, Anlegerwohnungen, Wohnungsverkäufe generell, Endabrechnungen, Umgang mit Startwohnungen (19. Sitzung 17.6.2026, AK S 27). Durch die Auswertung der Fragebögen vermutete die Aufsicht auch bei der NE im Bereich der Anlegerwohnungen Sofortverkäufe außerhalb der Selbstnutzung und im Vergleich zu den anderen drei GBVs höhere Finanzierungskosten. Die Gruppenvorständin der Gruppe 2 hat die Zuständigkeit für eine allfällige Sonderprüfung an sich gezogen und hat - nunmehr sachlich und organisatorisch zuständig - entschieden, bei welchen GBVs vertieft geprüft wird (BN S 11).

Das Wirtschaftsministerium lädt jährlich die Beamtinnen und Beamten aller Aufsichtsbehörden ein, um über Rechtsthemen und sonstige Themenstellungen zu sprechen. Dies dient auch der Vereinheitlichung des Vollzugs der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (17. Sitzung 28.5.2026, CZ S 27).

6. Wahrnehmungen der GBVs zur Aufsicht

OSG:

Der aktuelle Obmann ist seit 26 Jahren Obmann/Geschäftsführer der OSG und nahm in den letzten 38 Jahren an den Schlussbesprechungen über die Revisionsberichte teil. Er stellte fest, dass die Sach- und Fachkenntnis der teilnehmenden Beamten der Aufsicht Grundlage für die Fragestellungen war.

Etwa bei den Schlussbesprechungen über den jeweiligen Revisionsbericht am 23. November 2023 und am 25. Oktober 2024 haben sich informierte Vertreter des Landes Burgenland sehr aktiv in die anschließende Diskussion nach den vorgebrachten Punkten des Jahresabschlusses und der Prüfung eingebracht und in der Folge auch Anfragen zu Hinweisen und Empfehlungen gestellt. Es ist sehr deutlich zum Ausdruck gekommen, dass die Aufsicht des Landes sehr intensiv durchgeführt worden ist. Es kamen in der Folge zu verschiedenen Themen Anfragen mit dem Ersuchen um Stellungnahme (19. Sitzung 17.6.2026, AK S 10).

EBSG:

Die EBSG sieht die Zusammenarbeit mit den Vertretern der Aufsichtsbehörde des Landes Burgenlandes als gut und konstruktiv (19. Sitzung 17. Juni 2026, PS S 91).

B-Süd:

Die Aufsichtsbehörden im Burgenland, in Niederösterreich und in Wien arbeiten sehr gut, es gibt kaum erkennbare Unterschiede. Im Burgenland arbeitet die Aufsicht sehr professionell (19. Sitzung 17.6.2026, MS S 91).

NE:

Nach Wahrnehmung der NE ist die Zusammenarbeit mit der Aufsicht gut (JG S 12).

7. Verhältnis der Aufsichtstätigkeit zu den Prüfungen des Revisionsverbandes

Während die Revisoren des Verbandes grundsätzlich stichprobengestützt prüfen (Kapitel 2 Pkt. 2.3.1.), finden sich für die Prüfhandlungen des Landes keine konkreten Anleitungen. Der Revisionsverband hat die GBVs jährlich zu prüfen, die Landesaufsicht trifft keine entsprechende Verpflichtung, sie muss jedoch ihre umfassende Prüfpflicht anlassbezogen jederzeit wahrnehmen. Wie die Untersuchung gezeigt hat, beschränkt sich die Prüftätigkeit des Landes nicht auf die Abschluss- und Gebarungsprüfung, vielmehr wird laufend etwa aus den Antworten zu den Fragebögen vertiefend auf Problemstellungen eingegangen und mit möglichen Vermögensabflüssen einhergehende Themen untersucht (Stichwort Baukartelle). In Revisionsberichten enthaltene Informationen werden bei Bedarf weiterverfolgt (Kennzahlenanalyse).

Die Zusammenarbeit zwischen den beiden Prüfinstanzen scheint insgesamt friktionsfrei und produktiv zu sein, auch wenn zu nicht unwesentlichen Themenbereichen unterschiedliche Rechtsansichten vertreten werden.

Der Revisionsverband hat bei seinen jährlichen Prüfungen die Sofortverkäufe von Wohnungen mit Ust-Option an Nichtselbstnutzer durch die NE, die Gegenstand der Sonderprüfung waren, nicht beanstandet. Eine Erklärung ist darin zu finden, dass der Revisionsverband von 2015 bis 2022 die Ansicht vertrat, solche Verkäufe seien Hauptgeschäfte und damit ohne Bewilligung der Landesregierung zulässig (siehe Kapitel 6 Pkt. 5.3.1.4.). Davon ausgehend bestand für ein Aufgreifen der Verkäufe für den Revisor kein Anlass.

Bei den Finanzierungskonditionen hat der Revisionsverband bei der NE für 2015 hohe Zinsen festgestellt, was sich in den Folgejahren nach Einschätzung der Revisoren nicht mehr zeigte. Geht man vom Untersuchungsergebnis eines nahezu durchgehend höheren Zinsniveaus im Vergleich zu den anderen GBVs aus (Kapitel 6 Pkt. 6.5.4.), könnte der Grund für das Absehen von Beanstandungen in einer anderen rechtlichen Betrachtung der Angemessenheit der Zinssatzvereinbarungen liegen. Ob allenfalls die Beschränkung der Prüfung auf Stichproben ursächlich war, kann hier nicht beantwortet werden; dazu fehlen valide Informationen über das konkrete Prüfvorgehen.

Bei den Abschlussbesprechungen der jährlichen Revisionsberichte kam und kommt es regelmäßig zum Austausch zwischen den Prüfern und den Mitarbeitenden der Aufsicht, denen die Berichte als weitere Informationsquelle für ihre Aufsichtstätigkeit dienen.

Auf formaler Ebene scheint die Zusammenarbeit zwischen Aufsicht und Revisionsverband reibungslos zu funktionieren

8. Beurteilung der gesetzlichen Aufsicht im Untersuchungszeitraum

8.1. Allgemeines zur Aufsicht

Der Gesetzgeber regelt im WGG die gesetzliche Aufsicht der Landesregierung über die GBVs, ohne nähere Bestimmungen zu Organisation, Ablauf und Inhalt der Aufsichtstätigkeit getroffen zu haben. Anders als für die Prüfungen durch den Revisionsverband fehlen konkrete Vorgaben für den Inhalt und den Ablauf einer aufsichtsrechtlichen Prüfung. Während die Prüfung des Revisors in der Regel stichprobenweise und nur in Ausnahmefällen lückenlos durchzuführen ist (§ 11 Abs. 2 PRVO), hat die Aufsichtsbehörde nach der Rechtsprechung in Bezug auf die „gesamte Geschäftsführung“ der GBV eine umfassende Prüfungspflicht ohne jede Einschränkung (VwGH 23.2.1988, 87/05/0189).

Organisatorisch ist demnach dafür Vorsorge zu treffen, dass die Behörde dieser umfassenden Prüfpflicht nachkommen kann, was die Bereitstellung entsprechender Ressourcen erfordert. Dies macht die Einrichtung einer geeigneten Struktur notwendig, die zur Bewältigung dieser Aufgabe in der Lage

ist. Zu orientieren hat man sich dabei an Anzahl und Größe der zu prüfenden GBVs und an der jeweils notwendigen Prüfintensität.

In den Blick sind zudem die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu nehmen, an die die Landesregierung gemäß Art. 37 Abs. 4 Landes-Verfassungsgesetz vom 14. September 1981 über die Verfassung des Burgenlandes (L-VG) bei der Vollziehung des Landesvoranschlages gebunden ist.

Die für die Landesaufsicht zuständige Einheit (Abteilung, Referat) ist nach dem Gesagten personell und organisatorisch so auszustatten, dass es den Mitarbeitern möglich ist, das laufende Geschäft und im Bedarfsfall darüber hinausgehende Aufgaben (etwa eine Sonderprüfung) zu bewältigen. Dabei sind die Mittel für die Aufsicht mit Blick auf die oben angeführten Grundsätze effizient und sparsam einzusetzen.

8.2. Beurteilung der Aufsicht

Die Beurteilung der laufenden gesetzlichen Aufsicht der Landesregierung über die GBVs gemäß § 29 Abs. 1 WGG erfolgt aufgrund des festgestellten Sachverhaltes zu Organisation, Abläufen und Prüfungsintensität der dafür zuständigen Einheit anhand der im WGG für die Aufsichtstätigkeit relevanten Bestimmungen.

Nach dem Einsetzungsverlangen erstreckt sich die Beurteilung der Aufsicht auf den Untersuchungszeitraum. Es fehlen auch Beweisergebnisse, die tragende Feststellungen zum Aufsichtsgefüge vor Oktober 2023 zulassen würden.

Dem Sachverhalt folgend sind laufende Tätigkeiten der Aufsicht die Bearbeitung von Ausnahmeanträgen, die Versendung und Auswertung von Fragebögen und jährlich die Teilnahme an den Schlussbesprechungen der Revisionsberichte.

Im Untersuchungszeitraum wurde die Aufsicht von der Förderzuständigkeit abgekoppelt, der Großteil der vom BLRH empfohlenen Maßnahmen umgesetzt und die Aufsichtseinheit mit ausreichend Personal besetzt. Ein wirksames Monitoring zur Risikoprävention und die Dokumentation der Ausnahmeverfahren wurden – Stand heute – noch nicht zur Gänze umgesetzt. Ungeachtet dessen wirkt der beschriebene Ablauf der Ausnahmeverfahren zielgerichtet und effizient. Dies trifft auch auf die Informationsbeschaffung durch die Fragebögen zu. Auffälligkeiten in den Antworten auf die Fragen der Aufsicht ist man nachgegangen und hat Maßnahmen gesetzt. In zwei Fällen hat die Aufsicht als Reaktion auf die Fragebeantwortungen mit einer Sonderprüfung reagiert, was als gesetzlich geboten anzusehen ist. Keine konkreten Beweisergebnisse gibt es zu weiterführenden Untersuchungen der Aufsicht in zwei Einzelfällen (Kapitel 4 Pkte. 1 und 2), was solche Maßnahmen mangels gegenteiliger Informationen

jedoch auch nicht ausschließt und am Gesamteindruck einer funktionierenden laufenden Aufsicht nichts zu ändern vermag.

Die Aufsicht nimmt weiters an den Schlussbesprechungen der jährlichen Revisionsberichte aktiv teil und setzt sich damit auseinander.

Neben der laufenden Tätigkeit war bzw. ist die Aufsicht noch in die an einen Sachverständigen ausgelagerten Sonderprüfungen eingebunden, mit dem ein regelmäßiger Austausch erfolgt(e). Durchführung und Ablauf der Sonderprüfung bei der NE waren zielgerichtet und sachorientiert (siehe sogleich Kapitel 6).

Allfällige personelle Ausfälle werden durch vermehrten Einsatz von führenden Mitarbeitern kompensiert, besondere Herausforderungen werden durch Übertragung/Übernahme von Aufgaben an/durch übergeordnete Stellen gemeistert. Dies ergibt das Bild eines effizienten Aufsichtshandelns. Organisatorisch und personell kann weder eine Überdimensionierung noch ein Defizit der Aufsicht festgestellt werden.

Die Untersuchung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass das laufende Geschäft mit dem eingesetzten Personal nicht zeitnah, inhaltlich fehlerhaft oder unsachlich erledigt worden wäre. Ein Indiz für das objektive, gesetzeskonforme Aufsichtshandeln ist auch die Einleitung von Sonderprüfungen ungeachtet einer allfälligen politischen Zuordnung der GBVs.

Auch die Adressaten der Aufsicht, die Geschäftsführer der vier burgenländischen GBVs, beurteilen die Aufsicht durchwegs positiv.

9. Fazit

Im Untersuchungszeitraum war die gesetzliche Aufsicht der Landesregierung über die GBVs so eingerichtet, dass sie ihren laufenden Aufgaben gesetzeskonform und sachkundig nachkommen konnte und auch bei zusätzlicher Belastung, wie vorliegend durch die Sonderprüfungen, den Arbeitsanfall ohne Beanstandung bewältigte. Ein Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit konnte bei der Aufsichtstätigkeit nicht wahrgenommen werden.

KAPITEL 6
AUSÜBUNG DER GBV-AUFSICHT IM EINZELFALL NE
FESTSTELLUNGEN

1. Gegenstand der Untersuchung

Das Beweisthema 3 b. betrifft die Ausübung der GBV-Aufsicht im Einzelfall „Neue Eisenstädter“. Dabei soll Folgendes untersucht werden:

- Aufklärung über alle Umstände, Erwägungen und Entscheidungen in Zusammenhang mit der Aufsichtsausübung über die NE, insbesondere:

- Einleitung, Führung und Abschluss von Aufsichtsverfahren;

- Anforderung, Prüfung und Behandlung von Geschäfts-, Revisions- und Prüfberichten (einschließlich externer Sonderprüfungen);

- gesetzlich vorgesehene Genehmigungen/Untersagungen (z. B. Ausnahmegeschäfte, Grundstücksverfügungen, Darlehensaufnahmen, Beteiligungserwerbe/-veräußerungen, Entgeltbildung) samt Begründungen;

- getroffene Aufträge, Auflagen, Weisungen und deren Vollzug;

- Reaktion der Aufsicht auf festgestellte Mängel, inkl. Fristsetzungen, Nachkontrollen und Sanktionsschritte.

2. Sonderprüfung bei der NE

2.1. Chronologie

Im Anschluss an Kapitel 4 haben die Antworten der NE in den Fragenkatalogen (zweite und dritte Runde) zur Einleitung einer Sonderprüfung geführt. Anlass waren vermutete höhere Finanzierungskosten sowie im Bereich der Anlegerwohnungen Sofortverkäufe außerhalb der Selbstnutzung. Zudem ergaben sich aus dem Revisionsbericht 2015 hohe Finanzierungskonditionen, die nicht entsprechend nachverhandelt wurden (BN S 31).

Die Gruppenvorständin hat die Sonderprüfung fachlich und organisatorisch an sich gezogen (BN S 13). Alle Angelegenheiten, die mit der Sonderprüfung in Verbindung standen, wurden über die Gruppenvorständin abgewickelt und nicht über die Linie der Abteilung 3 (CK S 11). Am 16. April 2024 wurde die NE über die Sonderprüfung informiert (BN S 8).

Mit Schreiben der Gruppenvorständin vom 23. April 2024 wurden die vier GBVs darauf hingewiesen, dass eine Veräußerung außerhalb der Selbstnutzung grundsätzlich kein unzulässiges Geschäft darstelle, sondern als genehmigungspflichtiges Ausnahmegeschäft nach § 7 Abs. 4 WGG behandelt werden müsste. Die Gruppenvorständin hat mit diesem Schreiben beabsichtigt, der NE die Möglichkeit zu geben, die Sofortverkäufe aufsichtsbehördlich genehmigen zu lassen, was von der NE nicht wahrgenommen wurde (BN S 35).

Vor der Auswahl des Sonderprüfers hat die Gruppenvorständin die Tarifsätze des Revisionsverbandes mit jenen des Anbots von Zink für eine Sonderprüfung verglichen. Das Ersuchen der Aufsicht um Bekanntgabe des Tagsatzes für eine Sonderprüfung langte am 15. Mai 2024 beim Revisionsverband ein. Der Revisionsverband hat eine Gebührenordnung, die von den Verbandsorganen festgelegt wird. (AF S 15). Das Anbot von Zink war „eine Spur“ günstiger. Auch sei laut Gruppenvorständin beim Revisionsverband aufgrund der Stichprobenprüfungen zu wenig Informationsgehalt zu erwarten gewesen (BN S 24). Die bisherigen Revisionsberichte würden als Stichprobenprüfungen nicht der Tiefe einer Sonderprüfung entsprechen (BN S 16)

Am 16. Mai 2024 wurde Zink als Sachverständiger mit der Prüfung der NE gemäß § 29 Abs. 2 WGG beauftragt. Während der Prüfung gab es laufend Abstimmungsgespräche zwischen dem Sachverständigen und der Gruppenvorständin, der Sachverständige hat laufend über den Prüffortschritt berichtet. Gelegentlich gab es Gespräche mit der vom Sachverständigen beigezogenen Auskunftsperson Schwetz. Nach Vorliegen des Gutachtens von Motter im April 2025 und des Rechtsgutachtens von Walzel von Wiesentreu und Prader wurden diese der Aufsicht übermittelt. Die Gruppenvorständin pflegte auch einen regelmäßigen Austausch mit dem Landeshauptmann. Vom Gutachten Motter wurde die NE in Kenntnis gesetzt, worauf Gegendarstellungen von Kandler und Pichler eintrafen (BN S 9). Sobald Gutachten der NE vorgelegen sind, hat Zink seine eigenen Sachverständigen mit diesen Ergebnissen konfrontiert, sodass sämtliche Meinungen untereinander ausgetauscht wurden und jeder die Möglichkeit hatte, auf die Kritik des jeweils anderen einzugehen (Zink S 6). Die Beilagen zum Gutachten Zink stammen aus Februar, April, Mai und aus dem Herbst 2025. Die Gutachten von Motter sowie von Prader und Walzel von Wiesentreu lagen Wochen vor dem 15. Oktober 2025 vor. Zink hat Gutachten eingeholt und der NE zur Stellungnahme übermittelt. Deren Gutachten wurden wiederum den von Zink beigezogenen Sachverständigen weitergereicht (Zink S 8f). Die Gruppenvorständin hat die Gutachten von Zink immer dann erhalten, wenn sie eingelangt sind. Es gab immer wieder Austausch zu den Gutachten. Den Prüfbericht hat sie in einer Rohfassung auch vorab erhalten. Aufgrund der fortlaufenden Berichterstattung an die Aufsicht war der Bericht am 15. Oktober nicht überraschend (BN S 15).

Während dieses Prozesses war Zink laufend mit der Gruppenvorständin und dem Landeshauptmann in Kontakt und hat über den Fortgang der Sonderprüfung berichtet. Dieser Prozess erfolgte aus der Sicht von Zink sachlich, nüchtern, professionell und absolut transparent (Zink S 6). Die Prüfung durch Zink erfolgte vom 16. Mai 2024 bis zum 15. Oktober 2025 im Einvernehmen mit der NE bzw. deren rechtsfreundlicher Vertretung (Weinrauch Rechtsanwälte GmbH) digital und in den Räumen der Rechtsanwaltskanzlei des Prüfers.

Zink hat weder von Beamten noch von politischen Entscheidungsträgern Vorgaben für das Ergebnis der Prüfung erhalten noch hat er Einfluss auf die Ergebnisse der von ihm beauftragten Sachverständigen genommen (Zink S 7).

Die Gruppenvorständin hat den Prüfbericht in einer Rohfassung vorab erhalten (BN S 15). Nach Vorliegen des Prüfberichts gelangte die Aufsicht zum Schluss, dass die Eignung der Eigentümer bzw. die Zuverlässigkeit der Organwalter der NE nicht mehr gegeben sei (BN S 9). Den Bescheid zur Einsetzung des Regierungskommissärs vom 15. Oktober 2025 hat die Gruppenvorständin selbst verfasst (BN S 13). Mit der Erstellung des Bescheides hat sie vorzeitig begonnen, weil sie schon Monate vorher im Besitz der Gutachten war und die Gutachten in den Sonderprüfbericht einmünden (BN S 39). Der Bescheid wurde vom Landeshauptmann unterschrieben.

2.2. Exkurs: Bestellung von Zink zum Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 2 WGG

Zur Bestellung von Zink als Sachverständigen, um Prüfungen bei einer GBV vorzunehmen, war die Landesregierung in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes ohne weitere gesetzliche Voraussetzungen berechtigt (§ 29 Abs. 2 WGG). Dem Sachverständigen stehen bei der Prüfung alle Rechte gemäß § 29 Abs. 1 WGG zu, die sonst die Landesregierung auszuüben hat („umfassende Prüfpflicht“ VwGH 23.2.1988, 87/05/018).

Im abschließenden Prüfbericht hat Zink Rechtsansichten geäußert, was Inhalt und Grenzen eines Sachverständigengutachtens in einem Verwaltungsverfahren überschreitet, das sich auf die Befunderhebung und die Gutachtenserstattung zu beschränken und keine Rechtsmeinungen zu äußern hat. Auf der anderen Seite hat die Aufsichtsbehörde im Bescheid zur Einsetzung des Regierungskommissärs vom 15. Oktober 2025 die gutachterlich geäußerte Rechtsansicht von Zink übernommen, was dem Grundsatz widerspricht, dass sich die Behörde ihre Rechtmeinung selbst zu bilden hat („iura novit curia“).

