

## Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

### Langtitel

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen  
(Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG)

StF: [BGBl. Nr. 139/1979](#)

### Änderung

[BGBl. Nr. 520/1981](#)

[BGBl. Nr. 482/1984](#)

[BGBl. Nr. 559/1985](#)

[BGBl. Nr. 340/1987](#)

[BGBl. Nr. 10/1991](#) (NR: GP XVIII IA 9/A AB 23 S. 5. BR: AB 4004 S. 535.)

[BGBl. Nr. 68/1991](#) (NR: GP XVIII IA 49/A AB 52 S. 13. BR: AB 4019 S. 537.)

[BGBl. Nr. 606/1991](#) (VfGH)

[BGBl. Nr. 827/1992](#) (NR: GP XVIII RV 670 und 716 AB 815 S. 91. BR: AB 4393 S. 562.)

[BGBl. Nr. 253/1993](#) (NR: GP XVIII IA 486/A AB 996 S. 111. BR: 4519 AB 4516 S. 568.)

[BGBl. Nr. 800/1993](#) (NR: GP XVIII IA 579/A AB 1268 S. 134. BR: 4644 AB 4653 S. 575.)

[BGBl. Nr. 917/1993](#) (K über Idat)

[BGBl. I Nr. 22/1997](#) (NR: GP XX [RV 555 AB 573 S. 58](#). BR: 5382 [AB 5384 S. 622](#).)

[BGBl. I Nr. 130/1997](#) (NR: GP XX [RV 887 AB 901 S. 94](#). BR: 5559 [AB 5562 S. 632](#).)

[BGBl. I Nr. 140/1997](#) (NR: GP XX [RV 898 AB 1002 S. 104](#). BR: [AB 5602 S. 634](#).)

[BGBl. I Nr. 147/1999](#) (NR: GP XX [AB 2056 S. 181](#). BR: 6014 [AB 6060 S. 657](#).)

[BGBl. I Nr. 26/2000](#) (NR: GP XXI [RV 61 AB 67 S. 20](#). BR: 6095 [AB 6098 S. 664](#).)

[CELEX-Nr.: [392L0079](#)]

[BGBl. I Nr. 36/2000](#) (NR: GP XXI [IA 129/A AB 122 S. 29](#). BR: [AB 6151 S. 666](#).)

[BGBl. I Nr. 142/2000](#) (NR: GP XXI [RV 311 AB 369 S. 45](#). BR: 6250 und 6251 [AB 6268 S. 670](#).)

[BGBl. I Nr. 47/2001](#) (NR: GP XXI [RV 499 AB 539 S. 61](#). BR: 6327 [AB 6338 S. 676](#).)

[BGBl. I Nr. 136/2001](#) (NR: GP XXI [RV 742 AB 824 S. 81](#). BR: 6458 [AB 6459 S. 681](#).)

[BGBl. I Nr. 162/2001](#) (NR: GP XXI [IA 529/A AB 890 S. 83](#). BR: [AB 6526 S. 682](#).)

[BGBl. I Nr. 71/2002](#) (NR: GP XXI [AB 1051 S. 97](#). BR: [AB 6617 S. 686](#).)

[BGBl. I Nr. 5/2003](#) (VfGH)

[BGBl. I Nr. 63/2003](#) (NR: GP XXII [IA 170/A AB 192 S. 27](#). BR: [AB 6841 S. 700](#).)

[BGBl. I Nr. 113/2003](#) (NR: GP XXII [RV 249 AB 270 S. 38](#). BR: [AB 6897 S. 703](#).)

[BGBl. I Nr. 124/2006](#) (NR: GP XXII [RV 1183 AB 1530 S. 153](#). Einspr. d. BR.:1623 AB 1628 S. 160. BR: [AB 7587 S. 736](#).)

[BGBl. I Nr. 25/2009](#) (NR: GP XXIV [IA 513/A AB 122 S. 16](#). BR: [AB 8090 S. 768](#).)

[BGBl. I Nr. 135/2009](#) (NR: GP XXIV [RV 485 AB 558 S. 49](#). BR: 8217 [AB 8228 S. 780](#).)

## ARTIKEL I

### Gegenstand und Anwendungsbereich des Gesetzes

#### § 1.

(1) Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben, sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen erfüllen.

(2) Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben 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 1994, BGBl. Nr. 194, keine Anwendung.

(3) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. Nr. 253/1993)

### Begriffsbestimmungen

#### § 2.

Im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Errichtung die wirtschaftliche und technische Vorbereitung der Baulichkeiten, wobei die Verfassung von Plänen für die Einreichung bei der Behörde und die Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen vorzunehmen sind, die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnungen und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten; der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfanges durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen, sofern nach Abschluß der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen;
2. als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlußmöglichkeit an Fernwärme in hiefür in Betracht kommenden Gebieten, den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; sie umfaßt jedenfalls ausreichende Anschlußmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte, muß jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen;  
sie umfaßt jedenfalls auch eine verpflichtend vorgeschriebene Gestaltung nach den Erfordernissen barrierefreien Bauens;
3. als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält.

### Bedarf

#### § 3.

(1) Die Bauvereinigung muß einem Bedarf entsprechen.

(2) Ein Bedarf ist als gegeben anzunehmen, wenn in dem örtlichen Geschäftsbereich der Bauvereinigung eine Nachfrage nach Wohnungen besteht und diese Nachfrage nicht durch bestehende gemeinnützige Bauvereinigungen befriedigt werden kann. Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten.

### Satzung

#### § 4.

Der Genossenschaftsvertrag, der Gesellschaftsvertrag oder die Satzung muß diesem Bundesgesetz entsprechen und den örtlichen Geschäftsbereich festlegen.

## **Zugehörigkeit zu einem Revisionsverband**

### **§ 5.**

(1) Die Bauvereinigung hat ohne Rücksicht auf die Rechtsform, in der sie errichtet wurde, einem nach dem Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127, zulässigen Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeitsbereich sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt. Unter diesen Voraussetzungen kommt einem Revisionsverband hinsichtlich der Gebühren- und Abgabenbefreiung sowie der Bestimmung über die Nichtanwendung der Gewerbeordnung 1994 die Rechtsstellung einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu.

(2) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Prüfungsrichtlinien erlassen, die Regelungen über den Gegenstand, die Durchführung und die Auswertung der Prüfung, insbesondere Vorschriften über die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung, die Vorbereitung und den Verlauf der Prüfung sowie die Art und den Umfang der Berichterstattung zu enthalten haben. In der Verordnung ist insbesondere die Prüfung der Einhaltung des gesetzlichen Wirkungsbereiches der Bauvereinigung vorzusehen. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des Abs. 1 anzuhören.

## **Mindestanzahl der Genosschafter und Mindestkapital**

### **§ 6.**

(1) Der Geschäftsanteil an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft muß mindestens 218 € betragen und muß voll eingezahlt sein. Die Zahl der Genosschafter hat mindestens 60 zu betragen. Kein Genosschafter darf über mehr als eine Stimme in der Generalversammlung verfügen, sofern die Geschäftsanteile nicht mehrheitlich im Eigentum einer oder mehrerer Gebietskörperschaften stehen.

(2) Das Mindeststammkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie das Mindestgrundkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft hat jeweils 726 700 € zu betragen und muß voll eingezahlt sein. Die Aktien müssen auf Namen lauten. Die Umwandlung dieser Aktien in Inhaberaktien muß im Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen sein.

(3) Die Übertragung von Geschäftsanteilen an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder die Übertragung von Aktien muß an die Zustimmung des Aufsichtsrates gebunden sein.

## **Geschäftskreis**

### **§ 7.**

(1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfanges im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einzusetzen. Diesfalls wird die Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Mit der Errichtung und Verwaltung zusammenhängende Geschäfte und Tätigkeiten können auch für andere gemeinnützige Bauvereinigungen vorgenommen werden. Die Verwaltung schließt alle Maßnahmen der Gebäudebewirtschaftung, insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Errichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die befugte Ausstellung von Energieausweisen und die Verbesserung mit ein.

(2) Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 vH im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder - sei es auch nur als Mehrheitseigentümer - erworben wurden.