Dieser Widerspruch kann aufgelöst werden, weil sich bei näherer Betrachtung die vorliegende Sachverständigenbestellung Zink von einer Bestellung im Verwaltungsverfahren nach § 52 AVG in folgender Hinsicht unterscheidet:

Auszugehen ist davon, dass die Prüfung nach § 29 Abs. 2 WGG in Form eines Verwaltungsverfahrens nach AVG abläuft. Dieses hat in erster Linie die Landesregierung durchzuführen. Sie wird dabei hoheitlich tätig und bedient sich der in § 29 Abs. 1 WGG vorgesehenen Instrumente. Wird nun ein (privater) Sachverständiger mit einer Prüfung beauftragt, geht die Ausübung des Aufsichtsrechtes kraft Gesetzes auf ihn über, er hat alle sonst der Landesregierung zustehenden Rechte. Ob der beauftragte Sachverständige in diesem Sinne als Beliehener hoheitlich tätig wird, kann mangels Relevanz in diesem Fall dahinstehen, wird aber – abhängig vom konkreten Prüfungsauftrag und -umfang - im Einzelfall (etwa bei Anordnungen gemäß § 29 Abs. 1 WGG) zu bewerten sein (zur Aufsicht als hoheitliches Handeln OGH 23.12.2014, 1Ob218/14m). Während der nach § 52 AVG bestellte Sachverständige auf Befund- und Gutachtenserstellung im Tatsachenbereich eingeschränkt ist, tritt der gemäß § 29 Abs. 2 WGG beauftragte Sachverständige im Rahmen seines Prüfauftrages an die Stelle der Behörde und übt deren Rechte aus. Das führt dazu, dass er - anders als der auf den Tatsachenbereich beschränkte Sachverständige gemäß § 52 AVG - den Sachverhalt nicht nur erheben, sondern – wie auch die Behörde selbst - rechtlich beurteilen darf. Die Behörde kann sich demnach diese Rechtsmeinung ohne Verletzung des Grundsatzes „iura novit curia“ zu eigen machen, was die Landesregierung im Bescheid vom 15. Oktober 2025 auch zulässigerweise gemacht hat.

3. Untersuchungsgegenstand Sonderprüfung

Nach dem in Punkt 1. wiedergegebenen Beweisthema 3.b. „Ausübung der GBV-Aufsicht im Einzelfall NE“ wird im Folgenden auch die Anforderung, Prüfung und Behandlung von Geschäfts-, Revisions- und Prüfberichten (einschließlich externer Sonderprüfungen) sowie die Reaktion der Aufsicht auf festgestellte Mängel, inkl. Fristsetzungen, Nachkontrollen und Sanktionsschritte untersucht.

4. Prüfungsauftrag und -umfang der Sonderprüfung

Gemäß Prüfungsauftrag der Burgenländischen Landesregierung waren einerseits die Wohnungsvergabe sowie Wohnungsveräußerungen im Zusammenhang mit der Geschäftskreisregelung gemäß § 7 WGG, andererseits die Finanzierungskonditionen der NE zu prüfen. Der Prüfungszeitraum beider Themenblöcke erstreckt sich dem Prüfungsauftrag nach von Beginn des Jahres 2015 bis in die Gegenwart.

5. Wohnungsvergabe

5.1. Sachverhalt aus Gutachten Zink

Von 2015 bis 2022 wurden von der NE 695 Wohnungen übereignet, davon wurden insgesamt 137 Sofortverkäufe getätigt. Von diesen wiederum wurden 26 Wohnungen sofort mit USt-Option veräußert. Die letzte der in Rede stehenden 26 Wohnungen wurde von der NE am 13. Juni 2022 übereignet. 24 Wohnungen mit USt-Option wurden einzeln verkauft, eine Transaktion umfasste zwei Wohnungen. In der Bischof Stefan-Laszlo-Straße in Eisenstadt hat die NE von insgesamt 81 gebauten Wohneinheiten zwölf Einheiten vor Fertigstellung der Wohnanlage mit USt-Option verkauft.

Acht Einheiten wurden an juristische Personen veräußert, darunter eine Einheit an eine Stiftung. Die kaufenden Unternehmen setzen sich aus einer Unternehmensberatung, drei Vermietungs-Gesellschaften, einer Beteiligungsholding und einer Installationstechnikgesellschaft zusammen. Bei der Stiftung handelt es sich um eine Familienstiftung, wobei aus Sicht des Prüfers weder karitative noch gemeinnützige bzw. mildtätige Zwecke erkennbar sind.

18 Einheiten wurden an natürliche Personen veräußert. Bei drei dieser Wohnungen ist aktuell Selbstnutzung gegeben, wobei die Nutzung einmal als Wohnung und Büro, einmal als Nebenwohnsitz bzw. Büro und einmal im Familienverband (nahe Angehörige bzw. Tochter) erfolgt. Auch bei den erwerbenden Privatpersonen ist nicht erkennbar, dass karitative, gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verfolgt werden würden. Die übrigen Wohnungen wurden an Nichtselbstnutzer verkauft.

Das Transaktionsvolumen der 26 Wohneinheiten (inklusive allfälliger Stellplätze und Zubehör) liegt bei insgesamt € 5,64 Mio. netto. Ohne die selbst genutzten Wohnungen liegt das Volumen bei € 4,89 Mio. netto. Die weit überwiegende Anzahl dieser Wohnungen wurde vor Fertigstellung veräußert.

Informationen zur Entwicklung der jeweiligen Wohnungsnutzung sowie deren Entwicklung ab Veräußerung, der Häufigkeit von Mieterwechseln und den daraus resultierenden Anpassungen der Mietkonditionen sowie zum Abschluss befristeter Mietverträge in den gegenständlichen Wohnungen konnten von der NE nicht erteilt werden. Infolge fehlender gesetzlicher und vertraglicher Regelungen sei es aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig, Informationen zur weiteren Verwendung veräußerter Wohnungen zu erheben bzw. zu verarbeiten.

Aus Sicht des Prüfers liegt keine verbindliche Erklärung vor, wonach die Geschäftspolitik der NE dahingehend geändert worden wäre, künftig keine Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung im Rahmen des Regelgeschäfts zu veräußern.

5.2. Rechtslage

Der Prüfauftrag umfasste unter anderem die Untersuchung der rechtlichen Qualifikation von Wohnungsveräußerungen, weshalb die Darstellung der entsprechenden Rechtslage darauf gerichtet ist, den rechtlichen Rahmen abzugrenzen, innerhalb dessen eine GBV Wohnungen sofort (ohne vorherige Nutzung) oder nachträglich an Nichtselbstnutzer veräußern darf.

5.2.1. Prinzipien des WGG

Eine Bauvereinigung (BV) ist auf ihren Antrag von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn die Erfüllung aller im WGG angeführten Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich gewährleistet ist (§§ 1 und 34 Abs. 1 WGG). Als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung (GBV) hat sie ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung keine Anwendung (§ 1 Abs. 2 WGG).

Diese Bestimmung legt programmatisch das gemeinnützigkeitsrechtliche Vermögensbindungsprinzip fest (vgl. OGH 5 Ob 117/23a).

In weiterer Konkretisierung des Vermögensbindungsprinzips ist das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden (§ 1 Abs. 3 WGG).

5.2.2. Geschäftskreis (Haupt- und Ausnahmegeschäfte)

§ 7 WGG regelt unter dem Begriff „Geschäftskreis“ jene Tätigkeiten, mit der sich die GBV zu befassen hat bzw. befassen darf und unterscheidet zwischen bewilligungsfreien Haupt- und Nebengeschäften (Abs. 1 bis 3) und anderen Geschäften (Ausnahmegeschäften), die grundsätzlich der Zustimmung der Landesregierung bedürfen (Abs. 4ff).

Das Hauptgeschäft der GBV ist auf Wohnungen bezogen deren Errichtung und Verwaltung (§ 7 Abs. 1 WGG).

Zu den - bewilligungsfreien - weiteren Haupt- und Nebengeschäften einer Bauvereinigung gehören auch alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen (§ 7 Abs. 1a Z 1 WGG).

Die „nachträgliche“ Eigentumsübertragung einer Wohnung an den bisherigen Mieter oder an Dritte stellt ebenfalls grundsätzlich ein - bewilligungsfreies - Hauptgeschäft dar (§ 7 Abs. 1a Z 2 und Abs 3 Z 6 WGG).

Alle anderen im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdenden Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten Hauptgeschäfte sind Ausnahmegeschäfte und bedürfen der Zustimmung der Landesregierung (§ 7 Abs. 4 WGG). Darunter fallen auch Wohnungsveräußerungen, die keine Haupt- oder Nebengeschäfte sind.

Der Zustimmung der Landesregierung bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen die (originäre oder nachträgliche) Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume nicht jedoch von Ein- und Abstellplätzen ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten (§ 10a Abs. 1 lit. d WGG) und die nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gleichgestellte Personen oder an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden (§ 10a Abs. 1 lit. e WGG).

5.2.3. Personenkreis

Neben der Regelung des Geschäftskreises in § 7 WGG sieht § 8 WGG eine Regelung des Personenkreises vor, an den Wohnungen von einer GBV überlassen werden dürfen. Demzufolge darf eine GBV die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Wohnungseigentums - von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen - nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken (Abs. 1). Bei der grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen hat sich die GBV von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der

Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen (Abs. 3).

5.2.4. Grundsätze

Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen (§ 23 Abs. 1 WGG).

5.2.5. Steuerrechtliche Behandlung (Körperschaftssteuerprivileg)

Gemäß § 5 Z 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) sind GBVs von der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht befreit, wenn sich ihre Tätigkeit auf die in § 7 Abs. 1 bis 3 WGG genannten Geschäfte und die Vermögensverwaltung beschränkt, nach Maßgabe des § 6a KStG.

Tätigen GBVs Geschäfte außerhalb der in § 7 Abs. 1 bis 3 WGG bezeichneten Art, sind sie nach § 6a Abs. 1 KStG ab dem Wirtschaftsjahr unbeschränkt steuerpflichtig, in dem die Tätigkeit aufgenommen wird.

Auf Antrag der Bauvereinigung hat das zuständige Finanzamt die unbeschränkte Steuerpflicht bescheidmäßig auf geplante Geschäfte im Sinne des Abs. 1 unter der Auflage zu beschränken, dass Einnahmen und Aufwendungen in Zusammenhang mit diesen Geschäften diesen eindeutig zuordenbar erfasst werden, insbesondere indem für diese Geschäfte insgesamt ein gesonderter Rechnungskreis geführt wird. Der Antrag ist von der Bauvereinigung vor der Aufnahme der Geschäfte im Sinne des Abs. 1 zu stellen. Bestehen Zweifel, ob das geplante Geschäft ein Geschäft im Sinne des Abs. 1 ist, kann der Antrag insbesondere auch nach Ergehen eines Bescheides gemäß Abs. 3 oder gemäß § 7 Abs. 3a oder Abs. 4 WGG gestellt werden.

Demnach ist die GBV, solange sie sich im Rahmen der Hauptgeschäfte (§ 7 Abs. 1 bis 3 WGG) bewegt, zur Gänze von der Körperschaftsteuer befreit (Körperschaftsteuerprivileg). Geschäfte außerhalb des § 7 Abs. 1 bis 3 WGG lösen grundsätzlich die unbeschränkte Steuerpflicht der GBV aus. Die GBV kann jedoch für Ausnahmegeschäfte (§ 7 Abs. 4 WGG) – vor oder nach deren Bewilligung - die beschränkte Steuerpflicht für das konkrete Geschäft beantragen.

Die Möglichkeit der nachträglichen Genehmigung der Sofortverkäufe, um der allfälligen Gefahr einer unbeschränkten Steuerpflicht aus dem Weg zu gehen, hat die Aufsicht der NE angeboten (siehe Kapitel 5 Pkt. 2.1.).

5.3. Rechtliche Einordnung der Sofortverkäufe an Nichtselbstnutzer

Vorbemerkung

In der Folge wird die Rechtsmeinung von Zink näher erläutert und - soweit zum Ausdruck gebracht - jener der NE gegenübergestellt, wobei sich beide Seiten zur Unterstützung ihrer Standpunkte (weiterer) Sachverständiger bedient haben. Zink hat zu diesem Themenfeld gutachterlich RA Univ. Doz. Dr. Thomas Walzel von Wiesentreu (in der Folge Walzel von Wiesentreu) und RA Dr. Christian Prader (Prader) beigezogen, die NE Univ. Prof. Claudia Fuchs (Fuchs), LLM und Univ. Prof. Dr. Andreas Vonkilch (Vonkilch).

Die Anschauungen beider Seiten sind im Gutachten Zink wiedergegeben und wurden - soweit als solche erkennbar - diesem entnommen. Im Einzelfall wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit auf die Argumente im jeweiligen Gutachten zurückgegriffen. Ohne sich einer der unterschiedlichen Meinungen anzuschließen, erfolgt deren Wiedergabe zur besseren Lesbarkeit im Indikativ, es sei denn der Konjunktiv ist grammatikalisch geboten.

Anzumerken ist, dass im Rahmen des hier zu untersuchenden Beweisthemas „Prüfung und Behandlung von Prüfberichten“ (Pkt. 3 b) sowie „Ergebnisbehandlung“ (Pkt. 3 c) im Feststellungsbericht nicht auf jeden einzelnen Standpunkt, der für das Ergebnis ohne weitere Bedeutung ist, im Detail einzugehen war, was im Hinblick auf die Vielzahl der wechselseitigen Argumente und des Umfangs der Begründungen mit zahlreichen Verweisen auf einschlägige Rechtsprechung und Literatur den gebotenen Umfang dieses Berichts weit übersteigen würde. Vielmehr gilt es, die wesentlichen gegenläufigen Rechtsanschauungen darzustellen, um beurteilen zu können, ob die Landesregierung als Aufsichtsbehörde im konkreten Fall die ihr zu eigen gemachte Rechtsmeinung begründet vertreten durfte.

5.3.1. Sofortverkäufe außerhalb der Selbstnutzung als Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 1 WGG (Geschäftskreis)

5.3.1.1. Rechtsansicht Zink

Die Einordnung einer Veräußerung unter diesen Tatbestand setzt voraus, dass die Veräußerung im „üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft“ erfolgt. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Geschäft dem „üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft“ und demnach dem § 7 Abs 1a Z 1 WGG zuzuordnen ist, legt insbesondere die gemeinnützige Vermögensbindung gemäß § 1 Abs 2 WGG den zentralen Maßstab fest. Die erstmalige Eigentumsbegründung ist primär auf die Deckung des Wohnbedarfes ausgerichtet. Jene Wohnungskäufe, die nicht zur Deckung des eigenen

Wohnbedürfnisses, sondern zur gewinnmaximierenden Weiterveräußerung dienen, stehen den dem WGG inhärenten Zielsetzungen des Volkswohnungswesens gemäß Art. 11 Abs 1 Z 3 B-VG entgegen. Es würde nicht zuletzt dem Willen des Gesetzgebers widersprechen, hier zwischen nachträglichen und sofortigen Erwerben zu unterscheiden. Der eindeutigen Zielsetzung des Gesetzgebers im Sinne selbstgenutzten Eigentums stehen derartige Wohnungstransaktionen ebenfalls entgegen. Dasselbe hat analog für Wohnungstransaktionen zu gelten, die nicht zum gewinnbringenden Weiterverkauf, sondern zur gewinnbringenden Vermietung getätigt werden. Selbst das Fehlen einer Spekulationsabsicht beim Verkauf einer Wohnanlage führt nicht dazu, dass das Geschäft als Teil der „ordnungsmäßigen Wohnungswirtschaft“ betrachtet werden kann. Die Voraussetzungen für eine Zuordnung unter § 7 Abs 1a Z 1 WGG sind bei den gegenständlichen Wohnungen daher nicht gegeben und wurde der übliche Rahmen „ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft“ nicht eingehalten.

Eine Zuordnung sofortiger Eigentumsbegründung zu § 7 Abs 1a Z 1 WGG kann auch nicht erfolgen, wenn der Erwerb als Wertanlage oder Einkunftsquelle durch Vermietung ausgerichtet ist. Die Tätigkeit einer gemeinnützigen Bauvereinigung hat darauf ausgerichtet zu sein, dass Mieter bzw. Eigentümer ihren eigenen Wohnbedarf decken. Sinn und Zweck der Wohnungsgemeinnützigkeit bestehen sohin in der Deckung des sozialen Wohnbedarfes. Die konkrete Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen hat dem Gemein wohl zu dienen. Das Vermögen einer gemeinnützigen Bauvereinigung ist ausschließlich ihren sozialen Aufgaben zu widmen. Den Rechtsrahmen der Gebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen im Sinne einer Zieldefinition begründet innerhalb des WGG die Vermögensbindung gemäß § 1 Abs 2 WGG. Durch diese Vermögensbindung sollen Spekulationen - schon wenn sie in Bezug auf die Wohnungsgemeinnützigkeit lediglich beeinträchtigend wirken würden - verhindert werden. Die dauerhafte Widmung des Vermögens für gemeinnützige Zwecke zählt zu den zentralsten Merkmalen des Vermögensbindungsprinzips Die Vermögensbindung ist ein Charakteristikum des Status der Wohnungsgemeinnützigkeit, das auch durch die Geschäftskreisregelung gemäß § 7 WGG näher konkretisiert wird. Die Geschäftskreisregelung nach § 7 WGG ist als unmittelbarer Ausfluss des Kompetenztatbestands Volkswohnungswesen gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG als Akt verwaltungsentlastender Daseinsvorsorge anzusehen. Hieraus bestimmt sich der Umfang zulässiger gemeinnütziger Unternehmertätigkeit. Die konkrete Konzentration der GBV auf das Volkswohnungswesen bildet zudem - unabhängig allfälliger Wohnbauförderungsmittel - die sachliche Rechtfertigung für die Steuerbegünstigung im Regelgeschäft (vgl. § 6a KStG).

5.3.1.2. WGG-Novelle 2019 zu § 7 WGG

Mit der WGG-Novelle BGBl. I 85/2019 (in Kraft getreten am 1. August 2019) wurden nach den Gesetzesmaterialien aus § 7 Abs. 3 (Nebengeschäfte) die bisherigen Regelungsinhalte der Ziffern 6 und 6a, diesfalls allerdings nur insoweit es sich um die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum an die bisherigen Mieter handelt, auch formal aus dem gleichfalls steuerprivilegierten „Nebengeschäftskreis“ gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) „herausgelöst“ und entsprechend der bisherigen Sichtweise als neuer Abs. 1a ausdrücklich klarstellend in die Hauptgeschäfte gem. Abs. 1 bis 2 „verschoben“. Dergestalt gilt, dass abgesehen von den Rechtsgeschäften gem. § 7 Abs. 1a Z 1, nur die gem. Z 2 nachträgliche Übertragung/Einräumung von (Mit- bzw. Wohnungs-) Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten (unabhängig davon, ob aufgrund eines gesetzlichen Anspruchs oder nach freiwilligem Anbot gem. § 15c), nach Ablauf der Frist gem. § 15b Abs. 1 lit. b, Hauptgeschäfte von GBVs darstellen (vgl. 653 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVI. GP).

5.3.1.3. Zink zur Novelle 2019

Zink führt zu dieser Novelle aus, dass nach einschlägiger Literatur zur Vorgängerbestimmung [früher Nebengeschäft gemäß § 7 Abs. 3 WGG, ab 2019 Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 1 WGG] ein Geschäft nur dann unter diese Bestimmung falle, wenn es betriebsnotwendig ist (§ 23 WGG – Wirtschaftlichkeitsprinzip) und nicht in Spekulationsabsicht getätigt wird.

5.3.1.4. Meinung NE/Vonkilch zum Geschäftskreis

Die NE stützt ihre Rechtsauffassung zur pauschalen Zulässigkeit einer Subsumtion von Transaktionen von bis zu drei Wohnungen unter § 7 Abs 1a Z 1 WGG darauf, dass dazu keine höchstgerichtliche Judikatur existiere, der GBV-Revisionsverband [wohl seit 2022] einen falschen Rechtsstandpunkt vertrete, es gängige Praxis innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sei und der Wortlaut des Gesetzes sowie der Wille des Gesetzgebers eine solche Handhabung zuließen. Zudem ist die Veräußerung von bis zu drei Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung auch ohne Genehmigung zulässig gewesen bzw. ist es noch.

Der Gesetzestext unterscheidet nicht zwischen Fremd- und Selbstnutzung. Der Wortlaut spricht eindeutig dafür, dass Sofortverkäufe außerhalb der Selbstnutzung unter die Hauptgeschäfte zu subsumieren seien.

Vonkilch bemerkt zu § 7 WGG in der ab 2015 geltenden Fassung [Anm: wohl bis zur WGG-Novelle BGBl. I 85/2019, in Kraft getreten am 1. August 2019, wonach aus § 7 Abs. 3 WGG (Nebengeschäfte) die bisherigen Regelungsinhalte der Ziffern 6 und 6a aus dem gleichfalls steuerprivilegierten Nebengeschäftskreis der GBV herausgelöst und als neuer Abs. 1a in die Hauptgeschäfte gem. Abs. 1 und 2 verschoben wurden], dass der damalige Wortlaut von § 7 Abs. 1 bis 4 WGG keine explizite konkrete Regelung enthält, unter welchen näheren Voraussetzungen die Veräußerung von neu errichteten Wohnungen durch eine GBV an „Selbstnutzer"/"Nichtselbstnutzer" in den jeweiligen Geschäftskreis fällt. Schon nach der damaligen Rechtslage galt es zu beurteilen, ob die Wortfolge des „üblichen Rahmens ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft" in § 7 Abs. 3 Z 6 WGG (nunmehr § 7 Abs. 1a Z 1 WGG) in seiner damals geltenden Fassung lediglich die sofortige Veräußerung von Wohnungen zur „Selbstnutzung" durch den Erwerber oder aber auch sonstige derartige Veräußerungen zuließ.

Zu dieser Rechtslage sei 2015 vom Revisionsverband die Auffassung vertreten worden, dass der sofortige Abverkauf von Wohnungen an einen diese Wohnungen dann vermietenden Erwerber bei Einhaltung der sonstigen Tatbestandselemente der Norm (insbesondere dem Nichtübersteigen von einem Drittel der Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens) in den Nebengeschäftskreis gemäß § 7 Abs. 3 Z 2 WGG fällt; und zwar deswegen, weil nicht selbst genutzte, sondern der Vermietung zugeführte Wohnungen als „Geschäftsräume" anzusehen sind.

[Anm: gemäß § 7 Abs. 3 Z 2 WGG ist die Errichtung von Geschäftsräumen im eigenen oder fremden Namen im Zuge der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen oder Heimen, sofern die Nutzfläche (§ 16) aller Geschäftsräume eines Bauvorhabens ein Drittel der Gesamtnutzfläche nicht übersteigt oder, falls ein dieses Maß übersteigender Anteil an Geschäftsräumen baubehördlich vorgeschrieben ist, die Nutzflächen der Wohnungen überwiegen als Nebengeschäft grundsätzlich bewilligungsfrei].

Rechtswissenschaftliches Schrifttum oder Judikatur hat es zu der hier interessierenden Frage bis September 2022 nicht gegeben, weshalb die vom Revisionsverband geäußerte Meinung „wohl herrschende Ansicht“ sei. Vor diesem Hintergrund lässt sich die Rechtslage 2015 dahingehend charakterisieren, dass es einer GBV auch ohne Erfüllung der Erfordernisse des § 7 Abs. 4 WGG [Bewilligung] möglich sei, von ihr neu errichtete Wohnungen auch an „Nichtselbstnutzer" (= Erwerber, die die Wohnungen in weiterer Folge zu vermieten beabsichtigen) zu veräußern, wenn und insoweit derartige Verkäufe nicht mehr als ein Drittel der Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens ausmachen.

Darauf aufbauend präzisiert Vonkilch seine Ansicht dergestalt, dass - weil dann eben „im Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaftt' i.S.v. § 7 Abs 1a Z 1 WGG erfolgend - auch die Veräußerung von bis zu drei neu errichteten Wohnungen durch eine GBV an ein und denselben Nichtselbstnutzer (nur, aber immerhin) dann kein Ausnahme- bzw. konnexes Zusatzgeschäft i.S.v. § 7 Abs 4 WGG darstellt, wenn derartige Verkäufe nicht mehr als ein Drittel der Nutzfläche des jeweiligen Bauvorhabens ausmachen, mithin sichergestellt ist, dass mindestens zwei Drittel der Nutzfläche des jeweiligen Bauvorhabens Personen überlassen werden, die als „Selbstnutzer“ der von ihnen erworbenen Wohnungen anzusehen sind.

Es wäre ein nachgerade unerträglicher Wertungswiderspruch, wenn man die Geschäftskreisregelungen des WGG so interpretieren wollte, dass die - ja zweifellos gegebene - Möglichkeit zur steuerbegünstigten Errichtung und Verwertung zwar von Geschäftsräumen einer GBV bis zu einem Drittel der Nutzfläche des Bauvorhabens im Rahmen ihres steuerbegünstigten Geschäftskreises besteht, nicht aber auch die Möglichkeit zur Veräußerung bloß einzelner Wohnungen an „Nichtselbstnutzer".

Zu dieser bis dahin insbesondere vom Revisionsverband vertretenen Ansicht haben sich durch die WGG-Novelle 2019 mit ihren Erläuterungen zu § 10a (siehe sogleich 3.2.1.) dann abweichende Meinungen gebildet. (siehe unten).

Die Selbstnutzung wird nicht durch das Vermögensbindungsprinzip vorgegeben. Eine direkte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist nicht vorgesehen. Es ist nicht einzusehen, weshalb eine GBV ihre unmittelbar dem Gemeinwohl dienenden Aufgaben nicht auch durch eine Veräußerung von Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung erfüllen kann.

5.3.1.5. Entgegnung Zink

Zink widerspricht Vonkilchs Argumentation in Bezug auf eine Analogie zu Geschäftsräumen und in Bezug auf die Bedeutung des Begriffs der ordnungsmäßigen Wohnungswirtschaft, der im Einklang mit der Rechtsprechung des VwGH eng auszulegen sei. Vielmehr würde § 8 WGG - folgte man Vonkilchs Logik - zu einer zweck- und funktionslosen Norm. Schließlich wäre Selbstnutzung nur im Fall von Geschäftsführern, Aufsichtsratsmitgliedern und Gesellschaftern der betreffenden gemeinnützigen Bauvereinigung vorgesehen. Vonkilchs Argumentation steht auch im Widerspruch zu Sommer, der bei Verstößen gegen Bestimmungen des § 8 WGG Sanktionen bis hin zum Entzug des Status der Gemeinnützigkeit für geboten erachtet.

5.3.2. Sofortverkäufe außerhalb der Selbstnutzung nach § 10a Abs. 1 lit. d WGG

Vorbemerkung

Die folgende Darstellung der Entwicklung von § 10a Abs. 1 lit. d WGG ist für die vorliegende Untersuchung insofern relevant, als sich sowohl am Gesetzestext als auch an den Erläuterungen unterschiedliche Meinungen entsponnen haben, die wiederum in die jeweiligen Rechtsansichten eingeflossen sind.

5.3.2.1. WGG-Novelle 2019 zu § 10a WGG samt Erläuterungen

§ 10a WGG, der die Zustimmung der Landesregierung bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der dort angeführten Geschäfte der GBV erfordert, wurde mit der Novelle BGBl. I 85/2019 (in Kraft getreten am 1. August 2019) dahin geändert, dass in Abs. 1 lit. d die Wortfolge „die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind“ durch die Formulierung „betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten,“ ergänzt wurde.

In den - oben schon genannten - Materialien (653 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVI. GP) heißt es dazu:

„Im Entschließungsantrag 448/A(E) NR aus 2018 heißt es u.a., dass ´darüber hinaus klargestellt werden (soll), dass jedenfalls Paketverkäufe gemeinnütziger Wohnungssubstanz von der Genehmigungspflicht des § 10a WGG umfasst sind. Im Sinne erleichterter Eigentumsbildung seitens der Bewohner werden selbstgenutzte Einfamilien-, Reihen- und Siedlungshäuser von der Genehmigungspflicht nunmehr auch explizit ausgenommen´. Zu Abs. 1 lit. d: Unter „Bauten“ (ob vermietet oder unvermietet) sind daher keinesfalls einzelne Reihen-, Siedlungs- und Einfamilienhäuser zu verstehen. Deren Veräußerung an eine (natürliche oder juristische) Person, wie auch die Veräußerung von bis zu drei Einzelwohnungen bzw. -geschäftsräumen (oder Ein- und Abstellplätze) an eine einzige Person, bedürfen grundsätzlich keiner Zustimmung der Landesregierung, zumal diesfalls nicht von spekulativen Erwerben auszugehen ist. Siehe dazu auch RP 2017 – 2022, „Entfall der Zustimmungspflicht beim Verkauf von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Siedlungshäusern durch eine GBV an den bisherigen Selbstnutzer durch Klarstellung im § 10a WGG“.

5.3.2.2. Meinung Zink

Zink merkt zur Passage in den Erläuterungen, wonach Einzelverkäufe grundsätzlich keiner Zustimmung der Landesregierung bedürfen, zumal diesfalls nicht von spekulativen Erwerben auszugehen ist, an, dass sehr wohl im Einzelfall Spekulationen oder Vermögensabflüsse möglich seien und ein

Zustimmungserfordernis bestehen könnte. Dies ist im Bereich der Sofortverkäufe von Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung insbesondere zu Vermietungszwecken (Anlegerwohnungen) der Fall. Der Gesetzgeber hat den Erwerb zur Selbstnutzung im Auge gehabt, was sich auch aus dem Verweis auf das Regierungsprogramm und dessen Bezug auf den Selbstnutzer erhellt. Eine pauschale Genehmigungsfreiheit für die Veräußerung von gemeinnützigem Wohnraum könne nach dem Gesagten nicht abgeleitet werden.

5.3.2.3. WGG-Novelle 2022 zu § 10a WGG samt Erläuterungen

Die nächste Novelle zu § 10a WGG BGBl. I 88/2022 trat am 1. Juli 2022 in Kraft und änderte dessen Abs. 1 lit. d wie folgt: „die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume nicht jedoch von Ein- und Abstellplätzen ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten“.

Dazu führen die Materialien (1522 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVII. GP) aus:

„Durch die Streichung der Wortfolge wird im Sinne der Effizienz der Aufsicht klargestellt, dass nur einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Geschäftsräume, nicht jedoch Ein- und Abstellplätze, im Rahmen sogenannter „Paketverkäufe“ zusammenzuzählen sind. Sowohl im Bestand als auch im Neubau wird ab einer Veräußerung von mehr als drei derartiger Objekte (an wen auch immer, ausgenommen andere Bauvereinigungen) eine Zustimmungspflicht der Aufsichtsbehörde vorausgesetzt (§ 10a Abs. 1 lit. d WGG), deren Abwicklung nur im nicht steuerprivilegierten Geschäftskreis gemäß § 7 Abs. 4 WGG erfolgen kann. E contrario liegt daher bei drei oder weniger zu veräußernden Wohnungen oder Geschäftsräumen entweder ein Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 2 [Anm: richtig Z 1] WGG (im Neubau) oder ein Nebengeschäft gemäß § 7 Abs. 3 Z 6 WGG (im Bestand) vor. Nur bei der nachträglichen Übertragung im Bestand (§ 10a Abs. 1 lit. e WGG) wird über die bloß quantitative Beschränkung hinaus, auch schon bei einer einzelnen Wohnung (Geschäftsraum) eine geschäftskreisrelevante (in das Ausnahmegeschäft weisende) Zustimmung dann gefordert, wenn es sich beim Erwerber nicht um den bisherigen Mieter (oder Gleichgestellte oder Bauvereinigungen) handelt.“

5.3.2.4. Meinung Zink

Nach Zink sind diese Erläuterungen mehrfach unrichtig, insbesondere die Zuweisung von bis zu drei Wohnungsverkäufen zu § 7 Abs. 1a Z 1 WGG als – bewilligungsfreies – Hauptgeschäft; die Novelle 2022 hat an der Geschäftskreisregelung des § 7 WGG nichts geändert, § 10a Abs. 1 lit. d WGG

hat demnach kein neues Hauptgeschäft begründet. Die Erläuterungen zu § 10a WGG können nicht zur Auslegung von § 7 WGG herangezogen werden.

5.3.2.5. Meinung NE/Vonkilch zu § 10a WGG

§ 10a Abs. 1 lit. d WGG ist im Rahmen des Geschäftskreises ein Hauptgeschäft und der Verkauf bis zu drei Wohnungen bewilligungsfrei. Diese Auffassung wird insbesondere durch die Erläuterungen zur WGG-Novelle 2022 bestätigt, die den Verkauf bis zu drei Wohnungen als – bewilligungsfreies - Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z 1 WGG sehen.

Vonkilch referiert zu den oben zitierten Erläuterungen zur WGG-Novelle 2022 zunächst den [zu seinem konträren] Meinungsstand zusammengefasst dahin, dass jegliche Veräußerung einer neu errichteten Eigentumswohnung durch eine GBV an einen „Nichtselbstnutzerl' nur im Rahmen eines Ausnahme- bzw. konnexen Zusatzgeschäftes i.S.v. § 7 Abs 4. WGG erfolgen könne. Dem hält er entgegen, - dass das Tatbestandsmerkmal des „Zusammenhanges" mit dem „üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft" in (nunmehr) § 7 Abs. 1a Z 1 WGG einen höchst unbestimmten Gesetzesbegriff bzw. eine Generalklausel darstelle, die methodisch der Konkretisierung bedarf, - jedenfalls in einem derartigen Kontext auch Gesetzeserläuterungen zu späteren Gesetzgebungsakten interpretatorische Relevanz zukomme, - dies einen gravierenden Wertungswiderspruch zu § 7 Abs. 3 Z 2 WGG darstelle, demgemäß eine GBV die Veräußerung des WE an neu errichteten Geschäftsräumen bis zu einer Nutzfläche von einem Drittel des Bauvorhabens als Nebengeschäft vornehmen kann, - ein Wertungswiderspruch zu § 20 Abs. 1 Z 2a vorliege, - § 9a Abs. 5 WGG zu dieser Rechtsauffassung in einen interpretativen Widerspruch gerate und - dass die vertragliche Verpflichtung des Erwerbers von durch eine GBV neu errichtete Eigentumswohnung zur ausschließlichen Selbstnutzung derselben gegen § 38 WEG verstieße.

Es gibt keine einschlägige Judikatur des VfGH und/oder des VwGH dazu, dass die Veräußerung einzelner neu errichteter Wohnungen durch eine GBV an Nichtselbstnutzer den „üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft“ sprengen würde.

Auch ist, bei in der Tat ansonsten anzutreffenden Mangelhaftigkeiten bzw. Widersprüchlichkeiten der hier einschlägigen Gesetzesmaterialien, nicht ersichtlich, warum nicht jedenfalls der ihnen zu entnehmenden - und per se klaren - Ansicht des Gesetzgebers, dass die Veräußerung von Eigentumswohnungen auch an „Nichtselbstnutzer" nicht jedenfalls ein Ausnahme- bzw. konnexes Zusatzgeschäft i.S.v. § 7 Abs. 4 WGG darstellt, keine interpretative Relevanz zukommen sollte.

Zu dieser bis dahin insbesondere vom Revisionsverband vertretenen Ansicht haben sich durch die WGG-Novelle 2022 mit ihren Erläuterungen zu § 10a (siehe oben) dann abweichende Meinungen gebildet (siehe unten).

5.3.3. Personenkreis (§ 8 WGG)

5.3.3.1. Meinung Zink

Eine GBV ist bei der Vergabe von Wohnungen an § 8 WGG gebunden. Bei geförderten Wohnungen ist ebenso das (burgenländische) Wohnbauförderungsrecht einschlägig. § 8 WGG ist eine gesetzliche Vorgabe für gemeinnützige Bauvereinigungen bezüglich ihrer Vertragspartner. Das gemeinnützige Vermögensbindungsprinzip gemäß § 1 Abs 2 WGG bildet sich in § 8 WGG ab. Sohin soll regulatorisch eine Wohnungsvergabe im Interesse der Allgemeinheit sichergestellt werden. Aus § 8 Abs 3 WGG ergibt sich der unmittelbare gesetzliche Auftrag, dass bei der Wohnungsvergabe - sowohl Vermietung als auch Verkauf - insbesondere auf einkommensschwache Wohnungswerber Rücksicht zu nehmen ist und explizit soziale Gesichtspunkte wie insbesondere Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße und Einkommensverhältnisse der Wohnungswerber als Vergabekriterien heranzuziehen sind. Es handelt sich sohin nicht um eine rein programmatische Norm.

§ 8 WGG stellt auch keine unzulässige Einschränkung des Personenkreises auf Selbstnutzer dar. Die folgenden Materialien zur WGG-Novelle 2019 (907/A XXVI. GP) zeigen, dass § 8 WGG sicherstellen soll, dass GBVs ihren Versorgungsauftrag nicht – mit gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen – auf einen kleinen Personenkreis beschränken dürfen:

„Die historische Vorgängerbestimmung hierzu – diese wurde weitgehend inhaltsgleich in § 8 WGG 1979 übernommen – findet sich in § 5 der Gemeinnützigkeitsverordnung als Teil der Notverordnung aus dem Jahr 1930 (Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1.12.1930). In der Begründung dieser Bestimmung heißt es, dass damit verhindert werden soll, dass eine kleine Anzahl von Einzelpersonen nach Erlangung von persönlichen Vorteilen durch steuerfrei errichtete billige Wohnungen weitere Mitglieder ausschließt. Eine satzungsmäßige oder tatsächliche Beschränkung auf einen Personenkreis, der nur sehr klein sein kann, ist demnach mit der Wohnungsgemeinnützigkeit unvereinbar. Nach bestimmten Kriterien einen Personenkreis abzugrenzen, soll damit aber nicht ausgeschlossen werden, es sein denn, dass der so begrenzte Kreis dauernd nur sehr klein sein kann.“

5.3.3.2. Meinung Vonkilch

§ 8 WGG ist eine Norm, aus der sich keine eigenen Rechtspflichten ergeben. Wohnungen nicht im Wege des Sofortverkaufes an Anleger veräußern zu dürfen, wäre eine dem § 8 Abs. 1 WGG widersprechende Beschränkung, weil dies eine unzulässige Einschränkung des Personenkreises auf Selbstnutzer darstellte.

Im Übrigen ist § 8 Abs. 3 WGG nicht auf die Veräußerung von Wohnungen anwendbar, weil eine unbefristete Vergabe gefordert wird, die sich lediglich auf Mietwohnungen beziehen kann.

Der (Programm)Norm des § 8 WGG geht es schon wegen des Wortlautes ihres Abs. 3 lediglich darum, dass sich eine GBV bei der Vergabe von Wohnungen von objektiven Gesichtspunkten leiten zu lassen hat. Die Berücksichtigung des Wohnbedürfnisses der Erwerbswilligen stellt einen — aber eben auch nur einen - objektiven Gesichtspunkt im gegebenen Zusammenhang dar. Es kann aber nicht als nicht „objektiv" (i.S.v. willkürlich o.ä.) angesehen werden, wenn eine GBV bei der Verwertung eines Bauvorhabens Eigentumswohnungen, für die es nicht unmittelbar „selbstnutzungswillige" Käufer gibt, an Personen veräußert, die diese der Bevölkerung dann zur Deckung deren Wohnbedürfnisses im Wege der Vermietung zur Verfügung stellt. Im Besonderen muss dies bei einer Situation des Wohnungsmarktes wie derjenigen im Prüfungszeitraum gelten.

5.3.4. Betriebsnotwendigkeit und Leerstand

5.3.4.1. Meinung Zink

Eine Betriebsnotwendigkeit der Veräußerungen gemäß § 23 Abs. 1 WGG, die für eine Einordnung unter § 7 Abs. 1a Z 1 WGG erforderlich ist, hat die NE nicht nachgewiesen. Es konnten keine strukturellen Leerstände der verkauften Wohnungen bei gleichzeitig adäquaten Verwertungsbemühungen festgestellt werden. Zwar kann die Einordnung von Wohnungsverkäufen außerhalb der Selbstnutzung in das Hauptgeschäft bei strukturellen Leerständen möglich sein, allerdings nicht als alleinige Voraussetzung. Zudem muss die Wohnung in einer Abwanderungsregion gelegen sein. Als langfristig wird ein Leerstand von mehr als sechs Monaten angenommen. Die NE hat nahezu alle der in Rede stehenden Wohnungen vor Fertigstellung bzw. vor Übergabe der Gebäude veräußert, weshalb auch deshalb kein Leerstand vorgelegen ist.

5.3.4.2. Meinung Vonkilch

Die Wohnungsübereignungen sind zur Vermeidung von Leerstand betriebsnotwendig gewesen. Ein allfälliger Gewinn wäre in der damaligen Zinslandschaft bei der durch das WGG vorgegebenen Kaufpreisbildung bereits nach einjährigem Leerstand aufgebraucht gewesen. Ab diesem Zeitpunkt kommt es zur Schmälerung gemeinnützigen Vermögens. GBVs sind infolge

wirtschaftlicher Notwendigkeit oftmals gezwungen, freifinanzierte Objekte zu errichten, deren vollständige Verwertung keineswegs gesichert ist. Ein Leerstand in diesen Objekten kann das gemeinnützige Vermögen gefährden. Der Verkauf von Anlagerwohnungen steht auch nicht im Widerspruch zu den Aufgaben einer GBV im Sinne des Gemeinwohls. Die NE hat Verwertungsbemühungen dadurch unternommen, dass jedes Objekt als Mietkauf auf der Unternehmens-Website, auf Internetplattformen wie „willhaben“ und „Immobilienscout24“ sowie in diversen Regionalmedien angeboten wurde.