(3) Die Bauvereinigung hat überwiegend die in Abs. 1 und 2 genannten Geschäfte zu betreiben. Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs. 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben:

1. die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen im Sinne des Abs. 1 sowie von Heimen im fremden Namen;
2. 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;

3. die Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) oder Abstellplätzen im eigenen oder fremden Namen, soweit sie überwiegend zur Befriedigung des Bedarfs der Benutzer der in Abs. 1 oder in diesem Absatz genannten Räumlichkeiten dienen;
4. die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegt;
- 4a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als solche gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung und Sanierung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;
- 4b. die Verwaltung von Baulichkeiten, die im Miteigentum der verwaltenden Bauvereinigung stehen oder an denen sie eine Sanierung größeren Umfangs durchgeführt hat oder deren Errichtung aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde;
5. die Übernahme von aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufgaben der Wohnhaussanierung, von Maßnahmen der Stadt- oder Dorferneuerung insbesondere im Rahmen von Stadt- oder Dorferneuerungsplänen von Gemeinden und von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz BGBl. Nr. 287/1974;
6. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten oder die Einräumung des Wohnungseigentums und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;
- 6a. alle Rechtsgeschäfte, die - unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 - mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, nur nach Legung eines Angebotes an die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gemäß § 15c lit. b.
7. die Entgegennahme von Geldern von Genossenschaf tern, Gesellschaftern und Aktionären auch in Form von Darlehen, Einlagen und dergleichen;
8. den Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen, die zur Errichtung von Baulichkeiten gemäß Abs. 1 und den Z 1 und 2 dieses Absatzes oder zur Instandhaltung, Instandsetzung und Verbesserung von verwalteten Baulichkeiten bestimmt sind;
9. die Beteiligung an gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Mitgliedschaft bei nicht auf Gewinn ausgerichteten Vereinen, deren Tätigkeit die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens zum Ziel hat.
10. die Beteiligung an Kreditunternehmungen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung, soweit sie im gegebenen Falle zur Kreditbeschaffung für die Bauvereinigung erforderlich ist, sowie die Beteiligung an Bausparkassen und den Abschluß von Bausparverträgen als Bausparer;
11. die Einrichtung von Stellen, die sich unentgeltlich mit der Auskunftserteilung über Bauvorhaben und über bestehende Bauten gemeinnütziger Bauvereinigungen und mit der Information von Wohnungssuchenden und Wohnungsinhabern (Mitgliedern) über rechtliche, technische und finanzielle Belange befassen;
12. die Betreuung von Tochtergesellschaften gemäß Abs. 4b;
13. die Zurverfügungstellung von Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. 1a MRG.

(4) Andere im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten bedürfen der Zustimmung der Landesregierung. Der Beteiligung einer gemeinnützigen Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen darf die Landesregierung nur zustimmen, wenn

1. dies zur Durchführung der Aufgaben der Bauvereinigung erforderlich ist,
2. die Unternehmung in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft errichtet ist und
3. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird.

(4a) Im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung (Abs. 1 vierter Satz) erbrachte wohnungsbezogene Dienstleistungen, die vorwiegend den Bewohnern der von der Bauvereinigung verwalteten Wohnungen dienen, bedürfen nicht der Zustimmung der Landesregierung.

(4b) Die Beteiligung einer Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z 9 und 10 angeführten Unternehmungen bedarf nicht der Zustimmung der Landesregierung, wenn

1. die Unternehmung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet ist,
2. die Gesellschaft ihren Geschäftskreis auf Tätigkeiten im Sinne der Abs. 1 bis 3 und 4a sowie einem Mutterunternehmen gemäß Z 3 ausdrücklich genehmigte Geschäfte gemäß Abs. 4 beschränkt, wobei die Beschränkung auf das Inland nicht und die Beschränkungen des § 7 Abs. 3 Z 4a zweiter Halbsatz dann nicht gelten, wenn es sich um öffentliche Auftraggeber handelt,
3. die Mehrheit der Anteile im Eigentum der Bauvereinigung oder anderer Bauvereinigungen stehen und
4. das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird.

Die Gesellschaft gilt diesfalls als Unternehmen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsrevisionsgesetzes 1997 der beteiligten Bauvereinigung(en).

(4c) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung nähere Bestimmungen zu Abs. 4 festlegen. Vor Erlassung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 zu hören.

(5) Hat eine Bauvereinigung Wohnungen im eigenen Namen tatsächlich errichtet und muß sie diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so hat sie bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einzubringen. Die Landesregierung kann nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf.

(6) Verfügt eine Bauvereinigung über Eigenkapital, das nicht zur Deckung langfristiger Vermögensbestände oder der vorausschauenden Sicherung des laufenden Geschäftsbetriebes und sich daraus ergebender Finanzierungserfordernisse unter Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve von 20 vH verwendet wurde, so hat sie dieses Eigenkapital (Reservekapital) innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre für Geschäfte im Sinne der Abs. 1 bis 4b zu widmen. In diesem Zeitraum werden Geschäftsjahre, für die im Sinne des Abs. 5 von der Landesregierung festgelegt wurde, daß die Bautätigkeit unterbrochen werden darf, nicht eingerechnet.

(6a) Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit bei einer Änderung der wirtschaftlichen Voraussetzungen im Sinne des Abs. 5 (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeiten) durch Verordnung Richtlinien zu erlassen, die eine Erhöhung der zulässigen Liquiditätsreserve und des Verwendungszeitraumes gemäß Abs. 6 auf höchstens 110 vH bzw. fünf Jahre vorsehen. Vor Erlassung einer Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(7) Verbindlichkeiten der Bauvereinigung, die der langfristigen Finanzierung von Baulichkeiten dienen und dem Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs (§ 14 Abs. 1 Z 1 und 2) oder dem Preis für die Übertragung ins Eigentum (§§ 15 und 15a) von Wohnungen und Geschäftsräumen zugrunde liegen, sind bei der Errechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 Abs. 1 des Unternehmensreorganisationsgesetzes, BGBl. I Nr. 114/1997, in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Ausfallrisiko an Mieten, Nutzungsentgelten oder Kaufpreiszahlungen entspricht.

## Personenkreis

### § 8.

(1) Eine Bauvereinigung darf die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Wohnungseigentums nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken.

(2) Eine zulässige Beschränkung liegt jedoch vor, wenn

1. eine Bauvereinigung ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen (Betriebe) oder eines bestimmten Berufes beschränkt,
2. eine Bauvereinigung sich verpflichtet, gegen die Gewährung von angemessenen Finanzierungshilfen Wohnungen zur Benützung durch die in Z 1 genannten Personen zur Verfügung zu halten,
3. eine Bauvereinigung in der Rechtsform der Genossenschaft Wohnungen ausschließlich ihren Mitgliedern überläßt oder
4. eine Bauvereinigung eine bestimmte Anzahl von Wohnungen an Personen überläßt, die von einer Gebietskörperschaft namhaft gemacht werden.

(3) Bei der Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen.

## **Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes**

### **§ 9.**

(1) Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechtes stehen, die

1. ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialienerzeugung oder des Baumaterialienhandels oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben,
2. das Gewerbe eines Bauträgers, eines Immobilienmaklers, der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1994 ausüben,
3. an solchen Unternehmen oder Gewerben allein oder zusammen mit Personen, die ihnen gemäß § 9a Abs. 4 gleichzuhalten sind, zu mehr als einem Viertel beteiligt sind,
4. Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte solcher Unternehmen oder Gewerbe sind, oder
5. hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines Ziviltechnikers im Sinne des Ziviltechnikergesetzes 1993, BGBl. Nr. 156/1994, ausüben.

(2) Überwiegender Einfluß liegt insbesondere vor, falls Personen im Sinne des Abs. 1 in der General- oder Hauptversammlung sowie im Vorstand oder Aufsichtsrat der Bauvereinigung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen.

(3) Eine Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß einer Privatstiftung stehen, die auf Grund der dem Stifter eingeräumten Rechte oder der Besetzung des Vorstandes oder Aufsichtsrates oder eines allfälligen Beirates unter dem überwiegenden Einfluß von Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechtes steht, die gemäß Abs. 1 und Abs. 2 ausgeschlossen sind; dies gilt auch für Personen im Sinne des § 9a Abs. 4 und Arbeitnehmer von Unternehmen des Baugewerbes als Mitglieder von Organen einer Privatstiftung.

## **Unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte**

### **§ 9a.**

(1) Rechtsgeschäfte einer Bauvereinigung im Rahmen der Vermögensverwaltung und gemäß § 7 mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1, die dem Vorstand (Geschäftsführung) oder dem Aufsichtsrat der Bauvereinigung angehören, sind rechtsunwirksam.

(2) Rechtsgeschäfte einer Bauvereinigung gemäß Abs. 1

1. mit anderen Mitgliedern ihres Vorstandes (Geschäftsführung) oder ihres Aufsichtsrates sowie
2. mit Personen im Sinne des § 9 Abs. 1, die dem Vorstand (Geschäftsführung) oder dem Aufsichtsrat nicht angehören, aber an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt sind,

dürfen, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit, nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluß mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

(3) Mit gleicher Stimmenmehrheit kann der Aufsichtsrat den Vorstand oder die Geschäftsführung ermächtigen, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes summenmäßig begrenzte Geschäfte nach Abs. 2 abzuschließen. Der Beschluß ist nur so lange wirksam, als in den Aufsichtsrat kein neues Mitglied eintritt.

(4) In Anwendung der vorstehenden Absätze sind einer natürlichen Person gemäß § 9 Abs. 1 ihr Ehegatte, ihr eingetragener Partner sowie mit ihr in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandte oder in gerader Linie Verschwägerter sowie Personen gleichzuhalten, die zu ihr im Verhältnis der Wahlkindschaft stehen oder mit ihr in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

## **Ausnahmeregelung**

### **§ 9b.**

Die Bestimmungen der §§ 9 und 9a gelten nicht für Bauvereinigungen von Unternehmen im Sinne des § 9 Abs. 1, die ihre Tätigkeit auf die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer des eigenen Unternehmens beschränken. Gemeinnützige Bauvereinigungen und deren Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4b, Gebietskörperschaften und juristische Personen, deren sich Gebietskörperschaften zur Verwaltung ihrer Beteiligungen bedienen, zählen nicht zum Personenkreis gemäß § 9 Abs. 1.