5.3.5. Vermietbarkeit (Meinung Zink)

Da es sich um Transaktionen über Wohnungen, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden, im Rahmen des Sofortkaufes handelt, kommt eine Anwendbarkeit der antispekulativen Normen (§§ 15g, 15h WGG) nicht in Betracht. § 15i WGG wurde durch die WGG-Novelle 2022 eingefügt und trat mit 1. Juli 2022 in Kraft. Da die letzte gegenständliche Wohnung am 13. Juni 2022 übereignet wurde, entfaltet diese Norm hier keine Wirkung. Die Vermietbarkeit von gemeinnützig errichteten und an Dritte veräußerten Wohnungen wurde durch den Gesetzgeber im Rahmen der WGG-Novelle 2022 dahingehend authentisch interpretiert, dass die wohnzivilrechtlichen Normen des WGG nicht anzuwenden sind. Daraus ergibt sich, dass für entsprechend veräußerte Wohnungen, die ohne Einsatz öffentlicher Mittel errichtet wurden, grundsätzlich die freie Mietzinsbildung gilt. Die Lehre ging bis ins Jahr 2022 — und damit bereits vor der authentischen Interpretation — wesentlich davon aus, dass es sich um frei vermietbare Wohnungen handle. Für die gegenständlichen Wohnungen würde dies bedeuten, dass sie dem Volkswohnungswesen entzogen werden und im gegenständlichen Zusammenhang spekulative Aspekte, wie gewinnorientierte Mieterträge bzw. Wertsteigerungen in den Vordergrund treten.

Unabhängig von der freien Mietzinsbildung kommt im Falle von Wohnungsveräußerungen außerhalb der Selbstnutzung das für gemeinnützige Bauvereinigungen grundsätzlich geltende Verbot befristeter Vermietungen gemäß § 8 Abs 3 WGG nicht zur Anwendung. Dies liegt darin begründet, dass es sich bei dieser Bestimmung um eine gebarungsrechtliche und nicht um eine wohnzivilrechtliche Vorschrift handelt. Die Möglichkeit befristeter Vermietungen führt zu zusätzlichen Mietzinssteigerungen im Zeitverlauf und verringert die Wohnsicherheit der Mieter, was in Widerspruch zu § 1 Abs 2 WGG in Verbindung mit dem Volkswohnungswesen gemäß Art. 11 Abs 1 Z 3 B-VG sowie § 7 Abs 1 WGG steht.

Somit haben außerhalb der Selbstnutzung veräußerte und anschließend frei sowie befristet vermietbare Wohnungen keinen unmittelbaren Nutzen im Sinne des Volkswohnungswesens. In solchen Fällen profitieren Anleger von den Vorteilen des Kostendeckungsprinzips durch die WGG-konforme

Kaufpreisbildung, während den Mietern dieser Wohnungen keine entsprechenden Begünstigungen zugutekommen.

5.3.6. Steuerrecht

Solange die GBV im Rahmen des Geschäftskreises von § 7 Abs. 1 bis 3 WGG tätig ist, ist sie von der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht befreit [Anm: sie zahlt demnach für Gewinne keine Steuern]. Tätigt sie Geschäfte außerhalb der in § 7 Abs. 1 bis 3 WGG bezeichneten Art, ist die GBV ab dem Wirtschaftsjahr unbeschränkt steuerpflichtig, in dem die Tätigkeit aufgenommen wird (§ 6a Abs. 1 KStG). Wird etwa ein Ausnahmegeschäft nach § 7 Abs. 4 WGG getätigt, kann die GBV bei der Steuerbehörde den Antrag stellen, die Körperschaftsteuerpflicht auf dieses Geschäft zu beschränken (§ 6a Abs. 2 KStG). Insbesondere im Zusammenhang mit Verstößen gegen § 7 WGG bestehen für die NE steuerliche Risiken.

5.3.7. Gutachten Fuchs

Fuchs hat in ihrem Gutachten vom 6. Juni 2025 verfassungsrechtliche Aspekte für die Zulässigkeit von Sofortverkäufen an Nichtselbstnutzer beleuchtet und kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

5.3.7.1. Kompetenzrechtliche Betrachtung

Die Analyse des Kompetenztatbestands „Volkswohnungswesen" in Art 11 Abs. 1 Z 3 B-VG hat ergeben, dass hieraus keine generelle Vorgabe zur ausschließlichen Selbstnutzung gemeinnützig errichteten Wohnbaus durch einen Mieter/Erwerber gewonnen werden kann. Die kompetenzrechtliche Grundlage gebietet es auch nicht, sofortige Wohnungsveräußerungen außerhalb der Selbstnutzung, als jedenfalls nicht vom Hauptgeschäft einer GBV gemäß § 7 Abs 1a WGG erfasst anzusehen.

5.3.7.2. Grundrechtliche Betrachtung

Dem Gesetzgeber des WGG ist es vielmehr weder unter kompetenzrechtlichen noch unter grundrechtlichen (auch nicht gleichheitsrechtlichen) Gesichtspunkten verwehrt, eine Geschäftskreisregelung vorzusehen, demnach in begrenztem Umfang auch eine sofortige Veräußerung von Wohneinheiten an „Nichtselbstnutzer" erlaubt ist. Würde jegliche diesbezügliche Tätigkeit von vorheriger aufsichtsbehördlicher Genehmigung abhängig gemacht, bestünde hierin eine bedeutsame Grundrechtsbeschränkung, die besonderer Rechtfertigung bedarf und sich der Kritik der Unverhältnismäßigkeit aussetzt. Eine pauschal-enge Interpretation, wonach sofortige Wohnungsveräußerungen außerhalb der Selbstnutzung gleichsam von Grund auf nicht als Hauptgeschäft nach § 7 WGG in Betracht kommen (ultima ratio-Verständnis), müsste sich erhebliche grundrechtliche Zweifel gefallen lassen. Vor allem gemessen am

Maßstab der Erwerbsfreiheit erfließt für die Aufsichtsbehörde ein grundrechtliches Gebot, bei Auslegung und Anwendung der entsprechenden Bestimmungen angesichts des Eingriffs in geschützte Rechtspositionen der GBV verhältnismäßig – und damit angemessen und maßhaltend – vorzugehen.

5.3.7.3. Meinung Zink

Nach Zink kommt Fuchs zu dem zutreffenden Schluss, wonach es unzulässig wäre, Wohnungsveräußerungen außerhalb der Selbstnutzung pauschal als außerhalb des Hauptgeschäftes liegend zu erachten. Eine in den fraglichen Fällen die Rechtsansicht der NE stützende Argumentation ergäbe sich aus diesem Gutachten nicht.

5.3.8. Internes Kontrollsystem (IKS) bei Wohnungsvergaben

Die Consultatio Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG hat im Auftrag der NE im Bericht vom 13. August 2025 die internen Kontrollprozesse bei der Vergabe von insgesamt 28 Soforteigentumsobjekten von 2023 bis 8. August 2025 untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bis einschließlich April 2024 zur Überprüfung der Eigennutzung der Wohnung oder des Reihenhauses im Soforteigentum der Meldezettel der Käufer als Nachweis herangezogen wurde. Der Nachweis der Hauptwohnsitzbegründung in der gekauften Wohnung diente als Grundlage, um das Wohnbedürfnis der Käufer zu prüfen. Ab Mai 2024 wurde statt des Meldezettels ein eigens dafür vorgesehenes Schreiben mit dem Titel "Ankauf der Wohnung zur Eigennutzung" verwendet. Dieses Schreiben wird von der kaufenden Partei unterzeichnet und dient als Bestätigung, dass die Wohnung dem Eigenbedarf des Käufers oder naher Angehöriger dient. Das unterzeichnete Schreiben wird gemeinsam mit den übrigen Vertragsunterlagen dokumentiert und bildet die Grundlage für die Nachweisführung der Eigennutzung im Rahmen der Wohnungsvergabe. Dieser interne Kontrollprozess wurde bei allen untersuchten Wohnungsverkäufen eingehalten.

5.4. Beurteilung der unterschiedlichen Rechtsstandpunkte

Soweit überblickbar gibt es zu den hier zentralen Bestimmungen des WGG, insbesondere zu den unbestimmten Gesetzesbegriffen, keine Rechtsprechung. Mangels höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist es am Rechtsanwender gelegen (hier die GBVs bzw. die Aufsichtsbehörde), die von ihm angewendete Bestimmung auszulegen. Für die Auslegung von Gesetzen gelten gesetzliche und höchstgerichtliche Vorgaben. Den genannten Gutachten sind die von den Verfassern herangezogenen Auslegungsmethoden nicht immer klar entnehmbar. Zur Nachvollziehbarkeit der einzelnen Standpunkte und zur Beurteilung ihrer rechtlichen Plausibilität ist zunächst auf die gängigen Auslegungsmethoden einzugehen.

5.4.1. Auslegung der einschlägigen Bestimmungen des WGG als Basis für deren Verständnis

Bei der Interpretation einer Gesetzesnorm ist auf den Wortsinn und insbesondere auf den Zweck der Regelung, auf den Zusammenhang mit anderen Normen sowie die Absicht des Gesetzgebers abzustellen. Erläuterungen zu Gesetzesentwürfen können im Rahmen der Interpretation des Gesetzes einen Hinweis auf sein Verständnis bieten (VwGH 21.4.2026, Ro 2024/14/0002).

Die Verwendung von unbestimmten Gesetzesbegriffen durch einen Gesetzgeber steht nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, auch wenn er dadurch zwangsläufig Unschärfen in Kauf nimmt und von einer exakten Determinierung des Behördenhandelns Abstand nimmt, was im Hinblick auf den Regelungsgegenstand erforderlich sein kann, grundsätzlich in Einklang mit dem in Art. 18 Abs. 1 B-VG verankerten rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot. Ob eine gesetzliche Vorschrift diesem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot entspricht, richtet sich nicht nur nach ihrem Wortlaut, sondern auch nach der Entstehungsgeschichte, dem Inhalt und dem Zweck der Regelung. Bei der Ermittlung des Inhalts einer gesetzlichen Regelung sind daher alle der Auslegung zur Verfügung stehenden Möglichkeiten auszuschöpfen (etwa VfGH 26.2.2020, G179/2019 und 6.3.2018, G 129/2017). Zur Ermittlung der Bedeutung eines unbestimmten Gesetzesbegriffes ist das gesamte Gesetz in seinem Regelungszusammenhang miteinzubeziehen (VwGH 31.1.2022, Ra 2021/01/0322). Vor diesem Hintergrund sind die unterschiedlichen Rechtsansichten zu beurteilen.

5.4.2. Sofortverkäufe ohne Selbstnutzung

5.4.2.1. Beurteilung Rechtsansicht Zink

Zink/Walzel von Wiesentreu/Prader gehen bei der Interpretation der Wortfolge „im Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft“ in § 7 Abs. 1a Z 1 WGG von der historischen Entwicklung der Geschäftskreisregelung aus. Sie setzen die Bestimmung in Beziehung zu weiteren „Verkaufsnormen“ (§ 7 Abs. 3 Z 6, § 10a Abs. 1 lit. d und e), um diese an den Zielsetzungen des Gesetzgebers zu messen, wozu insbesondere die Vermögensbindung (§ 1 Abs. 2) und der Generationenausgleich (§ 1 Abs. 3) zählen. Unter Berücksichtigung der Absicht des Gesetzgebers im Sinne selbstgenutzten Eigentums und des Steuervorteils von GBV gegenüber gewerblichen BVs kommen Zink/ Walzel von Wiesentreu/Prader zusammengefasst zum Ergebnis, dass § 7 Abs. 1a Z 1 WGG für einen Sofortverkauf an Nichtselbstnutzer grundsätzlich keinen Spielraum lässt.

Dasselbe gilt für Sofortverkäufe bis zu drei Objekten an Nichtselbstnutzer gemäß § 10a Abs. 1 lit. d WGG. Diese könnten bei Betriebsnotwendigkeit allenfalls zustimmungspflichtige Geschäfte nach § 7 Abs. 4 WGG sein.

Zink folgert vor dem Hintergrund der Feststellungen über die in Rede stehenden Wohnungsverkäufe, dass die Sofortverkäufe mit Ust-Option der NE weder im Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft noch im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung erfolgten und daher weder ins Hauptgeschäft fielen noch zustimmungsfähige Nebengeschäfte seien. Es lag keine Betriebsnotwendigkeit von Verkäufen etwa wegen Leerstands vor.

Im Ergebnis lassen sich die Veräußerungen weder dem Hauptgeschäft gemäß § 7 Abs. 1a Z1 WGG noch dem genehmigungspflichtigen Ausnahmegeschäft nach § 7 Abs. 4 WGG zurechnen; die NE hat beim Verkauf der 26 Wohnungen gegen § 1 Abs 2 (Vermögensbindungsprinzip), § 1 Abs 3 (Generationenausgleich), § 7 (Geschäftskreis) und § 8 WGG (Personenkreis) verstoßen.

5.4.2.1.1. Fazit

Zink hat sich bei der Auslegung entsprechend den höchstgerichtlichen Vorgaben der insbesondere für unbestimmte Gesetzesbegriffe entwickelten Auslegungsmethoden bedient und sich sowohl mit der historischen Entwicklung als auch mit Inhalt und Zweck der Regelungen im Zusammenhang auseinandergesetzt. Das nachvollziehbare Ergebnis einer solchen - im Hinblick aus das „Volkswohnungswesen“ auch verfassungskonform vorgenommenen - Auslegung ist als methodisch einwandfrei anzusehen, eine abschließende inhaltliche Beurteilung ist den (Höchst)Gerichten vorbehalten. Die als umfassend und tiefgehend zu wertende Betrachtung der Materie durch Zink kann jedenfalls (mangels anderslautender oder gar gegenteiliger Judikatur) als eine vertretbare Rechtsansicht gelten.

5.4.2.2. Beurteilung Rechtsansicht NE/Vonkilch

Beim Geschäftskreis sieht Vonkilch die Zulässigkeit von Sofortverkäufen an Nichtselbstnutzer in der Geschäftsraumregelung nach § 7 Abs. 3 Z 2 WGG gedeckt, weil es der GBV erlaubt ist, im Zuge der Errichtung von Wohnungen Geschäftsräume bis zu einem Drittel der Gesamtfläche zu errichten. Auch sofort verkaufte Wohnungen an Nichtselbstnutzer seien als Geschäftsräume anzusehen, weil sie der Käufer nicht selbst für Wohnzwecke, sondern für gewerbliche Zwecke (Vermietung und späterer Verkauf) nutzt. In diesem Ausmaß sei auch die Veräußerung von bis zu drei Wohnungen als „im Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft“ im Sinne von § 7 Abs. 1 Z 1a WGG zu sehen, also kein bewilligungspflichtiges Ausnahme- oder konnexes Geschäft im

Sinne von § 7 Abs. 4 WGG, wenn die Verkäufe nicht mehr als ein Drittel der Nutzfläche des jeweiligen Bauvorhabens ausmachen.

Abgesehen davon, dass § 7 Abs. 3 Z 2 WGG nur von der Errichtung von Geschäftsräumen und nicht von deren Verkauf spricht, unterscheidet das Gesetz selbst zwischen Wohnungen und Geschäftsräumen, die „im Zuge der Errichtung von Wohnungen“ errichtet werden dürfen, also selbst keine Wohnungen sind und per definitionem auch keine werden können. Schon der allgemeine Sprachgebrauch legt ein Verständnis dahin nahe, dass in Wohnanlagen errichtete Geschäftsräume direkt beruflich/gewerblich genutzt werden (Arztpraxis, Gastronomie, Handel) und nicht mittelbar als Investitionsobjekt entgegen der klaren Unterscheidung wiederum als Wohnung. Auch Rz 225 der Körperschaftssteuerrichtlinie, der zwar keine normative Wirkung zukommt, aber als Auslegungsbehelf für die Finanzverwaltung dient, vermag Vonkilchs Argument nicht zu stützen: demgemäß sind unter Geschäftsräumen alle jene Räume und Grundstücksteile zu verstehen, die von vorneherein nicht zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses bestimmt sind, sondern nach ihrer Anlage, Ausstattung und Zweckbestimmung auf eine Nutzung im beruflichen Bereich ausgelegt sind, sofern sie nicht einer Gemeinschaftseinrichtung zuzurechnen sind.

5.4.2.2.1. Fazit

Die Meinung Vonkilchs beruht im Wesentlichen auf einer vom Revisionsverband übernommenen Rechtsansicht, deren Herleitung methodisch nicht klar zum Ausdruck kommt und weit hergeholt scheint. Sie mag vertretbar sein, ihr stehen jedoch die geäußerten Bedenken gegenüber. Im Ergebnis bleiben Zweifel an Vonkilchs „Geschäftsraumlösung“.

5.4.2.3. Beurteilung Rechtsansicht Fuchs

Fuchs kommt mit Blick auf den Kompetenztatbestand des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG aus verfassungsrechtlicher Sicht zu dem Schluss, dass es nicht unzulässig wäre, wenn Regelungen des WGG eine gewisse Vermögensbildung oder Vermögensvermehrung der GBV erlaubten, indem sie den GBV innerhalb gewisser Grenzen im Rahmen der Geschäftskreisregelung den Verkauf von Wohneinheiten an „Nichtselbstnutzer“ eröffneten.

In grundrechtlicher Hinsicht (Erwerbsfreiheit, Eigentum, Gleichheit) sieht Fuchs eine Auslegung von § 7 Abs. 1a Z 1 WGG dahin, dass Verkäufe an Nichtselbstnutzer einer behördlichen Genehmigung nach § 7 Abs. 4 WGG bedürften und nicht zu den Hauptgeschäften zählten, als weitgehende Beschränkung der Erwerbsfreiheit, deren Verhältnismäßigkeit im Einzelfall geprüft werden müsste.

5.4.2.3.1. Fazit

Hinsichtlich Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG ist aus Fuchs Ausführungen nichts zu gewinnen, weil sie lediglich die kompetenzrechtliche Zulässigkeit eines Sofortverkaufs an Nichtselbstnutzer bejaht, ohne damit zum Ausdruck zu bringen, dass dem WGG diese Zulässigkeit zu entnehmen ist.

Die grundrechtlichen Bedenken von Fuchs sind dahin zu relativieren, als es der Gleichheitsgrundsatz (Sachlichkeitsgebot) dem Gesetzgeber gebietet, Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln und ihm insofern inhaltliche Schranken setzt, als er es verbietet, sachlich nicht begründbare Differenzierungen zwischen den Normadressaten zu schaffen. Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassung wegen durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (VfGH 17.3.2026, G158/2025).

Ein gewerbliches Bauunternehmen unterliegt anderen Normen als eine GBV. Einem Bauunternehmen steht es frei, gewerblich oder im Rahmen des WGG tätig zu werden. GBVs sind Unternehmen, die sich freiwillig dem Regime des WGG unterwerfen, wobei die Anwendung der Gewerbeordnung auf sie ausdrücklich ausgenommen ist (§ 1 Abs. 1 letzter Satz WGG). Der Gesetzgeber hat also Ungleiches ungleich behandelt, was allfällige Einschränkungen der Erwerbs- oder Gewerbefreiheit oder des Eigentums, die nicht zu sehen sind, sachlich rechtfertigen würde. Auch Fuchs verweist einschränkend auf eine Verhältnismäßigkeitsprüfung im Einzelfall.

6. Finanzierungen

6.1. Rechtsrahmen

So wie bei Wohnungsvergaben unterliegen die GBVs auch bei Finanzierungen von Bauprojekten strengen Ausschreibungs- und Vergaberegeln, deren Einhaltung von der Aufsicht und vom Revisionsverband zu kontrollieren ist. Im Fokus stehen dabei die Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsfindung und die Angemessenheit der Zinssatzvereinbarung.

6.1.1. Kostendeckungsprinzip

Nach § 13 Abs. 1 WGG haben GBVs für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die (nachträgliche) Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an einer Baulichkeit oder für die (nachträgliche) Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einem Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf,

als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

6.1.2. Angemessenes Entgelt

Dem angemessenen Entgelt (Preis) gemäß § 13 Abs. 1 WGG sind nach Abs. 2 die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen (das sind Baukosten samt Rückstellungen, Grund- und Aufschließungskosten sowie die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten).

§ 14 WGG Abs. 1 WGG regelt die Berechnung des angemessenen Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes. Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben.

6.1.3. Orts- und Branchenüblichkeit

Bei der Berechnung des Entgelts dürfen nach § 14 Abs. 1 Z 2 WGG die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln angerechnet werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO) gilt eine Zinssatzvereinbarung als angemessen im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 2 WGG, wenn sie entweder den förderungsrechtlichen Vorgaben für die jeweilige Baulichkeit entspricht oder – mangels förderrechtlicher Vorgaben – kein offenkundiges Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen besteht.

6.1.4. Nachverhandlungspflicht

Nach § 23 Abs. 1a WGG hat die GBV nach den Grundsätzen des Abs. 1 (das sind Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit) insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehenskonditionen (§ 14 Abs. 1 Z 2) zu vereinbaren.

In Ergänzung dazu hält § 6a Gebarungsrichtlinienverordnung (RVO) fest, dass bei der Vereinbarung angemessener Darlehenskonditionen gemäß § 23 Abs. 1a WGG, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden, die Bauvereinigung insbesondere die allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt, die von anderen vergleichbaren Bauvereinigungen und sonstigen Wohnraumüberlassern erzielbaren Bedingungen sowie die sich aus den einzelnen Vertragsbestimmungen (insbesondere Zinssatz, Laufzeit, Gleitklauseln und Pönalezahlungen) und Nebenkosten (Gebühren, Kosten von Umfinanzierungen usw.) ergebende Gesamtbelastung zu berücksichtigen hat.