## **Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder**

### **§ 10.**

(1) Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), den im betroffenen

Geschäftsjahr zulässigen Zinssatz gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 nicht übersteigt. Überdies dürfen die Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) vermögensrechtliche Vorteile nur in dem Umfang erhalten, als diese als angemessene Gegenleistung für eine besondere von ihnen erbrachte geldwerte Leistung anzusehen sind.

(2) Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) einer Bauvereinigung dürfen im Falle ihres Ausscheidens nicht mehr als die eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.

(3) Im Falle der Auflösung der Bauvereinigung dürfen deren Mitglieder (Genossenschafter, Gesellschafter) nicht mehr als die von ihnen eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten.

(4) Als eingezahlt im Sinne der Abs. 1 bis 3 gelten nicht die aus einer Kapitalberichtigung stammenden Beträge.

### **Erwerb von Anteilen**

#### **§ 10a.**

(1) Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bedürfen der Zustimmung der Landesregierung Vereinbarungen über:

- a) den Erwerb von Anteilen an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft,
- b) die Fusion einer Bauvereinigung, unabhängig von deren Rechtsform, mit einer anderen Bauvereinigung,
- c) die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung in eine andere Bauvereinigung.

(2) Die Zustimmung nach Abs. 1 ist jedenfalls zu versagen, wenn

- a) der Kaufpreis oder - bei Einbringung als Sacheinlage - die Bewertung den Nennwert des Anteiles übersteigt,
- b) durch die Einbringung auch nur eines Teiles des Vermögens einer Bauvereinigung die Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung (§ 34 Abs. 1) nicht mehr gegeben wären oder sich aus der Einbringung Voraussetzungen für die Entziehung der Anerkennung (§ 35 Abs. 2) ergäben.

(3) Einer Zustimmung nach Abs. 1 bedarf es nicht, falls der Erwerb eines Anteils zum Nennwert Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist.

### **Behandlung des Vermögens bei Auflösung der Bauvereinigung**

#### **§ 11.**

(1) Bei Auflösung einer Bauvereinigung ist das nach Rückzahlung der Anteile an die Mitglieder (Gesellschafter, Genossenschafter) verbleibende Restvermögen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

(2) Die Bestimmungen über die Verwendung des Restvermögens trifft die Landesregierung nach Anhörung der Organe der zu liquidierenden Bauvereinigung, des zuständigen Revisionsverbandes und der nach dem Sitz der zu liquidierenden Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung). Der Rechtsträger, dem das Restvermögen zufällt, hat Rechte und Verpflichtungen, insbesondere jene, die sich aus den §§ 14 und 17 ergeben, zu übernehmen.

(3) Verschmelzungsverträge einer Bauvereinigung mit anderen Unternehmungen sind rechtsunwirksam, wenn die aufnehmende oder neugebildete Unternehmung nicht gemeinnützig auf Grund dieses Bundesgesetzes ist.

(4) Artikel I des Gesellschaftsrechtsänderungsgesetzes 1993, BGBl. Nr. 458, ist auf gemeinnützige Bauvereinigungen nicht anzuwenden.

### **Aufsichtsrat**

#### **§ 12.**

Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen, sofern nicht schon in anderen Rechtsvorschriften die Einrichtung eines Aufsichtsrates vorgesehen ist, einen aus mindestens drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat haben.

## Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften

### § 13.

(1) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben 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, einen 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 ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen; das sind

1. die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen,
2. die Grundkosten und die Aufschließungskosten und
3. die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs entweder unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) oder mit einer angemessenen Verzinsung, und zwar bei Fremdfinanzierung unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 2 und bei Finanzierung aus Eigenmitteln unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.

(2a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen von der Bauvereinigung bestimmbaren Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts hinsichtlich der Entgeltsbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 8 die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.

(2b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten, ausgenommen der Grundkosten, nicht nur auf Abnutzungsdauer sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren eingesetzt werden. Ist im Falle eines befristeten Eigenmitteleinsatzes überdies eine (Teil-)Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart, können anstelle des entsprechenden Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 (Absetzung für Abnutzung beim Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung von Baukosten) die Tilgungsraten bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.

(2c) Abweichend von Abs. 2 ist anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde zu legen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14, 15 und 15a nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben. Dabei ist auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen. Eine Regelung des Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 6 kann mit rückwirkender Kraft ausgestattet werden. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(4) Bei Überlassung nach begünstigter Rückzahlung gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, von zur Errichtung der Baulichkeit gewährten Darlehen aus öffentlichen Mitteln können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) abweichend von den Absätzen 1 und 2, Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten sowie der Baulichkeit oder mehrerer Baulichkeiten, die vergleichbare Merkmale aufweisen, zugrunde gelegt werden.

(5) Bei der Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) die Grundsätze des Abs. 4 auch angewendet werden, wenn keine begünstigte Rückzahlung erfolgt ist.

(6) Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt

vereinbart werden, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.

(7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Herstellungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten. Die als Grundkosten geleisteten Einmalbeträge werden bei den Berechnungen gemäß § 15c lit. a nicht herangezogen.

(8) Nach Maßgabe des Abs. 2 gelten bei Baulichkeiten, die zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs gemäß § 2 Z 1 erworben worden sind:

- a) die Kosten des Erwerbs, soweit sie die Kosten der erhaltungswürdigen Bausubstanz betreffen, als Baukosten (Abs. 2 Z 1), im übrigen als Grundkosten (Abs. 2 Z 2),
- b) die gesamten Kosten der Sanierung größeren Umfangs (Abs. 7, §§ 14a und 14b) als Baukosten (Abs. 2 Z 1),
- c) die Kosten zur Durchführung von Sanierungskonzepten, insbesondere auf Grund förderungsvertraglicher Verpflichtung, als sonstige Kosten (Abs. 2 Z 3).

### **Berechnung des Entgelts**

#### **§ 14.**

(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. 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 - sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln,
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d;
6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 4 sowie von 2 vH des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gemäß Z 5, diesfalls jedoch höchstens vom Betrag nach § 14d Abs. 2 Z 3, und

9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

(1a) Die gemäß Abs. 1 vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder aus diesem Anlaß zur Finanzierung des Bauvorhabens zusätzlich zu erbringenden Beiträge und die nach den Z 1 bis 4 und 8 des Abs. 1 anzurechnenden Beträge können in den Fällen des § 15c lit. a Z 1 auch auf der Grundlage eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4b von der Bauvereinigung vereinbart werden, wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltsbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8 auch die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.

(2) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrages eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig. Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.

(2a) Zur Finanzierung der Kosten von Maßnahmen im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 7 kann abweichend von Abs. 2 zweiter Satz auch ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren treten, wenn die Bestanddauer der Maßnahmen oder die Dauer einer öffentlichen Förderung einen Zeitraum von zehn Jahren übersteigt.

(2b) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Vermietung von im Wohnungseigentum der Bauvereinigung stehenden Wohnungseigentumsobjekten zur Deckung der Kosten gemäß § 14d Abs. 1a sowie von Kosten gemäß § 14a Abs. 2 Z 2 und 7 nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Die Absätze 2 und 2a sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Wird vor Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehrt, so hat das Gericht auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmte bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 rechtfertigt und innerhalb welches Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind.

(3a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 7 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die somit verbleibenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken. Dabei darf unabhängig vom Baualter der gesetzliche Höchstbetrag gemäß § 14d Abs. 2 Z 1 ausgeschöpft werden.

(3b) Das Gericht hat über Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten und zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken wären, um eine Sanierung der Baulichkeit und der bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände gemäß § 2 Z 2 durchzuführen.

(4) Verpflichtet sich die Bauvereinigung, die in der Grundsatzentscheidung (Abs. 3) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das sich in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Hält die Bauvereinigung ihre Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat sie - unbeschadet der Bestimmungen des § 14c - die aus der vorläufigen Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, sind ferner die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde.

(5a) Von den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz in Verbindung mit Z 7 und den entsprechenden Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes kann abgewichen werden, wenn aus Entgeltsbestandteilen, deren Höhe vom Verbrauch oder von der anfallenden Menge abhängt, Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) gedeckt werden sollen. Diesfalls darf eine Abnahme der diesen Entgeltsbestandteilen zugrunde liegenden Kosten so lange, höchstens jedoch für 15 Jahre, unberücksichtigt bleiben, als es zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist. Bei der sachgerechten Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung können Änderungen des Geldwertes während des erforderlichen Deckungszeitraumes berücksichtigt werden.

(5b) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf Grundlage der §§ 14 Abs. 5a, 19 Abs. 1 und 23 nähere Bestimmungen über den Nachweis

1. für eine sachgerechte Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung,
2. die Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und
3. der dadurch zu erwartenden Vorteile für die Mieter und Nutzungsberechtigten zu enthalten hat.

Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(6) Beträge, die zur Tilgung und Verzinsung von rückzuzahlenden Eigen- oder Fremdmitteln zur Senkung des Entgelts gegeben wurden, sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen und können ab dem Zeitpunkt der vereinbarten Rückzahlung nach Maßgabe der übrigen vertraglichen Vereinbarungen bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.

(7) Beträge gemäß Abs. 1 Z 1 und 2, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, können unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden. Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6

1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,
2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden,
3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
4. danach den Rücklagen zuzuführen.

(7a) Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 ergebenden Entgeltsbestandteile nicht höher sein als der Betrag, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.