6.1.5. Auftragsvergabe

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 (§ 6b GRVO).

6.1.6. Zusammenfassung

Für die vorliegende Untersuchung allfällig überhöhter Zinsen für Fremdkapital ist wesentlich, das die Finanzierungskosten - ebenso wie die weiteren Herstellungskosten - einer GBV nach dem Kostendeckungsprinzip bei der Berechnung der Höhe der Miete zu berücksichtigen sind. Die Höhe der Miete hängt demnach auch von der Höhe der Finanzierungskosten ab. Je höher die Zinsen, desto höher sind die Mieten. Der jahrzehntelang im gemeinnützigen Wohnbau tätige Geschäftsführer der OSG hat dies mit einer „Faustregel“ ausgedrückt: „Ein Prozent höhere Zinsen ist ein Euro am Quadratmeter höhere Miete“ (AK S 40). Der Maßstab für die Obergrenze einer Zinssatzvereinbarung ist ihre Angemessenheit. Wird eine darüber hinausgehende Zinsenhöhe vereinbart, ist sie unangemessen und widerspricht den Finanzierungsregeln des WGG.

6.2. Feststellungen zum Gutachten Zink/Motter

6.2.1. Finanzierungen durch die Gesellschafter der NE

In dem von Zink abgefragten Prüfungszeitraum wurden insgesamt 152 Zuschläge für Finanzierungen durch die NE erteilt. Nur in einem Fall erhielt eine Bank den Zuschlag, die nicht wirtschaftliche Eigentümerin von Anteilen an der NE ist; 79 Zuschläge erhielt die Erste Bank (EÖ), 72 die Raiffeisenlandesbank Burgenland (RLBB). Eine Finanzierung ging an die Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen. Zum 31. Dezember 2020 bestanden bei der NE Kapitalmarktdarlehen mit einem Volumen von insgesamt rund

€ 212,4 Mio. Davon entfielen rund € 98,5 Mio. auf die RLBB und rund € 111 Mio. auf die EÖ. Damit finanzierten die beiden Hauptgesellschafter rund € 209,5 Mio. von € 212,4 Mio. Dies entspricht einem Anteil von rund 98 %.

Bei 152 ausgeschriebenen Finanzierungen wurden von der NE die RLBB 141-mal zur Angebotslegung eingeladen (relativer Anteil 92,76%), die EÖ 136-mal (relativer Anteil 89,47%). An dritter Stelle findet sich die Sparkasse Hainburg AG mit 124 Einladungen (relativer Anteil 81,58%).

6.2.2. Finanzierungskosten (Zinsen)

Zink geht bei seiner Einschätzung der Finanzierungskosten der NE von der Befundaufnahme in der gutachterlichen Stellungnahme von Motter vom 2. April 2025 samt zweier Ergänzungen vom 1. Mai 2025 und vom 11. Oktober 2025 aus. Die wesentlichen Feststellungen zu diesem Themenbereich werden daher den angeführten Dokumenten entnommen, ergänzt um eine von Motter in der 6. Sitzung des Untersuchungsausschusses am 4. März als Urkunde vorgelegte (und teilweise auch vorgetragene) einleitende Stellungnahme. Daraus ist folgender Sachverhalt zu entnehmen:

6.2.2.1. Gutachten Motter vom 2. April 2025

Die Auswertung von im Mai 2021 bis August 2023 durch NE, B-Süd und EBSG erfolgten Darlehensaufnahmen hat überwiegend (mit drei Ausnahmen) variabel verzinste Darlehen mit dem 6-Monats-Euribor als Basis und einem Aufschlag ergeben.

Die NE hat für die in diesem Zeitraum angeführten 13 Darlehen die RLBB, die Sparkasse Hainburg, die EÖ, die BSPK, die Bank Burgenland sowie die BAWAG PSK zur Anbotslegung eingeladen: sämtliche Darlehen wurden bei der Erste Bank oder der RLBB aufgenommen. Die Aufschläge auf den variablen 6-Monats-Euribor lagen im Bereich von 1,05 % bis 1,5 %.

Die B-Süd hat für die in diesem Zeitraum angeführten zehn Darlehen die Volksbank, die Hypo OÖ, die RLB NÖ-Wien, die RLB Stmk und die RB Wiener Alpen zur Anbotslegung eingeladen, ein Darlehen wurde bei der EÖ, keines bei der RLBB aufgenommen. Die Aufschläge auf den variablen 6-Monats-Euribor lagen im Bereich von 0,59 % bis 0,86 % (sieben Darlehen), die Fixzinsen (drei Darlehen) lagen bei drei Darlehen zwischen 3,99 % (bis 6/29) und 2,82 % (bis 6/54).

Die EBSG hat für die in diesem Zeitraum angeführten 31 Darlehen die Hypo OÖ, RLBB, Unicredit, Volksbank Wien und RLB Stmk zur Anbotslegung eingeladen. Zwei Darlehen wurden bei der RLBB, keines bei der EÖ aufgenommen. Die Aufschläge auf den variablen 6-Monats-Euribor lagen im Bereich von 0,35 % bis 0,90 %.

[Anm: Für die OSG liegen keine Vergleichszahlen vor.]

6.2.2.2. Gutachtensergänzung Motter vom 1. Mai 2025

In der ergänzenden Stellungnahme vom 1. Mai 2025 bemerkt Motter einleitend, für einen umfassenden Befund wären die Konditionen und deren Änderungen jedes durch die NE aufgenommenen „Kapital"-Darlehens anhand der abgeschlossenen Verträge zu erheben. Prüfungsmethoden sind die lückenlose und die stichprobenweise Prüfung. Bei der lückenlosen Prüfung (Totalprüfung oder Vollprüfung) werden innerhalb eines nach zeitlichen, sachlichen, räumlichen und personellen Gesichtspunkten abgegrenzten Bereichs (Prüfungsobjekt) sämtliche Vorgänge und Tatbestände geprüft, um zu einem gesicherten Urteil über das Prüfungsobjekt zu gelangen. Im Gegensatz zur stichprobenweisen Prüfung wird bei der lückenlosen Prüfung eine statistische Grundgesamtheit ohne Ausnahme in die Prüfung einbezogen. Infolge kann ein umfassender, exakter Nachweis erbracht werden. Die vorliegenden Unterlagen erlauben allerdings eine wissenschaftlich und methodisch angemessene Befundung mit der erforderlichen Aussagekraft im gegenständlichen Zusammenhang.

Motter geht bei seinem Befund von den in der Gewinn- und Verlustrechnung der den Prüfberichten des Revisionsverbandes entnommenen Jahresabschlüssen der NE von 2015 bis 2023 ausgewiesenen „verrechenbaren Kapitalkosten“ aus, also in absoluten Zahlen dargestellte Zinskosten.

In Punkt 4. der G+V der JAB sind die sog. verrechenbaren Kapitalkosten, sohin die Zinsen erfasst. Zu klären ist, ob die Zinsen für die gewährten Zwischenkredite enthalten sind.

Jahr	gesamter Darlehensbetrag RLB Bgld und EÖ	Verrechenbare Kapitalkosten
2014	149.000.487,54	3.153.253,11
2015	154.616.682,32	2.942.244,51
2016	149.690.545,63	2.854.000,01
2017	157.419.483,45	2.754.378,24
2018	177.596.046,44	2.868.228,89
2019	189.791.938,98	2.988.743,02
2020	209.501.982,44	3.345.428,56

2021	225.234.262,37	3.626.101,68
2022	246.377.538,74	3.886.966,53
2023	273.379.724,73	8.103.143,54

Diese Darlehensbeträge wurden von den Gesellschaftern der NE gewährt. Obwohl die einzelnen Darlehensbeträge sowie deren Zinssätze derzeit noch nicht bekannt sind, kann ein Durchschnittszinssatz gerechnet werden, um die Angemessenheit der Verzinsung durch einen Vergleich mit den am Kapitalmarkt orts- und marktüblichen Konditionen zu prüfen.

Beispielhaft rechnet Motter den Zinsaufwand der NE für 2021 wie folgt:

Zinsaufwand NE € 3.626.101,68 / 225.234.262,37 = 1.609.924%

Bei einem angemessenen Vergleichszinssatz von 1,25% beträgt der Zinsaufwand lediglich € 2.815.428,20, sohin sind € 810.673,48 an Zinszahlungen im Jahr 2021 aus Sicht von Motter als unangemessen zu erachten. Ähnliche Muster zeichnen sich für weitere Geschäftsjahre ab.

6.2.2.3. Gutachtensergänzung Motter vom 11. Oktober 2025

Unter verrechenbaren Kapitalkosten werden die tatsächlich geleisteten Zinsen verstanden. Der Zinssatz besteht branchenüblich aus zwei Bestandteilen: den Basiszinssatz auch Indikator genannt: Etwa der 3- oder 6-Monats-Euribor sowie der Aufschlag. Die Auswirkungen einer Senkung der tatsächlichen Kapitalkosten, also des Zinsaufwandes nach Vornahme einer entsprechenden (noch konservativ gehaltenen) Reduzierung des Aufschlages um 0,25% zeigen nachstehende Daten.

Jahr	Darlehen RLB + EÖ	Kapitalkosten	Zinssatz	Abschlag	Zinssatz
2015	154.616.682,32	2.942.244,51	1,9029	0,25	1,6529
2016	149.690.545,63	2.854.000,01	1,9066	0,25	1,6566
2017	157.419.483,45	2.754.378,24	1,7497	0,25	1,4997
2018	177.596.046,44	2.868.228,89	1,6150	0,25	1,3650
2019	189.791.938,98	2.988.743,02	1,5747	0,25	1,3247
2020	209.501.982,44	3.345.428,56	1,5968	0,25	1,3468

2021	225.234.262,37	3.626.101,68	1,6099	0,25	1,3599
2022	246.377.538,74	3.886.966,53	1,5776	0,25	1,3276
2023	273.379.724,73	8.103.143,54	2,9640	0,25	2,7140
2024	288.487.324,89	10.374.455,21	3,5961	0,25	3,3461
gesamt		43.743.690,19		2,50	

Nach Motters Berechnungen ergibt die von ihm angenommene Senkung des Zinssatzes um 0,25 % im Vergleich zu den aus den Kapitalkosten errechneten Zinssätzen über den Zeitraum von 2015 bis 2024 eine Reduktion an Zinsen bzw. eine Senkung der verrechenbaren Kapitalkosten in der Höhe von € 5.181,035,94.

6.2.2.4. Umfinanzierungen/Konditionenänderung bei der NE lt. Motter

Im Jahr 2018 wurden von der RLBB 36 Konditionenänderungen von Darlehen der NE vorgenommen, bei denen der Aufschlag auf den 6-Monats-Euribor von 1,6 % - 1,8 % auf 1,5 % gesenkt wurde. Im selben Jahr reduzierte die EÖ bei 48 Darlehen den Aufschlag von 1,6 % auf 1,48 %.

2019 senkte die RLBB bei 36 Darlehen den Zinssatz auf 1,5 % fix, bei zwei Darlehen auf 1,4 %.

2020 wurden zumindest 19 Umfinanzierungen von EÖ und RLBB durchgeführt, wobei nur in einem Fall (RLBB) eine Änderung auf einen Fixzinssatz von 1,3 % bis 31. Dezember 2024 festgestellt werden kann.

2021 erfolgten zumindest 38 Umfinanzierungen, wovon der Aufschlag bei zwei Darlehen auf 1,05 % und bei einem Darlehen ein Fixzinssatz von 0,7 % auf zehn Jahre festgelegt wurde. Weitere Daten sind nicht bekannt.

Von den 2022 bekannten 20 Umfinanzierungen erfolgten im variablen Bereich acht Änderungen des Aufschlags von 1,05 % bis 1,5 %.

Für 2023 werden elf Änderungen des Zinssatzes ausgewiesen, wobei nur eine Änderung des Aufschlages auf 1,5 % festgestellt werden kann.

6.2.2.5. Befragung Motter

Anlässlich seiner Befragung vor dem Untersuchungsausschuss am 4. März 2026 legte Motter einen als „Einleitende Stellungnahme gemäß § 28 Abs. 1 Verfahrensordnung“ bezeichneten Schriftsatz mit zunächst allgemein gehaltenen Ausführungen zur Finanzierung von Bauprojekten von GBVs vor, um in der Folge tabellarisch die Finanzierungen und die verrechenbaren Kapitalkosten aus den Jahresabschlüssen der vier burgenländischen GBVs (NE, OSG, B-Süd, EBSG)

in den Jahren 2015 bis 2023 bzw. 2024 darzustellen. Es erfolgte weder eine nähere Erklärung zu noch eine Schlussfolgerung aus dem Zahlenwerk, sondern lediglich der Hinweis, dass die Darstellung aus den Jahresabschlüssen der vier GBVs entnommen wurde.

Motter hat in seiner Übersicht für die NE bei den zinstragenden Verbindlichkeiten die Darlehenssummen sowie die Zwischenkredite übernommen und diesen Verbindlichkeiten noch Förderdarlehen hinzugezählt; die Kapitalkosten wurden in gleicher Höhe - wie von ihm zuvor berechnet - belassen. Die von Motter vervollständigten Zahlen führen dazu, dass Motter nunmehr nicht nur die von den beiden Hauptgesellschaftern der NE gewährten Finanzierungen, sondern sämtliche Kredite und Darlehen - sowohl bei der NE als auch bei den drei anderen GBVs - berücksichtigt hat. Das gesamte Finanzierungsvolumen wurde bei allen GBVs den Finanzierungskosten (verrechenbaren Kapitalkosten) gegenübergestellt, ohne dass der Zinssatz (Quotient aus Kapitalkosten und Kredit- bzw. Darlehenssumme) - trotz dafür vorgesehener abschließender Zeile - berechnet worden wäre.

Motter zeigte bei seiner Befragung keine Bereitschaft auf Diskrepanzen einzugehen und zur Aufklärung solcher beizutragen. Die von Motter in der Sitzung am 4. März 2026 vorgelegte Stellungnahme samt Ergänzungen mit einem bisher nicht bekannten Zahlenmaterial konnten mangels näherer Erläuterungen nicht zum Gegenstand gesicherter Feststellungen gemacht werden.

6.2.2.6. Beurteilung Gutachten Motter

Zu 6.2.2.1:

Die Feststellungen Motters sind zu hinterfragen. Von 152 Zuschlägen der NE in dem von Zink abgefragten Prüfungszeitraum (ab 2015) wählte Motter von Mai 2021 bis August 2023 13 Finanzierungen aus, bei der B-Süd zehn und bei der EBSG 31 Finanzierungen. Zwar zeigt sich, dass die NE bei den variabel verzinsten Krediten deutlich höhere Finanzierungskosten zu tragen hat (1,05 – 1,5 % zu 0,59 – 0,86 % [B-Süd] und 0,35 – 0,90 % [EBSG]), allerdings ist dieses Ergebnis einschränkend dahin zu lesen, dass – ungeachtet desselben Zeitraums - nur eine geringe Stichprobe gewählt wurde und die OSG unberücksichtigt geblieben ist. Dieser Vergleich kann lediglich Indizwirkung haben und müsste durch weitere entsprechende Ergebnisse bestätigt werden.

Zu 6.2.2.2.:

Der von Motter für die Berechnung des Zinsaufwandes für 2021 herangezogene Vergleichszinssatz von 1,25 % entbehrt jeder Begründung, weshalb der so errechnete Mehraufwand für Zinszahlungen der NE von € 810.673,48 für 2021

den Feststellungen nicht zugrunde gelegt werden kann; das gilt auch für die Anmerkung, dass sich ähnliche Muster für weitere Geschäftsjahre abzeichnen.

Zu 6.2.2.3.:

Ähnlich verhält es sich mit dem von Motter in der Gutachtensergänzung vom 11. Oktober 2025 angenommenen Abschlag von 0,25 % und den von ihm kalkulierten € 5,181.035,94 an erhöhten Kapitalkosten der NE, der sich aus willkürlich um 0,25 % reduzierten Zinssatz ergeben soll. Auch den Abschlag von 0,25 % begründet Motter nicht.

Bei seiner Befragung konnte Motter keine Aufklärung über die von ihm dort vorgelegten Zahlen geben, die seinen bisherigen Annahmen nicht entsprachen.

6.2.2.7. Fazit

Die Einzelbetrachtung (13 Finanzierungen) brachte zwar bei der NE im Vergleich zu B-Süd und EBSG eine durchgehend höhere Belastung mit Fremdmittelzinsen hervor, eine valide Schlussfolgerung kann – auch wegen des Fehlens entsprechender Zahlen der OSG - aufgrund der Stichprobengröße daraus nicht gezogen werden. Bei den arithmetisch ermittelten Durchschnittszinssätzen, die auch von den von Kandler errechneten abweichen (6.5.3.8.), fehlt der Vergleich mit den übrigen GBVs.

6.3. Feststellungen zum Gutachten Kandler

6.3.1. Berechnungsmethode der Zinshöhe

Kandler nahm als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Zinsen die öffentlich verfügbaren Jahresabschlüsse der NE und der anderen burgenländischen GBVs sowie der mit der NE näherungsweise vergleichbaren GBV "KAMPTAL" GmbH, die einheitlich hinsichtlich der zinstragenden Verbindlichkeiten sowie der insgesamt angefallenen Zinszahlungen (also jenen, die GuV-wirksam erfasst sind, aber auch jenen, die zum Beispiel als Bauzinsen aktiviert sind) auf Basis einer mehrjährigen Durchschnittsbetrachtung auch im Vergleich untereinander analysiert wurden.

Es wurde erhoben, in welchem Ausmaß bei jeder der GBVs zinstragende Verbindlichkeiten zu verzeichnen waren und diese sodann in ein Verhältnis zu den gesamten Zinszahlungen für die Periode gebracht, wobei die Bemessungsgrundlage jeweils der Durchschnittswert aus dem Jahresanfangs- und dem Jahresendbestand war.

Zinssatz errechnet (in %)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
NE	3,06	1,37	1,40	1,40	1,39	1,33	1,44	1,45	1,55
OSG	2,69	1,22	1,13	1,18	1,17	1,24	1,28	1,21	1,21
B-Süd	3,16	1,23	1,19	1,14	1,23	1,26	1,29	1,43	1,44
EBSG	2,91	1,49	1,11	1,16	1,10	1,19	1,12	1,08	1,10
Kamptal	6,00	1,34	1,39	1,44	1,56	1,71	1,85	2,14	

Dieser Verlauf spiegelt laut Kandler auch die Marktentwicklungen beginnend mit einer Niedrigzinsphase, einer Null- bzw. Negativzinsphase und dem drastischen Zinsanstieg zum Ende der Vergleichsperiode wider. Die Analyse erfolgte gesamthaft, also ohne Kenntnis der bei anderen GBV's konkret gegebenen Finanzierungsparameter (ZB Laufzeiten, Besicherungen, fix- oder variabel verzinste etc).

6.3.2. Rating

Die NE weist niedrigere Eigenkapitalquoten und höhere Schuldentilgungsdauern auf als die drei anderen burgenländischen GBVs. In nahezu allen Jahren und bei nahezu allen relevanten Kennzahlen schneidet die NE teilweise auch deutlich schlechter ab als dies die vergleichbaren GBVs für sich oder gemeinsam ausweisen. Daraus ergibt sich, dass jedes finanzierende Kreditinstitut sowohl die dynamische als auch die statische Schuldentilgungsfähigkeit der NE schlechter einstufen muss als bei den zu Vergleichszwecken herangezogenen GBVs. Sowohl die dynamischen Kennzahlen (Schuldendeckung) als auch die statischen (Eigenkapital/quoten bzw. Gearing) der NE liegen deutlich schlechter als jene der drei anderen (burgenländischen) GBV's und einer weiteren vergleichbaren GBV, weshalb von den finanzierenden Banken — auch in Abhängigkeit von den Belehnwerten — typischerweise ein höheres Ausfallrisiko (als Ergebnis eines schlechteren Ratings) und damit grundsätzlich ein höherer Risikoaufschlag zum Zinssatz bei der Neuen Eisenstädter im Vergleich zu den anderen GBV's zu erwarten ist. Nach Kandler sei ein höherer Aufschlag nicht zu beobachten.

6.3.3. Stichprobenweise Analyse von 30 Kreditaufnahmen

Die Analyse umfasst 30 in die Stichprobe aufgenommene Finanzierungen von € 83 Mio. oder 32% des Volumens von rund € 261 Mio. der rund 200 im Zeitraum 2015 bis 2023 aufgenommenen Finanzierungen für Projekte. Es handelt sich auf Grund der Homogenität der Grundgesamtheit daher um eine statistisch relevante Auswahl, die einen validen Rückschluss auf die Grundgesamtheit zulässt. Anhand einer Kriterienliste wurden 30 zufällig ausgewählte Elemente im Detail durchgearbeitet. Die Auswahl der Stichprobenelemente erfolgte nach allgemein

anerkannten Grundsätzen der (wirtschaftsprüferischen) Stichprobentheorie, wobei bei der gegebenen homogenen Grundgesamtheit eine Stichprobenanzahl von 30 Stück ausreichend ist, um mit einem 95 % übersteigenden Konfidenzintervall von einer Gültigkeit der dabei getroffenen Feststellungen für die Grundgesamtheit auszugehen.