(8) Das gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft geleistete Entgelt ist

1. zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs. 2 für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet wurden,
2. zur Deckung der Betriebskosten für diese Baulichkeit,
3. zur Deckung der Verwaltungskosten im in der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 festgesetzten Ausmaß zu verwenden und danach
4. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.

Der Betrag nach Z 2 ist bei erstmaliger Fortsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 vH des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten.

(9) Mehrerträge, die keiner sonstigen Verwendungsregel mehr unterliegen, sind bei einer Entgeltsberechnung auf Grund

1. des § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a und des § 39 Abs. 18 Z 2 für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen,
2. des § 13 Abs. 4 und - soweit es sich um Geschäftsräume handelt - des § 13 Abs. 5 den Rücklagen zuzuführen.

## Erhaltung

### § 14a.

(1) Bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt.

(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind;
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Wohnungen, Geschäftsräume, Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze der Baulichkeit erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit oder um die Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um eine zu vermietende Wohnung, einen zu vermietenden Geschäftsraum, einen zu vermietenden Einstellplatz (Garage) oder einen zu vermietenden Abstellplatz in brauchbarem Zustand zu übergeben;
3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, daß alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit für die gesamte Dauer ihres Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten;
4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluß an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;
5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
6. bei Vorliegen einer nach § 16 Abs. 7 zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.
7. unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie insbesondere bei Gewährung einer öffentlichen Förderung, die Durchführung:
  - a) behinderten-, alten- und kindergerechter Maßnahmen nach dem jeweiligen Stand der Technik,
  - b) von Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Miet- und Nutzungsgegenständen herbeiführen.

(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten nicht aus, so gilt § 14 Abs. 2 bis 5.

## **Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen**

### **§ 14b.**

(1) Die Bauvereinigung hat nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Miet- und sonstiger Nutzungsgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig ist.

(2) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 sind nützliche Verbesserungen:

1. die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich einer zentralen Wärmeversorgungsanlage), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,
2. die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen vom Typ Grundschutz,
3. Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,
- 3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt;
4. die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosettes im Inneren einer Wohnung,
5. die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrerer Wohnungen.

(3) Nützliche Verbesserungen der Baulichkeit sind von der Bauvereinigung durchzuführen,

1. wenn Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind, oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden oder
2. wenn und soweit sich die Bauvereinigung und die Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Wohnungen und Geschäftsräume - der Baulichkeit über ihre Durchführung schriftlich einigen sowie überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit durch die Verbesserungsarbeit finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

(4) Nützliche Verbesserungen im Inneren einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes bedürfen der Zustimmung des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten der (des) von der Verbesserung betroffenen Wohnung (Geschäftsraumes).

## **Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten**

### **§ 14c.**

(1) Unterläßt die Bauvereinigung durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihr das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 14 Abs. 2 vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen. Zur Antragstellung sind berechtigt

1. die Gemeinde, in der die Baulichkeit gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Baulichkeit hinsichtlich der Erhaltungsarbeiten (§ 14a Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6),
2. die Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Antragstellung vermieteten Wohnungen oder Geschäftsräume - der Baulichkeit hinsichtlich der in § 14a Abs. 2 Z 5 genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 14b.

(1a) Der Bauvereinigung können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 14a Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden läßt.

(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zwecke der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung der Baulichkeit bis zur Tilgung des Kapitals für die

Baulichkeit einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter kann die Gemeinde oder eine andere gemeinnützige Bauvereinigung, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens der Bauvereinigung ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 22 Abs. 1 bestimmte Gericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, daß für die Baulichkeit bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

(3) Die Zwangsverwaltung nach Abs. 2 ist nach Einvernehmung der Parteien einzustellen, wenn

1. die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt und das hiezu aufgenommene Kapital getilgt ist,
2. sich erweist, daß die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder aus sonst unüberwindbaren Hindernissen nicht durchgeführt werden können,
3. die verpflichtete Bauvereinigung vor der Aufnahme des zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Kapitals und der Inangriffnahme der Arbeiten durch den Zwangsverwalter erweist, daß sie die aufgetragenen Arbeiten selbst durchführen und finanzieren wird, oder
4. nach der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und Aufnahme des erforderlichen Kapitals durch den Zwangsverwalter der Kreditgeber und, falls eine Gebietskörperschaft die Bürgschaft übernommen hat, diese zustimmen.

(4) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Entgelts erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruchs vermieteten Wohnungen und Geschäftsräume - der Baulichkeit und die Bauvereinigung der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen. Wird ein solcher Widerspruch nicht erhoben, so hat in diesem Fall so wie auch dann, wenn die Bauvereinigung neben der beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeiten durchführen will, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Entgelts (§ 14 Abs. 2 bis 5) erforderlich ist, das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag der Bauvereinigung, des von ihr oder des nach Abs. 2 bestellten Verwalters mit der Entscheidung nach Abs. 1 auch die Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Entgelts zu verbinden.

### **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag**

#### **§ 14d.**

(1) Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

(1a) Kosten gemäß Abs. 1 sind auch die der Erhaltung und Verbesserung gewidmeten (§ 19a Abs. 2 lit. e) angemessenen Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 Abs. 1 WEG 2002 sowie die Beträge, die die Bauvereinigung als Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude aufgewendet hat. Im Hinblick auf die Einsichts- und Kopierrechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten ist § 19 Abs. 1 und 2 sinngemäß anzuwenden.

(2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat

1. sofern das Erstbezugsdatum mindestens 20 Jahre zurückliegt, 1,32 Euro,
2. sofern das Erstbezugsdatum weniger als 20, mindestens aber zehn Jahre zurückliegt, zwei Drittel dieses Betrages und
3. ansonsten ein Viertel dieses Betrages

nicht übersteigen.

Diese Beträge sind entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001 wertgesichert.

(3) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten zur Fernwärmeversorgung gemäß § 14b Abs. 2 Z 3a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 2 auch dann verlangt werden, wenn das Erstbezugsdatum im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages weniger als zehn Jahre zurückliegt.

(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens zwei Monate vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigt, innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet wird; zur Erfüllung der Schriftform reicht bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen an Stelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen aus. Mit dem schriftlichen Verlangen eines den Betrag nach Abs. 2 Z 3 übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sind auch Art, Umfang und Kostenschätzungen der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bekanntzugeben.

(4a) Wird von der Bauvereinigung die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 1 für die Durchführung von Verbesserungsarbeiten, die über die normale Ausstattung gemäß § 2 Z 2 hinausgehen, begehrt, kann mindestens ein Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten innerhalb von zwei Monaten ab dem Einhebungsbegehren die gerichtliche Überprüfung hinsichtlich der Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der veranschlagten Kosten dieser Verbesserungsarbeiten beantragen.

(5) Erhöht sich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag infolge einer sich aus § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993, ergebenden Veränderung des Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index, so hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Bauvereinigung den erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten in einem nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, ihr darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt.

(6) Für Erhaltungs- und (oder) Verbesserungsarbeiten, die erhebliche Mittel erfordern, dürfen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nur dann herangezogen werden, wenn die Bauvereinigung spätestens zwei Monate vor Inangriffnahme dieser Arbeiten diese den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten bekanntgibt. Diese Frist darf unterschritten werden, wenn es sich um besonders dringliche Arbeiten nach § 14 Abs. 2 letzter Satz handelt. Die Bekanntgabe hat den Umfang der beabsichtigten Arbeiten und die Höhe der voraussichtlichen Kosten zu umfassen. Sie hat durch Auflage an einer geeigneten Stelle zu geschehen; ist ein auf Antrag der Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eingeleitetes Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten nach § 14c anhängig oder wird ein solches Verfahren innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe anhängig gemacht, so kann das Gericht anordnen, daß mit der Inangriffnahme von Verbesserungsarbeiten bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verfahrens zuzuwarten ist. Der Verwendungszeitraum (Abs. 4 und 7) verlängert sich um die Dauer dieses Verfahrens.

(7) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung insoweit zurückzuerstatten, als diese die nach Abs. 2 Z 3 errechneten Beträge übersteigen.

(8) Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (samt angemessener Verzinsung) ist der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte berechtigt, der im Zeitpunkt der Fälligkeit dieses Anspruchs Mieter oder Nutzungsberechtigter der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes ist;

rückzahlungspflichtig ist der Vermieter oder die Bauvereinigung, die zu diesem Zeitpunkt Hauseigentümer oder Baurechtsberechtigte sind.

(8a) Mit Abgabe der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3 erwirbt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung sämtlicher, bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb hingegen nur auf Übertragung der auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 19b oder § 19c nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, insoweit diese die nach Abs. 2 Z 3 errechneten Beträge übersteigen, einschließlich der seit ihrer Einhebung gemäß Abs. 9 anteilig angerechneten Zinsen, in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002.

(9) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß Abs. 2 Z 1 und 2 sind vom Zeitpunkt ihrer Einhebung bis zum Zeitpunkt ihrer Verwendung mit dem um zwei Prozentpunkte verminderten Periodenschnitt der

Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres zu verzinsen. Die Zinsen sind den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuzählen und in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen.

### **Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten**

#### **§ 14e.**

Das Entgelt für die Überlassung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes gemäß § 20 Abs. 1 Z 2b, der im Wohnungseigentum einer Bauvereinigung steht, richtet sich bezüglich seiner Zulässigkeit weiterhin nach den §§ 13 bis 14d, bezüglich seiner Abrechnung jedoch vorrangig nach den nach wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätzen auf dieses Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Beträgen entsprechend § 19a Abs. 2 lit. a bis d (gemäß § 19d Abs. 1 Z 1) sowie hinsichtlich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 19d Abs. 1 Z 2 und Abs. 2.