Die Analyse der Merkmale zeigt, dass, wie aus den angabegemäß durchgeführten Ausschreibungen ersichtlich, grundsätzlich variable Zinsvereinbarungen getroffen wurden, was zu Beginn des Beobachtungszeitraums jedenfalls als vorteilhaft einzustufen ist, da trotz seines Floors bei Null eine weitere Reduktion der Zinsen in Betracht kommt, allerdings ein auch unbegrenztes Steigen bei einer drastischen Erhöhung der Zinslandschaft denkbar ist. Zu Zeiten einer Null- bzw. Negativzinsphase wurden im Hinblick auf den unsicheren Bindungszeitraum trotzdem weitaus überwiegend variable Konditionen vereinbart. In der Folge wurden jedoch eine Vielzahl der variablen Zinsvereinbarungen in Fixzinsvereinbarungen mit im Normalfall einer Laufzeit von sieben Jahren abgeschlossen, was jeweils unter Berücksichtigung der erwarteten „Behaltedauer" der Projekte als plausibel anzusehen ist.

6.3.4. Kreditwirtschaftliche Grundsätze

Um die Angemessenheit der Finanzierungskonditionen für die im Zeitraum 2015-2023 aufgenommenen bzw. geänderten Finanzierungsvereinbarungen sachgerecht beurteilen zu können, wurde eine aus den allgemeinen kreditwirtschaftlichen Grundsätzen abgeleitete Liste an Merkmalen erarbeitet, die einer typischen Finanzierungsentscheidung im Einzelfall zugrunde liegt. Diese Liste beinhaltet die folgenden zu analysierenden Punkte: Kreditbetrag laut Kreditvertrag, Differenz KV und Nominalhöhe, Vertragslaufzeit, Jahre (gerundet) ab Tilgungsbeginn, Tilgungsmodalität, Belehnungswert, Sicherheiten, Grundbucheintragung und Rang, Rang gem. GB-Auszug, Grundbucheintragungsgebühr (Soll: 1,1% bzw 1,2%) bei 1,44% sind Nebenkosten enthalten, Verzinsung Details, Basiszins (bei Variabel) oder SWAP (bei Fix) zu Vertragsabschluss, Zinssatzmodalitäten, Kündigungsbedingen (auch für vorzeitige Rückführungen) generell: oft werden die Pönalen zur vorzeitigen Tilgung nicht kassiert, obwohl sie vertraglich geregelt sind, erste Konditionsänderung (Inhalt, Änderungsdatum, Laufzeitänderung, Fixverzinsung oder Variabel), erste Konditionsänderung (Basiszins + Marge), Basiszins/SWAP zum Zeitpunkt der ersten Konditionsänderung, zweite Konditionsänderung (Inhalt, Änderungsdatum, Laufzeitänderung, Fixverzinsung oder Variabel), zweite Konditionsänderung (Basiszins und Marge), Basiszins/Swap zum Zeitpunkt der zweiten Konditionsänderung, sonstige wesentliche Vertragsbedingungen.

Die variablen Zinskonditionen lagen bei Laufzeiten von (ursprünglich) 25 bis 40 Jahren zumeist im Bereich eines Aufschlags von 100-150 Basispunkten.

6.3.5. Besicherung

Die Besicherung des finanzierenden Kreditinstituts erfolgte in der Form, dass typischerweise im Rang nach einer allfälligen Wohnbauförderung grundbücherlich Hypotheken einverleibt wurden, was es dem Kreditinstitut bzw. der Kreditinstitutsgruppe wiederum ermöglicht, günstige Refinanzierungen auf den (internationalen) Kapitalmärkten aufzunehmen.

6.3.6. Konditionenänderung

Neben zahlreichen anderen Vereinbarungen ist wesentlich, welche Möglichkeiten zur Kündigung einer Kreditfinanzierung bestehen, da es der GBV nicht möglich ist vorherzusagen, wann bzw. ob Mieter allfällige Kaufoptionen ausüben, wobei auch die Vereinbarung von sogenannten Nachverhandlungszeitpunkten bzw. der Möglichkeit einer gänzlichen Kündigung einer Kreditvereinbarung im Hinblick auf den Wechsel zu einem anderen Kreditinstitut entscheidend ist.

6.3.7. Kandlers Ergebnis

Diese Parameter wurden im Detail aus den gesamten Finanzierungsakten erhoben und sind dokumentiert. Dies bildet somit die Grundlage für eine vergleichende Beurteilung einerseits hinsichtlich der am Markt zu beobachtenden Gegebenheiten sowie bei Vorliegen entsprechend korrespondierender Daten auch mit anderen GBVs. Bei einem solchen Vergleich ist insbesondere zu beachten, welche Kündigungs- bzw. Neuverhandlungsoptionen in den Verträgen enthalten sind bzw. welche in der Praxis auch tatsächlich zu beobachten sind. Dies stellt einen entscheidenden Aspekt einer Finanzierungsentscheidung dar. Im Ergebnis hält Kandler fest, dass diese Finanzierungen zu marktüblichen Konditionen aufgenommen wurden. Dies insbesondere im Vergleich zu anderen (burgenländischen) GBV's, soweit diese aus dem Gutachten Motter erkennbar sind. Jedenfalls waren keine branchen- oder marktunüblichen Klauseln und Bedingungen festzustellen.

6.3.8. Stellungnahme vom 10. November 2025

In einer Stellungnahme vom 10. November 2025 (Update) nimmt Kandler Bezug auf Motter und kritisiert, dass Motter bei der Gegenüberstellung von zinstragenden Verbindlichkeiten und Kapitalkosten bei der NE Zwischenkredite und Darlehen einerseits sowie den sonstigen Zinsaufwand andererseits nicht berücksichtigt habe. Ergänzt um die fehlenden Darlehen und Zwischenkredite auf der einen Seite sowie die sonstigen Zinsaufwendungen auf der anderen Seite

ergeben sich bei den Kapitalkosten in Gestalt von Zinssätzen in der Reihenfolge von 2015 bis 2024 folgende – von Motter abweichende – Werte für die NE:

2015	2.942.244,51	26.000,00	2.968.244,51	1,387%
2016	2.854.000,01	39.000,00	2.893.000,01	1,270%
2017	2.754.378,24	40.000,00	2.794.378,24	1,207%
2018	2.868.228,89	42.000,00	2.910.228,89	1,151%
2019	2.988.743,02	40.000,00	3.028.743,02	1,114%
2020	3.345.428,56	44.000,00	3.389.428,56	1,168%
2021	3.626.101,68	42.000,00	3.668.101,68	1,201%
2022	3.886.966,53	42.000,00	3.928.966,53	1,205%
2023	8.103.143,54	60.000,00	8.163.143,54	2,196%
2024	10.374.455,21	1.484.586,02	11.859.041,23	3,017%

6.3.9. Beurteilung Gutachten Kandler

Kandler stellt die zinstragenden Verbindlichkeiten den insgesamt angefallenen Zinszahlungen gegenüber und berechnet daraus - wie Motter - jährliche arithmetische Durchschnittszinssätze der einzelnen GBVs, ohne Gewichtungen nach dem Kreditvolumen vorzunehmen (siehe unten 5.3.1.). Unter Außerachtlassung der Kamptal GBV, weil diese nicht dem hier relevanten Markt zugehört (Ortsüblichkeit), liegen die Fremdmittelzinsen der NE in den Jahren 2015 bis 2021 durchwegs über jenen der übrigen drei GBVs, wobei die Jahresunterschiede zwischen 0,22 % und 0,02 % betragen (Pkt. 3.1.). 2022 und 2023 liegt die NE an zweiter Stelle mit einem um 0,1 % bzw. 0,12 % niedrigeren Zinssatz im Verhältnis zum niedrigsten Wert.

In einem weiteren Schritt widmet sich Kandler dem Rating der NE und stellt im Verhältnis zu den übrigen GBVs eine niedrigere Eigenkapitalquote, eine höhere Schuldentilgungsdauer sowie deutlich schlechtere weitere Kennzahlen fest und analysiert 30 von rund 200 zwischen 2015 bis 2023 aufgenommenen Finanzierungen anhand oben näher ausgeführter Kriterien und kommt so zu marktüblichen Konditionen bei den Finanzierungen der NE.

Diese Argumente sind zu der hier wesentlichen Frage in den Kontext zu stellen, ob die Zinssatzvereinbarungen in (k)einem offenkundigen Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen stehen, also angemessen sind.

Als angemessen ist das orts- und branchenübliche Entgelt zu verstehen, das für eine gleichartige Tätigkeit bezahlt wird (VwGH 19.3.1964, 1044/63). Eine Branchenübung setzt wie die Handelssitte eine durch langdauernde, gleichförmige und redliche Übung gefestigte Verhaltensweise eines größeren Kreises von in einer Branche tätigen Personen voraus (VwGH 16.1.1985, 84/03/0004).

Die Branchenüblichkeit machen demnach die gemeinsamen Eigenschaften und Verhaltensweisen aus, die (die überwiegende Zahl von) Unternehmen eines Geschäftszweiges auszeichnen. Besonderheiten Einzelner, die von den übrigen nicht geteilt werden, zählen nicht zur Branchenüblichkeit.

Das orts- und branchenübliche Entgelt ist jenes, das für Gleichartiges bezahlt wird. Das sind im vorliegenden Fall jene Zinskonditionen, die die Branche am zu betrachtenden Markt zu erzielen vermag.

Als Branche sind hier die (im Wesentlichen) im Burgenland (Ortsüblichkeit) tätigen GBVs anzusehen, die sich vom Markt der gewerblichen Bauträger grundlegend unterscheiden.

Bezieht sich Kandler auf unternehmensspezifische Besonderheiten der NE (im Verhältnis zu den übrigen GBVs eine niedrigere Eigenkapitalquote, eine höhere Schuldentilgungsdauer sowie deutlich schlechtere weitere Kennzahlen) ist daraus für die Frage der Angemessenheit der Zinsen nichts zu gewinnen, weil diese Besonderheiten nach den Feststellungen eben nicht branchenüblich sind. Ebenso wenig können die von Kandler angeführten Merkmale, die der einzelnen Finanzierungsentscheidung zugrunde liegen, in die Überlegungen zur Angemessenheit einfließen, weil es beim Vergleich nur darauf ankommt, welche Finanzierungskonditionen die „Branche“ am Kapitalmarkt erzielen kann. Wenn ein einzelnes Unternehmen der Branche die sonst für die übrigen Marktteilnehmer desselben Geschäftszweiges möglichen Konditionen nicht erzielt, sind sie nicht branchenüblich. Die dahinter liegenden - etwa unternehmensinternen - Gründe spielen bei dieser Beurteilung nach dem klaren Gesetzeswortlaut keine Rolle.

Anzumerken ist, dass Kandler in seinem Update vom 10.November 2025. (Pkt. 3.8.) bei der NE zu anderen Ergebnissen hinsichtlich der jährlichen durchschnittlichen Zinshöhe kommt als in seiner Tabelle in Pkt. 3.1., ohne die konkreten Unterschiede in den Berechnungsmethoden zu erläutern und ohne nach derselben Methode Vergleiche mit den übrigen GBVs anzustellen. Schon

wegen dieses fehlenden Vergleichs kann diese Berechnung nicht als Grundlage für belastbare Schlussfolgerungen herangezogen werden. Im Übrigen wurde diese Stellungnahme nach dem 15. Oktober 2025 eingebracht und war auch deshalb bei der Beurteilung des Aufsichtshandelns nicht zu berücksichtigen; diese Beurteilung kann nur aufgrund der der Landesregierung spätestens im Zeitpunkt der Bescheiderlassung am 15. Oktober 2025 bekannten und verfügbaren Unterlagen erfolgen, was auch mit dem Ende des Untersuchungszeitraums zusammenfällt.

6.3.10. Fazit

Kandler hat gegenüber Motter sowohl das jährliche Volumen der kredittragenden Verbindlichkeiten als auch der insgesamt angefallenen Zinszahlungen verbreitert und – im Unterschied zu Motter - der NE drei weitere GBVs gegenübergestellt. Auch dabei zeigt sich das Bild einer - mit zwei Ausnahmen - durchgehend höheren Zinsbelastung der NE. Die weiteren Berechnungen konnten aus den oben genannten Gründen im gegebenen Zusammenhang keiner Verwertung zugeführt werden.

6.4. Feststellungen zum Gutachten Pichler

6.4.1. Methode der Zinsberechnung

Pichler wurde von der EÖ beauftragt, die Angemessenheit der Finanzierungskonditionen der NE im Prüfungszeitraum 2015-2023 zu untersuchen. Dazu wurden ihm von der Bank folgende Informationen zur Verfügung gestellt: Vollständige Information über alle Finanzierungen seitens der EÖ an die NE im Prüfungszeitraum; Aggregierte Information über alle Finanzierungen seitens der EÖ an andere GBVs im Burgenland im Prüfungszeitraum, inklusive aller nach BWG anzugebenden Kosten (18. Sitzung 11.6.2026, Pichler S 84).

Für den Zweck seines Gutachtens vom April 2025 hat Pichler alle im Aggregat vorhandenen Informationen über Finanzierungskonditionen für möglichst vergleichbare Fälle und Konditionen von Finanzierungen an andere GBVs im Burgenland (selber Ort, selbe Branche) gesammelt und diese Konditionen mit den Konditionen der von der Bank an die NE vergebenen Darlehen/Kredite verglichen.

In der vorliegenden Datenlage nahm Pichler zwei weitere Vereinfachungen vor:

Es kann aufgrund der Datenlage kein taggenauer Vergleich von Konditionen vorgenommen werden. Innerhalb des neunjährigen Prüfungszeitraums liegen 125 Finanzierungen der Bank an die NE vor. Es wird daher in allen Analysen von jährlichen, volumsgewichteten Durchschnitten der Konditionen ausgegangen. Bei den zur Verfügung gestellten Daten über die Konditionen von insgesamt

110 Finanzierungen der Bank an alle anderen GBVs im Burgenland liegen ebenfalls jährliche, volumsgewichtete Durchschnitte vor. Beim Vergleich dieser Finanzierungen muss man immer sehen, dass das jedes Mal unterschiedliche Projekte waren, wo möglicherweise der Sicherheitenwert anders eingeschätzt wurde, die Lage der Immobilie eine andere war, was typischerweise in die Finanzierungskonditionen einfließt. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass in keinem einzigen Fall diese Kredite am gleichen Tag abgeschlossen wurden. Es ist aber immer der Marktzinssatz des betreffenden Tages die Kalkulationsbasis für die Banken (Pichler S 56).

Die einzelnen Finanzierungen unterscheiden sich durch verschiedene Faktoren, die das Pricing der Kredite stark beeinflussen können. Vor allem sind dies die Laufzeit der Kredite und die Qualität der Sicherheiten. Durch die oben beschriebene Durchschnittsbildung werden mögliche Ungenauigkeiten verringert, aber es bleibt auch aus diesem Grund eine gewisse Unschärfe bestehen.

Alle Durchschnittwerte werden in einem statistischen Sinn als Erwartungswerte einer Wahrscheinlichkeitsverteilung möglicher Werte betrachtet, dh die „wahren" Werte können mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit von den berechneten Durchschnitten abweichen. Diese Wahrscheinlichkeiten wiederum hängen von der Streuung der einzelnen beobachteten Werte um ihren Durchschnitt (Standardabweichung) ab. Je größer diese Streuung ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit für eine bestimmte Abweichung. Dies erlaubt eine Quantifizierung des Begriffs „Missverhältnis" vorzunehmen. Offensichtlich liegt bei einer kleinen Differenz zwischen den Finanzierungskonditionen der Bank an die NE und bestimmten Vergleichswerten noch kein Missverhältnis vor, weil die Streuungen innerhalb der aggregierten Werte noch wesentlich größer sind. Erst ab Differenzen, die bei gegebener Streuung nur mehr mit einer sehr kleinen Wahrscheinlichkeit auftreten sollten, kann von einem Missverhältnis gesprochen werden. Den üblichen Vorgehensweisen in der Statistik folgend wird diese Wahrscheinlichkeit mit 5% festgesetzt. Um ein mögliches Vorliegen eines Missverhältnisses zu illustrieren, wird um den Durchschnittwert der jeweiligen Vergleichsgruppe ein Konfidenzintervall berechnet, das in den unten folgenden Grafiken durch punktierte Linien dargestellt ist. Für beobachtete Finanzierungskonditionen innerhalb des Konfidenzintervalls gilt, dass sie nur mit einer Wahrscheinlichkeit von kleiner oder gleich 5% als Missverhältnis interpretiert werden können.

6.4.2. Vergleich mit aggregierten Marktdaten

Die besten aggregierten Daten zu Kreditkonditionen, die dem Prinzip der Orts- und Branchenüblichkeit in diesem Fall entsprechen, sind die von der OeNB veröffentlichten jährlichen Durchschnitte von Kreditzinsen im Neugeschäft an

private Kunden zu Wohnbauzwecken länger als zehn Jahre (priv. WB) und an nicht-finanzielle Unternehmen (NFU) - nicht nur zu Wohnbauzwecken - länger als fünf Jahre Laufzeit. Verglichen werden die verfügbaren Fixzinskonditionen.

Jahr	Priv. WB > IOY	NFU > 5Y	NE
2015	2,54	2,76	2,30
2016	2,30	2,11	1,95
2017	2,21	1,98	2,10
2018	2,26	1,96	2,36
2019	1,94	1,90	1,76
2020	1,49	1,61	1,27
2021	1,35	1,53	0,70
2022	2,07	2,09	0,70
2023	3,37	3,39	4,51

6.4.3. Vergleich mit Finanzierungen an andere GBVs

Zum Zwecke dieser Analyse liegen als Evidenz aggregierte volumsgewichtete Jahresdurchschnitte von Finanzierungskonditionen (jeweils getrennt nach fixer und variabler Verzinsung) an alle drei anderen burgenländische GBVs vor (OSG, B-SÜD und EBGS). Zum einen gibt es Finanzierungen mit Fixzinskonditionen, bei denen der Jahreszinssatz, der zur Berechnung der jeweiligen Zinszahlungen herangezogen wird, über die Laufzeit der Finanzierung unverändert bleibt. Diese stehen im Gegensatz zu variablen Finanzierungen, bei denen der Jahreszinssatz, der zur Berechnung der jeweiligen Zinszahlungen herangezogen wird, über die Laufzeit der Finanzierung veränderlich ist. Der jeweilige Jahreszinssatz ergibt sich immer als Summe aus einem zeitveränderlichen Referenzzinssatz, der am Finanzmarkt beobachtet wird (in der Regel der 6-Monats-Euribor), und einem über die Zeit fixen Zinsaufschlag (Marge). Um einen Vergleich von Zinskonditionen durchzuführen, muss man bei Fixzinskrediten den jeweiligen Fixzinssatz vergleichen, während man bei variablen Krediten die jeweiligen Margen vergleichen muss. Bei seiner Befragung gab Pichler das Verhältnis der von ihm untersuchten Finanzierungen von fix zu variabel mit rund 50:50 an (Pichler S 53).

6.4.3.1. Vergleich der Fixzinskonditionen

Fixzinskonditionen der Vergleichsgruppe (Peers) mit den Konditionen der NE:

Jahr	Peers	NE
2015	2,51	2,30
2016	2,24	1,95
2017	1,87	2,10
2018	2,34	2,36
2019	1,61	1,76
2020	0,87	1,27
2021	0,86	0,70
2022	2,53	0,70
2023	4,20	4,51

Tabelle 2: Jährliche volumsgewichtete Durchschnitte von Fixzinskonditionen im Neugeschäft der Bank an andere GBVs im Burgenland (Peers) und an die NE.

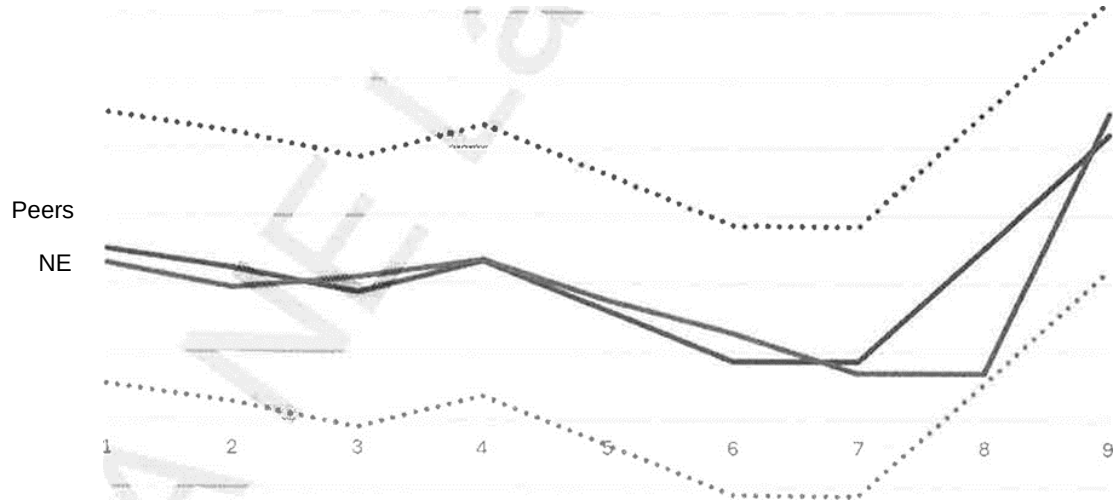


Abbildung 2: Jährliche volumsgewichtete Durchschnitte von Fixzinskonditionen im Neugeschäft der Bank an andere GBVs im Burgenland (Peers) und an die NE. Die punktierten Linien geben die Grenzen des 95%Konfidenzintervalls an, dh erst Werte außerhalb dieses Intervalls treten mit einer Wahrscheinlichkeit von weniger als 5% auf und wären daher als Missverhältnis zu interpretieren.