#### **§ 14f.**

Wird an einer Baulichkeit erstmals Wohnungseigentum begründet, so gilt für bestehende Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse § 14e als vereinbart.

### **Berechnung des Preises**

#### **§ 15.**

(1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnungen, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeindeeinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums, sofern die erste Überlassung nicht in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist (§ 15b Abs. 1 lit. a), ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis, sofern schriftlich nicht anderes (spätestens bei Bekanntgabe des Preises) vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt.

(2) In der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 ist bei der Erstellung der Richtlinien für die Ermittlung des Preises auf die Bildung einer Rücklage nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung Bedacht zu nehmen.

#### **Fixpreis**

#### **§ 15a.**

(1) Abweichend von den §§ 13 und 15 ist unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4b, die Vereinbarung eines Fixpreises zulässig.

(2) Werden gegen die Höhe des vereinbarten Fixpreises Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis gemäß den §§ 13 und 15 festzusetzen.

(3) Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des vereinbarten Fixpreises.

### **Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum,**

### **Wohnungseigentum)**

#### **§ 15b.**

(1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,
- b) die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist,
- c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,
- d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,
- e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist.

(2) Im Falle der Übertragung an eine gemeinnützige Bauvereinigung sind Abs. 1 lit. b und c nicht anzuwenden.

(3) Im Falle des § 15c lit. b ist Abs. 1 lit. c nicht anzuwenden.

## **Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

### **§ 15c.**

Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

- a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:
  1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,
  2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,
- b) auf Grund eines verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung, das neben den im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden Vertragsbedingungen nur mehr Bedingungen betreffend
  1. eine Mindestzahl von Erklärungen gemäß § 15e Abs. 3,
  2. die Finanzierung des Kaufpreises,
  3. die Übernahme der Kosten gemäß § 23 Abs. 4c lit. d
 enthalten darf.

Der Satz in der Höhe von 50 € gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

## **Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum**

### **§ 15d.**

(1) Für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum kann unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4c, ein Fixpreis vereinbart werden.

(2) Werden gegen die Höhe des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung (durch die Bauvereinigung) Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages (§ 15e) festzusetzen.

(3) Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises.

## **Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

### **§ 15e.**

(1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter in den Fällen

- a) des § 15c lit. a Z 1 nach Ablauf von zehn, höchstens aber fünfzehn Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (eines nachträglich errichteten weiteren Miet- oder Nutzungsgegenstandes),
- b) des § 15c lit. a Z 2 nach zehn-, höchstens aber fünfzehnjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages

einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum, hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt.

(2) Legt die Bauvereinigung kein fristgerechtes Angebot gemäß Abs. 1, hat das Gericht über Antrag des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten den Preis unter sinngemäßer Anwendung des § 15d Abs. 2 und 3 festzusetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Angebot gelegt hat.

(3) Erklärt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich entweder

- a) das Angebot der Bauvereinigung anzunehmen oder

b) den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen, sowie alle Verpflichtungen (einschließlich aller Finanzierungsübernahmen) gemäß § 15b Abs. 1 lit. d zu übernehmen, wird er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002.

(3a) Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen.

(4) § 37 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, ist nicht anzuwenden.

### **Vorkaufsrecht des Mieters**

#### **§ 15f.**

Erfolgt keine fristgerechte Erklärung gemäß § 15e Abs. 3, tritt anstelle eines Anspruchs gemäß § 15c ein Vorkaufsrecht für weitere fünf Jahre nach Ablauf der Frist, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nicht vorher aufgelöst wird.

### **Aufteilungsschlüssel**

#### **§ 16.**

(1) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hierzu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die in § 2 Abs. 3 WEG 2002 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die im Zubehör-Wohnungseigentum stehen können, sowie für Ein- oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Inneren des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist die Nutzfläche auf Grund des baubehördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird; in diesen Fällen ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten der Baulichkeit oder an einem oder mehreren Entgeltsbestandteilen im Sinne des § 14 Abs. 1, aber auch an den neben dem Entgelt vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu erbringenden Beträgen (§ 14 Abs. 1 dritter Satz) kann von der Bauvereinigung abweichend von der Regelung des Abs. 1 auch im Verhältnis des Nutzwertes im Sinne des § 2 Abs. 8 WEG 2002 des Miet- oder Nutzungsgegenstandes zur Summe der Nutzwerte aller Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände festgelegt werden.

(4) Der Nutzwert ist auf Antrag der Bauvereinigung vom Gericht festzusetzen. Die §§ 8 bis 10 WEG 2002 sind anzuwenden.

(5) Von einem Aufteilungsschlüssel gemäß Abs. 1 und 3 kann abgewichen werden

1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,
2. hinsichtlich des nach Abs. 3 festgelegten Anteils auch durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.

(5a) Besteht zumindest an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit des Hauses Wohnungseigentum (§ 2 Abs. 1 WEG 2002), so bedarf eine nach Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Vereinbarung (Abs. 5 Z 1) auch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer des Hauses, sofern für sie dieser Verteilungsschlüssel gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 maßgeblich ist.

(6) Bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, kann die Aufteilung durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen.

(7) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten - berechnet nach der Anzahl der in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände - des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen. Die Bauvereinigung kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

### **Rückzahlung von Beiträgen**

#### **§ 17.**

(1) Im Falle der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abschreibung im gemäß Abs. 4 festgesetzten Ausmaß.

(2) Vom Nachfolgemmieter darf neben dem Entgelt der Betrag gemäß Abs. 1 verlangt oder unter sinngemäßer Anwendung des § 17a Abs. 1 ganz oder teilweise durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 1 ist binnen acht Wochen nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auszuführen.

(4) Die Beträge gemäß Abs. 1 sind mit 1 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben.

(5) Bei Baulichkeiten, für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor dem 1. Jänner 1955 erteilt wurde, finden die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 keine Anwendung.

(6) Sämtliche vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt zu erbringende Beträge haben auf einer Berechnungsgrundlage (Preisbasis) zu beruhen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegt. Die geleisteten Beträge sind im Falle der Vertragsauflösung vor Baubeginn zurückzuerstatten und mit dem sich aus § 14 Abs. 1 Z 3 ergebenden Zinsfuß jährlich zu verzinsen.

### **Umfinanzierung von Beiträgen**

#### **§ 17a.**

(1) Abweichend von § 13 Abs. 2 können vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt geleistete Grund- und Baukostenbeiträge nachträglich bis zum Ausmaß gemäß § 17 Abs. 1 unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 2b durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden. Für die sich daraus ergebende Änderung der Entgeltberechnung ist § 14 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden.

(2) Im Falle einer Umfinanzierung gemäß Abs. 1 hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte - unabhängig von der Auflösung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages - binnen acht Wochen insoweit einen Anspruch auf Rückzahlung gemäß § 17 Abs. 1.

(3) Eine Umfinanzierung gemäß § 15c lit. a Z 2 liegt nur vor, wenn auch eine fristgerechte Rückzahlung gemäß Abs. 2 erfolgt ist.

(4) Für die von der Bauvereinigung zur Umfinanzierung eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel können auch die Beträge gemäß § 14 Abs. 7 Z 1 verwendet werden.

## Umfinanzierung von Fremdmitteln

### § 17b.

Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 4 sind sinngemäß anzuwenden.

## Zwingende Vertragsbestimmungen

### § 18.

(1) In Verträgen im Sinne des § 13 Abs. 1 sind die zu erbringenden Grund- und Baukosten getrennt anzuführen und Berechnungsgrundlagen (Preisbasis) aufzunehmen, die nicht länger als ein Jahr, gerechnet vom Vertragsabschluß, zurückliegen und die, sofern mit der Bauführung nicht innerhalb eines Jahres begonnen wird, mit Baubeginn entsprechend berichtet werden. Ferner sind in den Miet- oder sonstigen Nutzungsverträgen der in § 17 Abs. 4 erster Satz angeführte Zeitpunkt sowie jene Beträge anzuführen, die im Zusammenhang mit dem erstmaligen Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes als Grund- und Baukostenbeiträge zu leisten waren oder sind.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist in Verträgen über die Vereinbarung eines Fixpreises gemäß § 15a oder § 15d nur die diesem Preis zugrunde gelegte normale Ausstattung anzuführen. Bei Sonderausstattungen ist anzugeben, was davon im Fixpreis berücksichtigt ist.

(3) Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (§ 13 Abs. 2) sind binnen drei Kalenderjahren ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) gerichtlich geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich jeweils um ein Kalenderjahr, sofern die Bauvereinigung nicht spätestens sechs Monate vor ihrem Ablauf dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten die endgültige Höhe des Entgelts (Preis) bekannt gegeben hat.

(3a) Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises können nur wegen offenkundiger Unangemessenheit in den Fällen

1. des § 15a nach schriftlicher Vereinbarung des Fixpreises, längstens sechs Monate nach Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum),
2. des § 15d binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot gemäß § 15e Abs. 1

gerichtlich geltend gemacht werden.

(3b) Ein Fixpreis gemäß §§ 15a und 15d ist offenkundig unangemessen, wenn er den ortsüblichen Preis für frei finanzierte gleichartige Objekte - in den Fällen des § 15d unter Berücksichtigung der vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu übernehmenden Verpflichtungen der Bauvereinigung - übersteigt.

(4) Einwendungen gegen die Höhe des Entgelts, insbesondere auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2), können auch nach Ablauf der Frist gemäß Abs. 3, längstens jedoch binnen drei Jahren nach schriftlicher Bekanntgabe der zugrunde liegenden Entgeltsanpassungen gerichtlich geltend gemacht werden. § 16 Abs. 8 zweiter und dritter Satz MRG sind sinngemäß anzuwenden. § 19 Abs. 1 letzter Satz bleibt unberührt.

(5) Beträge die auf Grund einer unwirksamen (teilunwirksamen) Vereinbarung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 1 geleistet wurden, können innerhalb der Frist des Abs. 3 zurückgefordert werden.

## Jährliche Abrechnungen

### § 19.

(1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und Abs. 8 Z 2 bis 4 verwendeten und die nach § 14 Abs. 5a erster und zweiter Satz ermittelten Beträge in der jeweiligen Abrechnung auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen sechs

Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.

(2) Kommt die Bauvereinigung der im Abs. 1 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtsgewährung nicht nach, so ist sie auf Antrag eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten vom Gericht dazu zu verhalten. § 20 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes gilt sinngemäß.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach Abs. 1 festzustellen.

### **Jährliche Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum**

#### **§ 19a.**

(1) Die jährlichen Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum haben auf Grundlage des § 34 WEG 2002 nach Maßgabe des § 14e für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt zu erfolgen.

(2) Als Grundlage für eine ordentliche Einzelabrechnung gemäß Abs.1 haben die Bauvereinigung oder ein ihr nachfolgender Verwalter gemäß Abs. 4 die Abrechnung gemäß § 34 WEG 2002 zu gliedern in:

- a) Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs. 1 MRG – ausgenommen dessen Z 7,
- b) öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 Abs. 2 MRG,
- c) Verwaltungskosten,
- d) besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG,
- e) Kosten der Erhaltung und Verbesserung sowie
- f) die übrigen Aufwendungen, die gemäß § 14e dem Entgelt nicht zugrunde gelegt werden dürfen.

(3) § 19 Abs. 1 und 2 sind sinngemäß anzuwenden.

(4) Verfügt die Bauvereinigung nicht mehr über die Mehrheit der Miteigentumsanteile oder wird sie vorher als Verwalterin durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 3 zweiter Fall WEG 2002 abberufen, so kann die Eigentümergemeinschaft gemäß § 19 WEG 2002 auch eine andere natürliche oder juristische Person zum Verwalter bestellen.

### **Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung**

#### **§ 19b.**

Im Fall einer nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung hat die Bauvereinigung spätestens mit Legung der ersten Abrechnung gemäß § 19a für alle Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsbegründung eine Abrechnung gemäß § 19 zu legen.

### **Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb**

#### **§ 19c.**

Die Bauvereinigung hat dem erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines nach § 14e vermieteten Wohnungseigentumsobjekts für den Zeitraum bis zur Wohnungseigentumsübertragung spätestens mit der nächsten Abrechnung gemäß § 19a eine Zwischenabrechnung zu legen.

### **Jährliche Abrechnung gegenüber dem Wohnungseigentums-Mieter**

#### **§ 19d.**

(1) Die Abrechnung gegenüber dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines von der Bauvereinigung vermieteten Wohnungseigentumsobjekts ist jedenfalls als ordnungsgemäß gelegt anzusehen, wenn sie

1. die vom Verwalter (§ 19a Abs. 4) der Bauvereinigung als Wohnungseigentümerin ordnungsgemäß gelegte Einzelabrechnung gemäß § 19a und
2. a) die insgesamt auf die vermieteten Wohnungseigentumsobjekte entfallenden, angemessenen Beiträge zur Rücklage gemäß § 14d Abs. 1a,  
 b) die Kosten von Brauchbarmachungen gemäß § 14a Abs. 2 Z 2,  
 c) die Kosten für Maßnahmen gemäß § 14a Abs. 2 Z 5 und 7 und  
 d) die Aufwendungen für den Ersatz von Mieterinvestitionen gemäß § 20 Abs. 5 sowie
3. eine Gegenüberstellung mit den vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten geleisteten (zu leistenden) Zahlungen

enthält. Im Übrigen ist § 19 Abs. 1 und 2 sinngemäß anzuwenden.

(2) Zu den Beiträgen gemäß Abs. 1 Z 2 lit. a ist das (anteilige) Ausmaß der aus der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 für Erhaltung und Verbesserung verwendeten Beträge bekannt zu geben.

(3) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung auch nur diesbezügliche Teile von ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß als Grund- und Vorlage für eine ordentliche Abrechnung gegenüber dem Wohnungseigentums-Mieter geeignet sind.

### **Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen**

#### **§ 20.**

(1) Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des § 20a zutreffen, wird folgendes bestimmt:

1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen,
  - a) gelten die §§ 3 bis 6, § 10, § 13 Abs. 3 zweiter Satz, die §§ 15 bis 18b, § 18c Abs. 1, 3 und 4, §§ 19 und 20, § 21 Abs. 1 Z 7 und Abs. 6, § 22 sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1 und die §§ 43, 45 und 47 des Mietrechtsgesetzes nicht; dessen §§ 37 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 dieses Bundesgesetzes;
  - b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 18c Abs. 2, § 21 - ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6 - und die §§ 23 und 24 - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 -, die §§ 25 bis 42a, 46 - dessen Abs. 2 jedoch nach Maßgabe der §§ 13 Abs. 4 und 6 und 39 Abs. 18 Z 2 dieses Bundesgesetzes - und 46a bis 46c, 49a und 52a des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.
2. Wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstand der Baulichkeit im Wohnungseigentum der Bauvereinigung steht, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sowie die in Z 1 lit. a und b genannten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
- 2a. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.
- 2b. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit sonst nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist, gelten die in Z 3 genannten Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.
3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit
  - a) das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist oder
  - b) die Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit verliert,
 sind die Bestimmungen der §§ 13 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.
4. Der Artikel IV des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes ist sinngemäß anzuwenden.

(2) Als weitere, die Bauvereinigung zur Kündigung berechtigende wichtige Gründe im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes sind anzusehen:

1. ab 1. Jänner 1989, wenn für das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 des Mietrechtsgesetzes auch seit dem 1. Jänner 1986 nicht dessen §§ 30 bis 36, wohl aber die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes anzuwenden waren, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag zuzustimmen, der nach den Vorschriften dieses Bundesgesetzes zu entrichten wäre;
2. ab 1. Juli 1991, wenn gemäß Schillingeröffnungsbilanzgesetz, BGBl. Nr. 190/1954, eine Baulichkeit neu zu bewerten war sowie bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstopppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlag, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag

zuzustimmen, der unter Anwendung des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes und nach den Vorschriften dieses Bundesgesetzes zu entrichten wäre.

(3) Auf Kündigungen nach Abs. 2 ist § 33 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

(3a) § 382f EO gilt für ein diesem Bundesgesetz unterliegendes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis entsprechend.

(4) Wenn eine Bauvereinigung auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinne des § 8 eingeschränkt hat, gilt:

1. im Falle der Abtretung des Miet- oder sonstigen Nutzungsrechtes § 12 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes nicht;
2. im Falle des Wohnungstausches § 13 Abs. 4 erster Satz des Mietrechtsgesetzes uneingeschränkt und dessen § 13 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 3 - ausgenommen dessen zweiter Satz - mit der Einschränkung, daß auch der Tauschpartner der zum Gebrauch überlassenen Wohnung aus dem Titel des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages diesem Personenkreis angehören muß;
3. im Todesfall § 14 Abs. 1 bis 3 des Mietrechtsgesetzes mit der Maßgabe, daß die Genossenschaft verlangen kann, daß nur eine Person in den Nutzungsvertrag eintritt. Bewerben sich mehrere Personen um den Eintritt, so tritt der eintrittsberechtigte Angehörige in den Nutzungsvertrag ein, den die Genossenschaft als Mitglied aufnimmt.

(5) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 des Mietrechtsgesetzes) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen nach Maßgabe der folgenden Voraussetzungen:

1. Der Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert sich um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr:
  - a) bei den Z 2 lit. a und b genannten Aufwendungen ein Zehntel,
  - b) bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen einen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
  - c) sonst ein Zwanzigstel.
2. Ersatzfähige Aufwendungen sind:
  - a) die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers,
  - b) die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung,
  - c) andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.
3. Ein Anspruch auf Ersatz besteht nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder andere zu tun.
4. Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches der Bauvereinigung vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:
  - a. bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung,
  - b. bei Aufkündigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Bauvereinigung,
  - c) in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Miet- oder Nutzungsgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.

- 4a. Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruches in Form oder Inhalt nicht der Regelung der Z 4, so hat die Bauvereinigung den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruches tritt nur ein, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.
5. Der Ersatz der Aufwendungen gilt als eine Maßnahme im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz zweiter Fall und ist nach § 19 Abs. 1 abzurechnen.
6. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte im voraus nicht rechtswirksam verzichten.
7. Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.