6.4.3.2. Vergleich der variablen Zinskonditionen

Verglichen werden die Aufschläge (Margen) der vertraglichen Zinssätze über dem Referenzzinssatz des 6-Monats-Euribor:

Jahr	Peers	NE
2015	1,02	1,22
2016	0,99	1,34
2017	1,05	1,20
2018	1,05	1,14
2019	0,74	1,13
2020	0,92	1,08
2021	0,83	1,05
2022	0,76	1,04
2023	1,31	1,38

Tabelle 3: Jährliche volumsgewichtete Durchschnitte von variablen Zinskonditionen (Margen in Prozentpunkten) im Neugeschäft der Bank an andere GBVs im Burgenland (Peers) und an die NE.

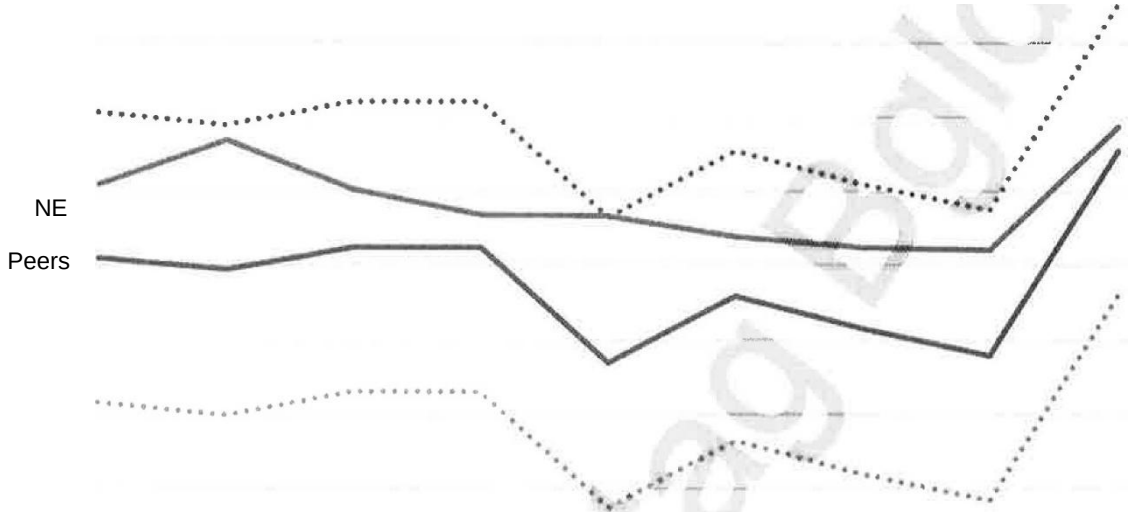


Abbildung 3: Jährliche volumsgewichtete Durchschnitte von variablen Zinskonditionen (Margen in Prozentpunkten) im Neugeschäft der Bank an andere GBVs im Burgenland (Peers) und an die NE. Die punktierten Linien geben die Grenzen des 95%-Konfidenzintervalls an, dh erst Werte außerhalb dieses Intervalls treten mit einer Wahrscheinlichkeit von weniger als 5% auf und wären daher als Missverhältnis zu interpretieren.

Alle Werte liegen innerhalb des Konfidenzintervalls, weshalb Pichler auf kein „offenkundiges Missverhältnis" zwischen den Konditionen der NE und der Peers schließt. In dieser Erhebung sind die Konditionen der NE tendenziell leicht höher als die der Peers (im Durchschnitt 0,17%-Punkte), aufgrund der durch

unterschiedliche Abschlusszeitpunkte, Kreditlaufzeiten und Qualität der Sicherheiten bedingten sehr großen Streuung ist nach Pichler aus statistischer Sicht in keinem Jahr eine signifikante Differenz zu erkennen.

Die bei der NE durchgehend höheren variablen Zinsen im Vergleich zu den Peers trotz Finanzierung durch die Muttergesellschaft der NE erklärt Pichler bei seiner Befragung mit Schwankungen des Marktzinsniveaus und der Vergabepraxis der Banken (Pichler S 92).

Pichler hat bei seiner Befragung ein von ihm verfasstes Gutachten im Auftrag der RLBB erwähnt (S 53), das sich nicht im Aktenbestand des Untersuchungsausschusses befindet. Pichler folgend hatte dieses Gutachten mit Zahlen der RLBB das „de facto inhaltlich gleiche(n) Ergebnis“ (S 54). Untersucht wurden 120 Finanzierungen der RLBB an die NE und 76 Finanzierungen an die anderen GBVs (S 74).

6.4.4. Beurteilung Gutachten Pichler

Die Methode der von Pichler berechneten volumsgewichteten Jahresdurchschnitte der Finanzierungen bildet die Zinskonditionen grundsätzlich besser ab als der von Motter und Kandler verwendete arithmetische Durchschnitt, weil bei der Gewichtung der Zinssatz je nach Kredithöhe mehr oder weniger Berücksichtigung im Durchschnittswert findet, Zinsen für größere Kredite also mehr Einfluss auf die Berechnung des Durchschnitts als Zinsen für kleinere Kredite haben.

Pichler standen bei diesem Gutachten nach seiner Darstellung nur Daten über Kredite der EÖ (Auftraggeberin des Gutachtens) an die GBVs zur Verfügung, weshalb sein Befund mit dieser wesentlichen Einschränkung zu lesen ist. Dazu kommt, dass allein bei der NE 125 Finanzierungen, bei allen anderen drei GBVs zusammen lediglich 110 Finanzierungen untersucht wurden

Der zunächst von Pichler angestellte Vergleich der Konditionen der NE mit aggregierten Marktdaten der ÖNB hat im gegebenem Zusammenhang keine Aussagekraft, weil die Heranziehung von Wohn(Bau)Krediten an Private und Kredite an nicht-finanzielle Unternehmen nicht nur zu Wohnbauzwecken die Branchenüblichkeit der Zinskonditionen ausblendet und wegen des örtlich nicht eingeschränkten Marktes (zumindest ist dem Gutachten nichts anderes zu entnehmen) auch die Marktüblichkeit der Zinsen für den hier eingeschränkten Markt nicht beurteilt werden kann.

Beim Vergleich der Finanzierungen der NE mit den anderen drei GBVs (Peers) legt Pichler erst bei seiner Befragung offen, in welchem Volumsverhältnis die variablen Kredite zu den fixverzinsten stehen, nämlich annähernd 50:50. Bemerkenswert ist hier, dass Motter und Kandler von weit überwiegend variablen

Konditionen ausgehen. Bei der Fixzinshöhe liegt die NE laut Pichler vier Jahre unter und vier Jahre über der Vergleichsgruppe. Bei den variablen Zinsen von 2015 bis 2023 zeigt sich, dass die NE im gesamten Zeitraum höhere Kapitalkosten zu tragen hatte bei jährlichen Differenzen zwischen 0,39 % und 0,07 %. Im Durchschnitt war das Zinsniveau im Vergleich zu den Peers um rund 0,21 % höher (lt. Pichler 0,17 %).

Diese Ergebnisse stellt Pichler auch graphisch dar, indem er anhand einer Wahrscheinlichkeitsverteilung willkürlich um den Durchschnittwert der jeweiligen Vergleichsgruppe ein Konfidenzintervall mit 95 % festlegt, um ein mögliches Vorliegen eines Missverhältnisses zu illustrieren und führt aus, für beobachtete Finanzierungskonditionen innerhalb des Konfidenzintervalls gelte, dass sie nur mit einer Wahrscheinlichkeit von kleiner oder gleich 5% als Missverhältnis interpretiert werden könnten. Daraus lässt sich für Pichler kein Missverhältnis nachweisen.

Abgesehen davon, dass die Annahmen Pichlers ohne weitere Begründung erfolgten, stellt die Einschätzung, ob das von ihm angesprochene „Missverhältnis“ vorliegt, eine (gemischte) Rechtsfrage dar (siehe unten 5.), die nicht mithilfe statistischer Modelle, sondern durch Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe zu beantworten ist.

6.4.5. Fazit

Obwohl nur die Kreditvergabe durch die EÖ untersucht wurde, liegt bei der NE der variable Zinssatz von 2015 bis 2023 durchwegs über jenem der drei anderen GBVs. Pichler konnte bei seiner Befragung den Umstand, dass Finanzierungen durch die (mittelbare) Muttergesellschaft (EÖ) gerade bei der NE durchwegs am teuersten sind, nicht ausreichend erklären. Auch die Fixzinsen sind im betrachteten Zeitraum bei der Hälfte der Kredite für die NE höher als bei den Peers. Einen Vergleich mit Finanzierungskonditionen anderer Banken als mit den Eigentümerbanken der NE hat Pichler nicht vorgenommen.

6.5. Beurteilung der Angemessenheit der Finanzierungskonditionen der NE

Die Frage der Angemessenheit ist eine gemischte Tat- und Rechtsfrage. Eine Zinssatzvereinbarung gilt als angemessen im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 2 WGG, wenn kein offenkundiges Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen besteht. Wie oben zu Pkt.6.3.9. gezeigt, ist als angemessen das orts- und branchenübliche Entgelt zu verstehen, das für eine gleichartige Tätigkeit bezahlt wird. Eine Branchenübung setzt wie die Handelssitte eine durch langdauernde, gleichförmige und redliche Übung gefestigte Verhaltensweise eines größeren Kreises von in einer Branche tätigen Personen voraus.

Im Untersuchungsfall ergibt sich die Branchenüblichkeit durch den Vergleich von GBVs untereinander, die aufgrund der ihnen durch das WGG übertragenen Aufgaben eine eigene Branche bilden, die sich von der Branche der gewerblichen Bauträger unterscheidet. Die Ortsüblichkeit ist durch die Marktaktivitäten der vier GBVs (überwiegend) im Burgenland vorgegeben.

Zu bemerken ist, dass die in den Gutachten geäußerte rechtliche Einschätzung über die Angemessenheit der Zinsvereinbarungen keinen Eingang in die Beurteilung findet, zumal die Beantwortung dieser Rechtsfrage nicht dem Sachverständigen obliegt, sondern der Behörde vorbehalten ist.

Auffallend ist bei der Untersuchung, dass alle drei finanzwirtschaftlichen Gutachten bei der NE im Verhältnis zur Vergleichsgruppe nahezu durchgehend ab 2015 eine höhere Belastung durch Fremdkapitalzinsen festgestellt haben. Dies unabhängig von den geäußerten Zweifeln an den Erhebungs- und Berechnungsmethoden des jeweils anderen Gutachters. Selbst bei Berücksichtigung aller oben im Bericht angeführten Einschränkungen zu den einzelnen Gutachten kann nicht übersehen werden, dass die NE nach allen Berechnungsmethoden über die Jahre durchschnittlich höhere Kapitalkosten als die drei übrigen GBVs zu tragen hatte, wobei in einzelnen Jahren besonders hohe Unterschiede zu den zweithöchsten Zinssätzen zu beobachten waren (2019 +0,39 % [siehe 4.3.2. Pichler], 2021 +0,21 % [siehe 3.1. Kandler], 2022 +0.60 % [siehe 2.2.1.Motter]). Vor allem die Berechnung von Pichler (siehe 6.4.3.2.) sticht dabei hervor, weil es nach dieser der NE selbst bei ihrer Eigentümerbank EÖ nicht gelungen ist, niedrigere Zinsen als die Vergleichsgruppe zu vereinbaren, sondern im jährlichen gewichteten Durchschnitt bis zu 0,39 % (siehe 6.4.3.2. und 6.4.4.) mehr Zinsen zu bezahlen hatte.

6.6. Fazit

Die unterschiedlichen Zugänge und Berechnungsmethoden der beigezogenen Sachverständigen haben deutlich gemacht, dass die Darstellung von Vergleichsrechnungen im hier gewünschten Kontext an Grenzen stößt. Jeder der Experten wählte eine unterschiedliche Herangehensweise, was die Vergleichbarkeit der Ergebnisse erheblich erschwerte. So wurden stichprobenweise Konditionen von Einzelkrediten mit Konditionen anderer GBVs verglichen, stichprobenweise Konditionen nur der NE beleuchtet, arithmetische oder gewichtete Durchschnitte gebildet, Konditionen nur derselben Bank oder mit branchenfremden Konditionen verglichen, nicht jede Berechnungsart wurde auch offengelegt. Aufgefallen ist, dass sich die drei Gutachter im Wesentlichen auf die betriebswirtschaftliche Ebene beschränkten, daraus aber rechtliche Schlüsse zogen, ohne sich erkennbar mit den Vorschriften auseinandergesetzt zu haben. Die Frage der Angemessenheit wurde je nach Sichtweise beantwortet, was

keinen Beitrag zur Problemlösung leistete. Ungeachtet dieser Uneinheitlichkeit von Zugang und Ergebnis sowie der Kritik am jeweils anderen Gutachten ließ sich diesen doch entnehmen, dass unabhängig von den angeführten Unwägbarkeiten bei jedem Gutachten die NE in der überwiegenden Zahl der Fälle höhere Zinsen zu tragen hatte als die übrigen GBVs.

KAPITEL 7
REGIERUNGSKOMMISSÄR

1. Voraussetzungen für die Bestellung

Voraussetzung für die Bestellung eines Regierungskommissärs gemäß § 30 WGG ist unter anderem das Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie zur Sicherung der Vermögensbindung (§ 1 Abs. 2 und 3).

Nach den Materialien zur Einsetzung des Regierungskommissärs im WGG (§ 30) mit der Novelle BGBl. I Nr. 85/2019 (653 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVI. GP) heißt es u.a., dass “spekulative Interessen – die auch in jüngster Zeit zu erheblichen Gefahrenpotentialen für den Weiterbestand der gemeinnützigen Vermögensbindung gesorgt haben – … in die Schranken gewiesen (werden sollen). In diesem Zusammenhang ist das Handlungsportfolio der jeweiligen Aufsichtsbehörden der Länder um geeignete Instrumente auszuweiten: In weitgehender Analogie zum Bankwesengesetz soll ermöglicht werden, bei akuter erheblicher Gefahr für den Erhalt des Vermögens einer GBV, zeitlich befristet einen befähigten Regierungskommissär einzusetzen. Abflüsse von Eigenkapital bzw. Wohnungssubstanz etwa – wie in der Vergangenheit geschehen –, insbesondere während laufender aufsichtsbehördlicher Verfahren, werden dadurch verhindert“. Auf Basis RP 2017 – 2022 („Stärkung der Sanktionsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörden, indem diese die Möglichkeit bekommen sollen, während eines laufenden Entziehungsverfahrens ein Veräußerungsverbot grundbücherlich einzutragen“, „Wirksame und klare Sanktionen bei Verstößen gegen § 10a WGG …“) sollen mit Hilfe der neu eingeführten, aufsichtsbehördlichen Maßnahme: Bestellung eines Regierungskommissärs, rechtswidrige Geschäfte mit gemeinnützig erwirtschaftetem Vermögen (schon vor und während laufender Entziehungsverfahren) – bei gleichzeitig größtmöglichem Schutz der Wohnungsnutzer – verunmöglicht werden. Die Möglichkeit zur befristeten Bestellung eines fachlich geeigneten und gem. § 24 Abs. 1 zuverlässigen Regierungskommissärs durch die Landesregierung, stellt gewissermaßen einen Paradigmenwechsel im Aufsichtsregime der Wohnungsgemeinnützigkeit dar. Analog § 70 Bankwesengesetz, BGBl. I Nr. 1993/532, wird die Landesregierung ermächtigt, bei erheblicher Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG: a) beispielsweise nach erfolglosem Ablauf der Mängelbehebungsfrist des § 29, allenfalls schon vor Einleitung eines Entziehungsverfahrens nach § 35 oder b) mit oder während eines Entziehungsverfahrens nach § 35 befristet mit

längstens einem Jahr einen Regierungskommissär zu bestellen. Wiederbestellungen - insgesamt auf höchstens drei Jahre – sind zulässig, jedoch längstens: a) bis zum Abschluss des Entziehungsverfahrens gem. § 35 (mit den Rechtsfolgen des § 36) oder b) bis zu einer Übernahme von Eigentumsrechten gem. § 35a. Der Landesregierung soll es unbenommen sein, den Regierungskommissär auch während aufrechter Bestellung abzuberufen, sei es etwa, weil die die Bestellung begründende erhebliche Gefahr weggefallen ist, oder weil sich der Regierungskommissär persönlich als nicht zuverlässig und/oder fachkundig erwiesen hat. Die mit begründetem Bescheid durchzuführende Bestellung ist nur insoweit zulässig, als das Handeln der Geschäftsführung (des Vorstandes bzw. der Eigentümer) eine erhebliche Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG darstellen. Vorrangiger Zweck ist (im volkswirtschaftlichen Interesse) sohin die Gewährleistung eines funktionierenden gemeinnützigen Wohnbaus im Sinne des Volkswohnungswesens gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG. Aus diesem Grund soll allfällig erhobenen Rechtsmitteln keine aufschiebende Wirkung zuerkannt werden dürfen (in Anlehnung an § 83 Abs. 9 BWG). Im Verfahren zur Bestellung eines Regierungskommissärs sollen zum Schutz vor nicht ausreichend begründeten Bestellungen: a) die betroffene Bauvereinigung, b) der zuständige Revisionsverband und c) die Finanzbehörde Parteienstellung erhalten. Analog zum Bankwesengesetz liegt die Bestellung einer gem. § 24 Abs. 1 persönlich und fachlich zuverlässigen Person nicht nur im Interesse der Landesregierung, sondern auch im Interesse der Bauvereinigung.“

Die Voraussetzung für die Bestellung eines Regierungskommissärs ist allein das Vorliegen der eingangs der Bestimmung näher definierten erheblichen Gefahr (VwGH, 29.3.2022, Ra 2020/05/0250).

Eine erhebliche Gefahr kann etwa nach erfolglosem Ablauf der Mängelbehebungsfrist des § 29 WGG (Anm.: nach einer Anordnung im Rahmen der Aufsicht) vorliegen (VwGH vom 29.3.2022, Ra 2020/05/0250).

Die Wortfolge "erhebliche Gefahr“ ist nicht unbestimmt und verfassungsrechtlich unbedenklich (VwGH 25.2.2016, Ra 2016/21/0035).

Nach der Rechtsprechung ist die Bestellung eines Regierungskommissärs immer nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen und darf nicht in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen werden, wobei es nicht darauf ankommt, dass auch eine andere Beurteilung denkbar ist. Die Frage, ob eine erhebliche Gefahr im Sinn des § 30 Abs. 1 WGG gegeben ist oder nicht, unterliegt grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes [hier: der Landesregierung]. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge nur dann vor, wenn diese

Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (VwGH 3.8.2020, Ra 2020/05/0075).

Von einer unvertretbaren Auslegung kann aber nicht schon dann ausgegangen werden, wenn neben dem Auslegungsergebnis eine weitere, andere Auslegung denkbar ist (VwGH 10.4.2026, Ra 2024/02/0089).