### **Erwerb bestehender Baulichkeiten**

#### **§ 20a.**

Die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung zum Zwecke der Sanierung größeren Umfangs (§ 2 Z 1 zweiter Satz und § 13 Abs. 8) im Eigentum (Baurecht) erworben wurde, unterliegt im Umfang des § 20 den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, wenn

1. an der Wohnung oder am Geschäftsraum im Zeitpunkt des Erwerbes kein aufrechtes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis bestanden hat oder
2. ein an der Wohnung oder dem Geschäftsraum vor dem Erwerb begründetes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis nach dem Erwerb aufgelöst worden ist oder
3. der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Umwandlung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in ein solches nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes - nach schriftlicher, verständlicher Information über die daraus entstehenden Rechtsfolgen - schriftlich zugestimmt hat.

### **Rechtsunwirksame Vereinbarungen**

#### **§ 21.**

(1) Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit einem Mieter, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Erwerber einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteiles) sind insoweit rechtsunwirksam, als sie

1. zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 13 bis 15, 15b bis 20 und 22 abweichen,
2. die dem Erwerber eines Siedlungshauses nach den §§ 918 bis 921, 932 und 934 ABGB zustehenden Rechte beschränken,
3. anlässlich der Übertragung eines Siedlungshauses die Unkündbarkeit von Verwaltungsverträgen für eine fünf Jahre übersteigende Frist vorsehen oder
4. Vereinbarungen vorsehen, die geeignet sind, die dem Eigentümer eines Siedlungshauses zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie insbesondere Vereinbarungen über Vor- und Wiederkaufsrechte.

(2) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, im Falle der Übertragung des Eigentums an einem Siedlungshaus ohne Verzug, längstens jedoch innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung, bei allfälligen früheren Beziehen nach diesem Zeitpunkt, die zur Einverleibung des Eigentumsrechtes erforderlichen Anträge zu stellen und die hierfür notwendigen Urkunden zu errichten, sofern nicht sonstige gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

(3) Ist die Bauvereinigung mit der Stellung der Anträge oder Errichtung der Urkunden nach Abs. 2 säumig, so kann der Erwerber eines Siedlungshauses die Bauvereinigung auf die Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechtes bei dem Bezirksgericht klagen, in dessen Sprengel das Siedlungshaus gelegen ist. Auf dieses Verfahren finden die Bestimmungen der Jurisdiktionsnorm, RGBl. Nr. 111/1895, insbesondere deren § 60 Abs. 2, und die Zivilprozeßordnung, RGBl. Nr. 113/1895, mit der Maßgabe Anwendung, daß § 43 Abs. 2 und 3 WEG 2002 sinngemäß gilt.

(4) Vereinbarungen einer Bauvereinigung, die im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten eingegangen werden, sind insoweit rechtsunwirksam, als sie die gemeinnützige Bauvereinigung verpflichten, von den Vorschriften zur Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages - insbesondere von den §§ 13 bis 20 und 23 - abzuweichen.

## Beachte

Ist auch auf Verfahren anzuwenden, die vor In-Kraft-Treten anhängig geworden sind (vgl. Art. 10 § 2 Abs. 1, BGBl. I Nr. 113/2003).

### Verfahren

#### § 22.

(1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Baulichkeit gelegen ist:

1. Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 14a bis 14c);
2. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7 Mietrechtsgesetz);
- 2a. Festsetzung des Preises (§§ 15b und 15c);
3. Duldung von Eingriffen in das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 Mietrechtsgesetz);
4. Veränderung (Verbesserung) der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraumes  
(§ 9 Mietrechtsgesetz) sowie Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 20 Abs. 5);
5. Wohnungstausch (§ 13 Mietrechtsgesetz);
6. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises (§ 15) und Entgelts (§ 13 Abs. 4 bis 6 und § 14);
- 6a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15a und § 15d);
- 6b. Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 16 Abs. 4 und 5);
- 6c. Geltendmachung der offenkundigen Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2);
7. Verteilung der Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16);
8. Erhöhungen nach § 14 Abs. 2 bis 4 und § 14c;
9. Legung der Abrechnungen (§ 19);
10. Anteil an den Betriebskosten und laufenden Abgaben, Anteil an den Auslagen für die Verwaltung, Anteil an den angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung, Anteil an den besonderen Aufwendungen (§ 14 Abs. 1 und § 16; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz);
11. Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und Rückzahlung (§ 14d);
- 11a. Feststellung des Deckungsbetrages (§ 14 Abs. 3a);
12. Feststellung des nach § 17 zurückzuzahlenden Betrages;
13. Rückzahlung von Leistungen und Entgelten - ausgenommen Beträge nach § 14 Abs. 1, § 14 Abs. 9 Z 2 oder § 17 - die auf ungültigen und verbotenen Vereinbarungen im Sinne des § 27 des Mietrechtsgesetzes beruhen.

(2) Bei Anträgen nach Abs. 1 Z 6 und 6a, womit Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten oder gegen die Höhe des Fixpreises geltend gemacht werden, gilt § 18 Abs. 3. Bei einem Antrag nach Abs. 1 Z 6, womit die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgelts oder Preises mit der Behauptung begehrt wird, die Berechnung verstoße gegen § 13, weil die Baukostenverrechnung nicht vollständig oder nicht richtig sei oder Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien, gilt folgendes:

1. der belangten Bauvereinigung ist die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen; der Vorlage ist ein Verzeichnis aller Vertragspartner im Sinne des § 13 Abs. 1 der Bauvereinigung in diesem Zeitpunkt anzuschließen;
2. nach Vorlage der Unterlagen nach Z 1 ist dem Antragsteller aufzutragen, binnen sechs Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben; gleichzeitig ist den von der Bauvereinigung genannten sowie dem Gericht sonst bekanntgewordenen übrigen Vertragspartnern im Sinne des § 13 Abs. 1 mitzuteilen, daß sie berechtigt sind, in gleicher Weise behauptete Berechnungsfehler binnen sechs Monaten anzugeben;

3. sodann hat das Gericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch gesondert anfechtbaren Beschluß die Tatsachen, über welche auf Grund der Einwendungen nach Z 2 Beweis zu erheben ist, genau zu bezeichnen;
4. nach Rechtskraft des Beschlusses nach Z 3 ist ein zur Deckung der zur Durchführung eines Sachverständigenbeweises erforderlicher Kostenvorschuß zur Hälfte der Bauvereinigung und zur Hälfte den Parteien aufzuerlegen, die Einwendungen nach Z 2 erhoben haben.

(2a) Im Falle einer Baukostenverrechnung über einen Generalunternehmer kann die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgelts oder Preises mit der Behauptung begehrt werden, die Berechnung verstoße gegen § 13, weil die Baukostenverrechnung Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Abs. 2 Z 1 bis 4 sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. neben der Vorlage der Endabrechnung der gesamten Baukosten das dem Generalunternehmervertrag zugrunde liegende Leistungsverzeichnis anzuschließen ist und
2. nach Vorlage der Unterlagen nach Z 1 dem Antragsteller aufzutragen ist, binnen sechs Monaten die behauptete Minderleistung kurz und vollständig anzugeben.

(3) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16) gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 7 angeführten Angelegenheiten die in Abs. 4 und 5 eingeräumten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu.

(4) Im Übrigen gelten in den in Abs. 1 angeführten Verfahren die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1, 6, 8 bis 17, 19 und 20 und Abs. 4 sowie in den §§ 38 bis 40 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zuzustellen, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.
2. In einem Verfahren, das von der Bauvereinigung gegen Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Baulichkeit eingeleitet wird, kommt Parteistellung auch jenen anderen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit zu, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.
3. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit nach Z 1 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
4. Kommt in einem Verfahren nach Z 2 mehr als sechs Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch Anschlag nach Z 3 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
5. Zustellungen an die Bauvereinigung können auch zu Händen der von der Bauvereinigung zur Verwaltung der Liegenschaft bestellten gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung vorgenommen werden.
6. In den in Z 1 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 1 zugestellt wurde.

(5) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 124/2006)

### **Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung**

#### **§ 23.**

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

(1a) Nach den Grundsätzen des Abs. 1 hat die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehensbedingungen (§ 14 Abs. 1 Z 2) zu vereinbaren.

(2) Die Rechnungslegung gemeinnütziger Bauvereinigungen hat unabhängig von deren Größe und Rechtsform grundsätzlich in Anwendung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des § 260 des Aktiengesetzes in der Fassung des Artikels III des 2. WAG und unter Bedachtnahme auf den gesetzlich festgelegten Geschäftskreis (§ 7) zu erfolgen.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(4) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz die nähere Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung unter Anwendung der §§ 224 und 231 HGB nach Maßgabe des Abs. 2 und entsprechend verbindliche Formblätter durch Verordnung festzulegen.

(4a) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des § 15a nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers zu richten hat, sowie über die Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(4b) Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis hat ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung, insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (§15b Abs. 1 lit. c),
- b) die Einmalbeträge (§ 17),
- c) bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002,
- d) die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, wie im Besonderen über förderungsrechtliche Auswirkungen.