Im Beschluss vom 3.8.2020, Ra 2020/05/0075, hat der VwGH folgende vom Verwaltungsgericht vertretene Rechtsansicht zur „erheblichen Gefahr“ als nicht unvertretbar eingestuft und das Erkenntnis des LVwG bestätigt:

„Vielmehr bedarf es – wie der Gesetzgeber ausdrücklich sagt – einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes (den Materialien [IA 907/A 26. GP 19 ff] zufolge einer „akute[n] erhebliche[n] Gefahr für den Erhalt des Vermögens). Die Gefahr muss daher wertungsmäßig höheren Grades sein (vgl. VwSlg 18.845 A/2014 zum Terminus der erheblichen Gefahr). Entsprechend den Parallelregimen im Bankwesen- und Kapitalmarktrecht handelt es sich bei der Bestellung eines Regierungskommissärs um keine Standard-, sondern um eine Sondermaßnahme (VwGH 16.11.2001, 2007/17/0176). Ob von einer solchen auszugehen ist, ist anhand einer Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Verhältnisse und des von der betroffenen Gesellschaft gesetzten Verhaltens zu beurteilen. Demnach hat die Aufsichtsbehörde unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Verhältnisse und des bisherigen Verhaltens der Gesellschaft eine entsprechende Prognosebeurteilung durchzuführen. Erst dann, wenn die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse (etwa einer Überschuldung) und/oder bestimmte, in der Vergangenheit liegende Tatsachen (etwa rechtsgeschäftlicher Verfügungen, aber auch einschlägiger strafrechtlich relevanter Handlungen von Entscheidungsträgern [i.S.d. § 2 Abs. 1 VbVG] der Gesellschaft oder allfälligen Ankündigungen derselben) den Schluss einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes zulassen, liegen die Voraussetzungen für die Bestellung eines Regierungskommissärs vor. In die Betrachtung miteinzubeziehen ist dabei das gesamte Vorverhalten der betroffenen Gesellschaft bzw. ihrer Entscheidungsträger, also auch jenes, wie es bis zu Entziehung der Gemeinnützigkeit gesetzt wurde. Je weiter derartige Tatsachen jedoch zeitlich zurückliegen, desto weniger Gewicht ist ihm im Rahmen der Erstellung der Prognose beizumessen.“

2. Ermessen

Die Bestellung eines Regierungskommissärs nach § 30 WGG ist eine Ermessensentscheidung der Landesregierung („kann...bestellen“). Als Ermessensentscheidung unterliegt sie nur insofern der Kontrolle durch das Verwaltungsgericht, als dieses zu prüfen hat, ob die Landesregierung von dem

ihr zustehenden Ermessen im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht hat. Die Landesregierung ist verpflichtet, in der Begründung ihrer Entscheidung die für die Ermessensübung maßgebenden Überlegungen und Umstände insoweit offen zu legen, als dies für die Rechtsverfolgung durch die Parteien und für die Nachprüfung der Ermessensentscheidung auf ihre Übereinstimmung mit dem Sinn des Gesetzes durch das Verwaltungsgericht erforderlich ist (VwGH 20.2.2026, Ra 2025/05/0057). Die Ermessensübung hat sich am Zweck der Norm zu orientieren (VwGH 13.10.2022, Ra 2022/13/0090).

Der Zweck von § 30 WGG besteht nach den oben zitierten Materialien unter anderem darin, spekulative Interessen in die Schranken zu weisen und rechtswidrige Geschäfte mit gemeinnützig erwirtschaftetem Vermögen bei gleichzeitig größtmöglichem Schutz der Wohnungsnutzer zu verunmöglichen sowie Abflüsse von Eigenkapital bzw. Wohnungssubstanz zu verhindern. Vorrangiger Zweck ist (im volkswirtschaftlichen Interesse) sohin die Gewährleistung eines funktionierenden gemeinnützigen Wohnbaus im Sinne des Volkswohnungswesens gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG.

Das Ermessen eröffnet der Behörde einen gesetzlich vorgegebenen Spielraum („gebundenes Ermessen“), innerhalb dessen sie gesetzeskonform eine Maßnahme treffen oder von ihr Abstand nehmen darf. Immer muss sie das Ermessen „im Sinne des Gesetzes“ ausüben und ihre dabei angestellten Überlegungen offenlegen.

3. Sofortverkauf an Nichtselbstnutzer mit Ust-Option als Grund für die Bestellung eines Regierungskommissärs

Wie oben gezeigt wurde (Kapitel 6 Pkt. 5.4.2.1.1.), konnte sich die Landesregierung mit guten Gründen die jedenfalls vertretbare Rechtsansicht von Zink/Prader/Walzel von Wiesentreu zu eigen machen, ohne dass es darauf ankäme, dass auch andere Rechtsmeinungen vertretbar sind. Daraus folgt, dass die Landesregierung entsprechend ihrer vertretbaren Rechtsansicht davon ausgehen musste, dass die in Rede stehenden Sofortverkäufe der NE an Nichtselbstnutzer gegen einschlägige Bestimmungen des WGG verstoßen und im Sinne der ihr obliegenden Aufsichtspflicht entsprechende Maßnahmen zu setzen sind. Die letzte dieser Wohnungsveräußerungen durch die NE hat im Juni 2022 stattgefunden, nach den Feststellungen hat die NE gegenüber der Aufsichtsbehörde jedoch keine Erklärung dahin abgegeben, dass sie in Zukunft von solchen Verkäufen Abstand nimmt. Schloss die Landesregierung aus vergangenem Verhalten der NE auf eine in Zukunft jederzeit gegebene Möglichkeit weiterer solcher Verkäufe - bis 2022 wurden 26 Wohnungen im Wert von rund € 5 mio. verkauft – und sieht darin eine erhebliche Gefahr, dass ohne

Kontrolle durch den im Oktober 2025 bestellten Regierungskommissär weiter Wohnungssubstanz widerrechtlich dem Gemeinnutz entzogen wird, kann ihr nicht entgegengetreten werden.

Nach den eben wiedergegebenen Erläuterungen ist nämlich Zweck der Bestellung eines Regierungskommissärs unter anderem die Verhinderung des (spekulativen) Abflusses von Wohnungssubstanz und die Verunmöglichung rechtswidriger Geschäfte.

Sieht die Landesregierung im vorliegenden Fall diesen Zweck durch die Bestellung erreicht, weil der Regierungskommissär durch sein Aufsichtsrecht und sein Zustimmungsrecht auch bei Wohnungsverkäufen nach § 7 Abs. 1a WGG einen weiteren Abfluss von Wohnungssubstanz verhindern und weitere rechtswidrige Geschäfte verunmöglichen kann, ist die Aufsichtsmaßnahme der Landesregierung nicht als unangemessen einzustufen.

Ausgehend von der vertretbaren Rechtsansicht Zink erweist sich die Einsetzung eines Regierungskommissärs somit als geeignete und sogar gebotene Maßnahme zur Erreichung des Aufsichtszwecks.

Die Landesregierung hat bei ihrer Entscheidung auch das ihr eingeräumte Ermessen im Sinne des Gesetzes ausgeübt, indem sie sich am dargestellten Zweck der Norm über die Bestellung des Regierungskommissärs orientiert hat.

Hätte die Landesregierung bei dieser Sach- und Rechtslage nicht entsprechende Aufsichtsmaßnahmen ergriffen, hätte sie sich dem Vorwurf aussetzen müssen, trotz Vorliegens einer erheblichen Gefahr weiterer Rechtsverletzungen verbunden mit dem Abfluss von Wohnungssubstanz, keine entsprechenden Schritte eingeleitet zu haben. Die Unterlassung einer angemessenen Maßnahme läge unter Beachtung der ihr obliegenden Aufsichtspflicht wohl außerhalb ihres gebundenen Ermessens, eine solche Maßnahme nicht zu ergreifen.

4. Finanzierungskonditionen als Grund für die Bestellung eines Regierungskommissärs

Eingangs sei an dieser Stelle wiederholt, dass die individuelle wirtschaftliche Situation einer GBV (Eigenkapitalquote, Eigenmittelhöhe usw.) bei der Beurteilung der Finanzierungskosten keine Rolle spielt (Kapitel 6 Pkt. 6.3.9.). Das Gesetz stellt nur auf die von der Branche erzielbaren Konditionen ab. Entspricht die unternehmerische Verfasstheit einer GBV nicht der Branche, dann ist eben diese schon branchenunüblich und schlägt allenfalls auf – wiederum unübliche - Finanzierungskonditionen durch. Das von Kandler beschriebene Rating der NE, wonach das Unternehmen bei nahezu allen relevanten Kennzahlen teilweise auch deutlich schlechter abschneidet als die vergleichbaren GBVs

(Kapitel 6 Pkt. 6.3.2.), ist daher für die Angemessenheit der Finanzierungskonditionen gemäß WGG unbeachtlich.

Wie oben gezeigt, hat die NE in nahezu allen untersuchten Fällen und nahezu durchgehend seit 2015 eine höhere Zinslast für Fremdkapital als die drei weiteren GBVs im Burgenland zu tragen. Besonders aufgefallen ist dies bei der Finanzierung durch die eigene (mittelbare) Muttergesellschaft EÖ, die den übrigen GBVs im variablen Bereich durchwegs bessere Konditionen gewährte. Auch wenn die Zinsdifferenzen zulasten der NE teilweise als gering einzustufen sind, wobei auch deutliche Unterschiede festgestellt werden konnten, heben sie sich von der Zinsbelastung der übrigen Branchenmitglieder ab. Ist die (überwiegende) Branche in der Lage, über viele Jahre bessere Konditionen zu erhalten, kann das nur bedeuten, dass die der NE gewährten Konditionen nicht branchen- und auch nicht ortsüblich sind.

Diese Faktenlage ist der Landesregierung vorgelegen. Hat die Landesregierung daraus in Anbetracht der Höhe der Kredit/Darlehensvolumina und der Laufzeiten der Fremdfinanzierungen und dem damit allenfalls verbundenen vermehrten Kapitalabfluss durch auch nur gering höhere Zinsen als branchenüblich sowie vor dem Hintergrund des langen Beobachtungszeitraums (seit 2015) das Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt von den anderen GBVs erzielten Konditionen als offenkundig bewertet, kann ihr nicht entgegengetreten werden. Dies auch mit Blick auf das Kostendeckungsprinzip, wonach sich die Finanzierungskosten in der Höhe der Miete und des Kaufpreises wiederfinden müssen. Eine höhere Zinslast führt demnach zu höheren Mieten und höheren Kaufpreisen.

Unter Berücksichtigung der in den Materialien angeführten Zwecke der Bestellung eines Regierungskommissärs - hier Verhinderung weiteren Kapitalabflusses und effektiver Schutz der Mieter - ist die Landesregierung auch bei der Frage der Finanzierungskonditionen aufgrund des Risikos fortgesetzter offenkundig unüblicher Finanzierungsabschlüsse in vertretbarer Weise vom Vorliegen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG sowie zur Sicherung der Vermögensbindung ausgegangen.

5. Fazit

Im Hinblick auf das Fehlen einschlägiger Judikatur zu den Sofortverkäufen und zur Angemessenheit von Zinsen musste sich die Aufsichtsbehörde zur Erfüllung ihrer Aufsichtspflicht auch mit unbestimmten Gesetzesbegriffen auseinandersetzen („üblicher Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft“, „offenkundiges Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen“). Sie hat sich dabei auf die von Zink entwickelte Auslegung des WGG festgelegt. Dieses Verständnis der hier einschlägigen

Bestimmungen war - ungeachtet anderer allenfalls nicht unvertretbarer Sichtweisen - als jedenfalls vertretbare Rechtsansicht zu werten. Die Landesregierung durfte sich dieser Rechtsmeinung daher ohne weiteres anschließen und damit in vertretbarer Weise vom Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG und für die Sicherung der Vermögensbindung (§ 1 Abs. 2 und 3 WGG) ausgehen.

Dem Untersuchungsausschuss war es oblegen zu prüfen, ob die Sonderprüfung die Voraussetzungen für die Bestellung eines Regierungskommissärs hervorgebracht hat. Dabei war der der Landesregierung am 15. Oktober 2025 zur Verfügung stehende Wissensstand über Sach- und Rechtslage entscheidend. Ob der Bescheid vom 15. Oktober 2025, mit dem der Regierungskommissär bestellt wurde und der aufgrund zweier Beschwerden gegen diesen Bescheid Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist, in materiellrechtlicher und verfahrensrechtlicher Hinsicht rechtskonform ist und Bestand hat, ist nicht vom Untersuchungsausschuss zu beantworten, sondern der gerichtlichen Entscheidung vorbehalten.

6. Politische Verantwortung

Für die Aufsicht war im Untersuchungszeitraum bis Februar 2024 Landesrat Mag. Heinrich Dorner und danach Landeshauptmann Mag. Hans Peter Doskozil politisch verantwortlich. Während der Zuständigkeit der beiden Regierungsmitglieder wurden die vom BLRH abgegebenen Empfehlungen nahezu gänzlich umgesetzt (Kapitel 5 Pkt. 4.), in organisatorischer Hinsicht vor allem durch die Trennung von Aufsicht und Förderwesen. Dazu kommt die Einführung einer zeitgemäßen Aktenführung (elektronischer Akt) und eine verbesserte Dokumentation. In Einzelfällen konnten Maßnahmen der Aufsicht nicht vollständig aufgeklärt bzw. nachvollzogen werden, zwei Empfehlungen des BLRH sind noch nicht vollständig umgesetzt. Die Sonderprüfung hinterließ den Eindruck eines solide geführten Verwaltungsverfahrens. Insgesamt präsentierte sich die Aufsicht bei der vorliegenden Untersuchung auf Verwaltungsebene als für die Kontrolle der GBVs geeignete Einheit. Soweit feststellbar sind bei der Aufsicht keine politischen Versäumnisse hervorgekommen, woraus zu schließen ist, dass die zwei ressortmäßig zuständigen Regierungsmitglieder und die gesamte Landesregierung als Aufsichtsorgan ihre politische Verantwortung für die Aufsicht wahrgenommen haben.

KAPITEL 8
ÜBERNAHME VON ANTEILEN DER NE DURCH DAS LAND BURGENLAND
FESTSTELLUNGEN

Untersucht werden soll gemäß Pkt. 1 die „Diskussion über eine allfällige landesseitige Übernahme/Mehrheitsbeteiligung an der NE“ bzw. Pkt. 3. h. Informationsflüsse und Kommunikation zu „etwaigen Übernahmeplänen“

Den Anstoß zu dieser Übernahme soll laut Zink der Präsident der burgenländischen Wirtschaftskammer bei einem Gespräch mit Landeshauptmann Doskozil im Jänner 2025 gegeben haben (Zink S 12). Letzterer bestreitet diesen Umstand (AW S 11f) und führt aus, bereits Anfang 2025 sei bekannt gewesen, dass das Land bei der NE einsteigen wolle (AW S 15).

Mangels objektivierbarer Beweisergebnisse konnten über diesen Vorgang keine gesicherten Feststellungen getroffen werden.

Festgestellt werden kann, dass der Präsident der burgenländischen Wirtschaftskammer mit einem Vertreter der RLBB über einen möglichen Einstieg des Landes bei der NE gesprochen hat (AW S 19).

Am 8. Mai 2025 hat der Aufsichtsratsvorsitzende der NE die Geschäftsführer über die Absicht, Geschäftsanteile an das Land Burgenland zu verkaufen, informiert. Im Sommer 2025 lag den Geschäftsführern ein Kaufvertragsentwurf vor; es wurden „WGG-technische Details“ besprochen (HLD S 59f).

KAPITEL 9
„LEX NEUE EISENSTÄDTER“

Bis 2019 bedurfte eine Sitzverlegung einer GBV in ein anderes Bundesland nur der Zustimmung der Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Seit 2019 (BGBl. I Nr. 85/2019) bedarf die Sitzverlegung einer Bauvereinigung bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung gemäß § 32 ihren Sitz hat, und der Zustimmung der Landesregierung, die für den neuen Sitz örtlich zuständig ist.

Nach Medienberichten sollte im Wirtschaftsministerium eine WGG-Novelle ausgearbeitet worden sein, wonach bei einer geplanten Sitzverlegung einer GBV nur noch die Aufsichtsbehörde des „aufnehmenden“ Bundeslandes zustimmen müsste. Dies sollte der NE einen Sitzwechsel in ein anderes Bundesland erleichtern („Wie die Neue Eisenstädter zum Politikum wurde“, Standard vom 16. November 2025; „Ein Bier und ein Gesetz, bitte“, Profil vom 17. Dezember 2025).

Selbst wenn ein solcher Entwurf – der im Übrigen bisher noch zu keiner Gesetzwerdung führte – innerhalb des Untersuchungszeitraums erstellt wurde, was nicht gesichert ist, können zu den dahinterstehenden Überlegungen und Motiven keine belastbaren Feststellungen getroffen werden.

KAPITEL 10
ZUSAMMENFASSUNG

Im Untersuchungszeitraum vom 1. Oktober 2023 bis zum 15.Oktober 2025 war die gesetzliche Aufsicht der Burgenländischen Landesregierung über die vier im Burgenland ansässigen Gemeinnützigen Bauvereinigungen in einer Weise organisiert, die eine sachorientierte und weitgehend lückenlose laufende Kontrolle der vier Unternehmen zuließ. Die personelle Ausstattung der Aufsichtseinheit erlaubte auch noch die Durchführung zweier Sonderprüfungen. Bei der NE legte das Ergebnis der Sonderprüfung die Vermutung nahe, dass Wohnungen außerhalb des Gemeinnutzes verkauft wurden und unangemessen hohe Zinsen für Kredite zu höheren Mieten führen würden. Zu beiden Themenbereichen fehlt höchstgerichtliche Rechtsprechung; während der Sonderprüfung entwickelten sich dazu gegenläufige Rechtsansichten, die auch ausgetauscht wurden. Die Landesregierung machte sich zulässigerweise die von ihrem Sonderprüfer vertretene Meinung zu eigen und bestellte auf dieser Grundlage einen Regierungskommissär in die NE. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Bestellung des Regierungskommissärs jedenfalls vertretbar war, weshalb die Landesregierung konsequenterweise auch von einer erheblichen Gefahr für gemeinnütziges Vermögen ausgehen und den Regierungskommissär einsetzen durfte. Dieser kann durch Kontroll- und Zustimmungsrechte, etwa bei Wohnungsverkäufen, der von der Landesregierung angenommenen Gefahr entgegenwirken. Nicht zu beurteilen hatte der Untersuchungsausschuss, ob der Einsetzungsbescheid, der derzeit Gegenstand eines Verfahrens beim LVwG ist, in verfahrensrechtlicher und materiellrechtlicher Hinsicht rechtskonform ist, sondern lediglich, ob alle Voraussetzungen für die Bestellung vorlagen.

KAPITEL 11
EMPFEHLUNGEN

Gemäß § 42 Abs. 2 VO-UA kann der Schlussbericht auch Empfehlungen enthalten. Solche bieten sich nach den Erfahrungen in diesem Untersuchungsausschuss zunächst im Bereich der Verfahrensordnung selbst an:

1. Gemäß § 7 Abs. 4 hat der Verfahrensrichter unverzüglich nach dem Ende der Beweisaufnahme einen schriftlichen Feststellungsbericht zu erstellen. Im Hinblick auf die nach den letzten Befragungstagen erst zu übertragenden Protokolle, die Möglichkeit von Einwendungen der Auskunftspersonen und die danach stattfindende Beschlussfassung über die Einwendungen wäre im Einklang mit der Frist für die Berichterstattung der Vorsitzenden eine Berichtslegung durch den Verfahrensrichter ebenfalls binnen eines Monats nach dem Ende der Beweisaufnahme zweckdienlich.
2. Es hat sich gezeigt, dass Auskunftspersonen, die für die letzten Sitzungstage geladen wurden und den Termin nicht wahrnehmen konnten, mangels weiterer Termine nicht befragt werden konnten. Im Hinblick auf das vorrangige Aufklärungsinteresse wäre es zweckdienlich, dem Untersuchungsausschuss durch Beschluss für solche (oder auch andere) Fälle die Möglichkeit einzuräumen, diesen um drei Monate zu verlängern. Dadurch wäre eine vollständige Beweisaufnahme gewährleistet.
3. Schließlich wäre eine breitere juristische Unterstützung des Verfahrensrichters zur Bewältigung seiner Aufgaben, insbesondere bei der Berichterstellung, wünschenswert, zumal – besonders auch im vorliegenden Untersuchungsausschuss – regelmäßig juristische Problemstellungen zu bearbeiten sind. Wünschenswert wäre die Mitarbeit einer Vollzeitkraft während des gesamten Untersuchungsausschusses.
4. Im Bereich des WGG und seiner Verordnungen hat sich gezeigt, dass normative Unschärfen zu zahlreichen Verständnis- und Auslegungsproblemen geführt haben, die mitunter weitreichende Konsequenzen für die GBVs haben. Insbesondere eine präzisere Umschreibung des Hauptgeschäftes gemäß § 7 WGG und klare Regeln für Sofortverkäufe täten not.

   Die betriebswirtschaftlichen Methoden für Befund und Gutachten zur Beurteilung der Angemessenheit einer Zinssatzvereinbarung, also der Branchen- und Ortsüblichkeit von Zinsen, sind höchst unterschiedlich und werden selbst von (höchst)qualifizierten Sachverständigen aus dem

Finanzbereich uneinheitlich angewendet, wie die Untersuchung gezeigt hat. Beklagt wurde der oft fehlende Zugang zu und die Unvollständigkeit von Vergleichsdaten. Zur Vermeidung dieser Schwierigkeiten ist hier etwa an die Sammlung (anonymisierter) kumulierter Daten – vergleichbar mit den Veröffentlichungen der Nationalbank – zu denken, die der Revisionsverband seinen Mitgliedern als Vergleichsmaßstab zur Verfügung stellen und auch veröffentlichen könnte. Damit könnte man sich auch dem unbestimmten Rechtsbegriff der Branchen- und Ortsüblichkeit besser nähern.

5. Bei der Aufsicht wäre die Ausarbeitung einer konkreten Handlungsanleitung für die laufenden Aufgaben und eine breitere Dokumentation der gesamten Tätigkeit zweckmäßig; durch eingeführte Standards und das Orientieren an Musterfällen könnten Abläufe optimiert und die Nachvollziehbarkeit des Fallgeschehens vereinfacht werden.

Verfahrensrichter

Wolfgang Köller