(4d) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, in Zweifelsfällen – insbesondere bei einem unwirtschaftlich hohen energetischen Sanierungsbedarf (§ 14a Abs. 2 Z 5) – in einer unternehmensinternen Kalkulation die Kosten einer umfassenden Sanierung den Kosten eines Abbruchs samt den Kosten der Errichtung einer Baulichkeit in räumlicher Nähe (§ 2 Z 1) gegenüber zu stellen. Die Sinnhaftigkeit einer umfassenden Sanierung trotz unwirtschaftlich hoher Sanierungskosten ist zu begründen.

(5) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 3 und 4a ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

## **Zuverlässigkeit der Verwaltung**

### **§ 24.**

Es dürfen keine Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, daß ein dem satzungsmäßigen Zweck oder den guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht stattfindet oder nicht stattfinden wird. Im Vorstand, im Aufsichtsrat, als Geschäftsführer, Prokurist oder Handlungsbevollmächtigter der Bauvereinigung dürfen nur Personen tätig sein, bei denen keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. Mit der Geschäftsführung dürfen nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung oder ihrer beruflichen Tätigkeit Gewähr für eine ordnungsmäßige Geschäftsführung bieten.

## **Entschädigung und Reisegebühren der Funktionäre**

### **§ 25.**

Die Vergütung für die Tätigkeit der Mitglieder des Vorstandes, auf die § 26 nicht anzuwenden ist, und der Mitglieder des Aufsichtsrates einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft muß in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der

Bauvereinigung stehen. Reisegebühren für die vorgenannten Funktionäre gemeinnütziger Bauvereinigungen dürfen den Höchstsatz der Gebühren für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht überschreiten.

### **Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten**

#### **§ 26.**

(1) Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß mit Mitgliedern des Vorstandes, mit Geschäftsführern oder mit Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen.

(2) Soweit in Abs. 1 angeführte Personen hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig sind, dürfen ihre monatlichen Bezüge (Reisegebühren) bis zur Höhe des Endbruttobezuges (des Höchstsatzes) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der Allgemeinen Verwaltung vereinbart werden. Nachträgliche Anpassungen sind nur auf Grund kollektivvertraglicher Regelungen oder entsprechend den für solche Bundesbeamte geltenden Bezugsanpassungen zulässig.

(3) Der Ruhegenuß von Personen gemäß Abs. 1 darf unter Anrechnung der Bezüge aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung 80 vH des letzten Aktivbezuges nicht übersteigen.

(4) Bezüge eines Mitgliedes des Vorstandes oder eines Geschäftsführers aus zwei oder mehreren Vereinbarungen mit zwei oder mehreren Bauvereinigungen dürfen insgesamt den in Abs. 2 bestimmten Endbruttobezug, um nicht mehr als 25 vH überschreiten. Eine Überschreitung bis zu 50 vH ist zulässig, wenn dies auf Grund des besonderen Umfangs der Bau- und Verwaltungstätigkeit und der sich daraus ergebenden Arbeitsbelastung gerechtfertigt erscheint.

### **Rechtswirkungen der Anerkennung**

#### **§ 27.**

Einer Bauvereinigung, die auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, obliegen folgende Verpflichtungen:

1. Der Vorstand (Geschäftsführer) 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.
2. Die Bauvereinigung hat sich den Prüfungen durch den Revisionsverband und den von der Landesregierung angeordneten Prüfungen zu unterziehen.
3. Auf Verlangen der Landesregierung hat die Bauvereinigung eine Stellungnahme zu den Prüfungsberichten innerhalb einer von der Landesregierung festzusetzenden Frist vorzulegen. Sie ist weiters verpflichtet, der Landesregierung alle für die Ausübung des Aufsichtsrechtes (§ 29) erforderlichen Auskünfte zu erteilen und den von der Landesregierung erteilten Anordnungen nachzukommen.
4. Die Bauvereinigung hat den in den Prüfungsberichten enthaltenen Beanstandungen innerhalb angemessener Frist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.
5. Die Bauvereinigung ist verpflichtet, die Landesregierung so zeitgerecht von der Anberaumung einer General- oder Hauptversammlung zu verständigen, daß sie zu dieser einen Vertreter ohne Stimmrecht entsenden kann. Der Vertreter ist auf sein Verlangen zu hören.
6. Die Auflösung der Bauvereinigung sowie jede Veränderung im Vorstand, in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat sowie jede Änderung des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung) ist dem Revisionsverband und der Landesregierung unverzüglich bekanntzugeben.

### **Überwachung und Durchführung der Prüfung**

#### **§ 28.**

(1) Für die Durchführung der Prüfung (§ 5) von Genossenschaften gilt das Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127, Art. I, mit den in den nachstehenden Absätzen sowie in den §§ 23 und 29 angeführten Ergänzungen und Abweichungen. Auch bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder der Aktiengesellschaft hat die Prüfung diesen Vorschriften zu entsprechen.

(2) Der Leiter der Prüfungsstelle wird auf Vorschlag des Obmannes von der Generalversammlung bestellt. Maßgebend für die Tätigkeit der Prüfer sind neben den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes die einschlägigen Gesetze und sonstigen Vorschriften, die Prüfungsrichtlinien und der Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) der zu prüfenden Bauvereinigung. Der Beginn und der Schluß der Prüfung ist vom Prüfer der für die zu prüfende Bauvereinigung zuständigen Landesregierung unverzüglich zu melden.

(3) Die regelmäßige Prüfung ist in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Der Jahresabschluß ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen und unter Anwendung der Vorschriften des § 274 HGB mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist rechtsunwirksam.

(4) Die Prüfung hat sich unter Bedachtnahme auf Artikel V § 2 Abs. 2 des Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetzes 1997 auch auf die Einhaltung des § 1 Abs. 2 und der §§ 3 bis 27 zu erstrecken.

(5) Der Revisionsverband hat, wenn er es für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, auch außerordentliche Prüfungen durchzuführen.

(6) Stellt die Bauvereinigung die in den Prüfungsberichten festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist nicht ab, ist dies der Landesregierung mitzuteilen.

(7) Die Prüfungsberichte sind vom Revisionsverband spätestens drei Monate nach Beendigung der Prüfung der Landesregierung und der zuständigen Finanzbehörde vorzulegen. Wenn behördliche Maßnahmen dringend erforderlich erscheinen, ist das Prüfungsergebnis unverzüglich der Landesregierung und der zuständigen Finanzbehörde mitzuteilen.

(8) Den Prüfungsberichten ist ein Auszug anzuschließen, der in übersichtlicher Form folgende Angaben über die geprüfte Bauvereinigung enthält:

1. den letzten geprüften Jahresabschluß mit dem Bestätigungs- oder Prüfungsvermerk und dem Gebarungsvermerk,
2. gegebenenfalls die Gründe, die zu einer Einschränkung oder Versagung des Bestätigungs- bzw. Prüfungsvermerkes oder des Gebarungsvermerkes geführt haben,
3. die Namen der Mitglieder des Vorstandes bzw. der Geschäftsführer und die Namen der Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung,
4. die Zahl der verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag,
5. die Zahl der im letzten Jahr, auf das sich die Prüfung bezieht, und in den beiden diesem vorangegangenen Jahren fertiggestellten Wohnungen,
6. (Anm.: aufgehoben durch BGBl. Nr. 800/1993)
7. die Höhe des Eigenkapitalanteils, der sich gemäß § 7 Abs. 6 errechnet.

(9) Die Kosten der Prüfungen durch den Revisionsverband einschließlich der Prüfungen gemäß § 29 Abs. 2 sind von der Bauvereinigung zu tragen.

## **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.

## **Antrag auf Anerkennung**

### **§ 31.**

Der Antrag auf Anerkennung einer Bauvereinigung als gemeinnützig ist beim Amt der Landesregierung einzubringen. Dem Antrag sind die zur Beurteilung des Antrages erforderlichen Unterlagen, wie insbesondere der Auszug aus dem Firmenbuch, die beglaubigte Abschrift des Genossenschaftsvertrages (Gesellschaftsvertrag, Satzung) sowie die zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

## **Örtliche Zuständigkeit**

### **§ 32.**

Örtlich zuständig ist jene Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat.

## **Entscheidung**

### **§ 33.**

(1) Bescheide nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes haben schriftlich zu ergehen.

(2) Partei ist die Bauvereinigung und im Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4, 10a Abs. 1, 29 Abs. 3, 34 und 35 die Finanzbehörde, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Im Verfahren gemäß §§ 7 Abs. 4, 10a, 29 Abs. 3, 34 und 35 ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

(3) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, zur Beschleunigung der Entscheidung in jeder Weise beizutragen, insbesondere alle erforderlichen Unterlagen fristgerecht vorzulegen. Soweit durch die nicht fristgerechte Vorlage das Verfahren schuldhaft verzögert wird, sind die daraus erwachsenden Kosten der Bauvereinigung aufzuerlegen.

## **Anerkennung der Gemeinnützigkeit**

### **§ 34.**

(1) Eine Bauvereinigung ist auf ihren Antrag von der Landesregierung nach Anhörung der Finanzbehörde mit Bescheid als gemeinnützig anzuerkennen, wenn die Erfüllung der in diesem Bundesgesetz angeführten Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich, insbesondere durch eine Verankerung im Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) gewährleistet ist.

(2) Waren die Voraussetzungen für die Anerkennung bereits im Zeitpunkt der Antragstellung vorhanden, ist die Anerkennung mit Rücksicht auf diesen Zeitpunkt auszusprechen.

## **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.

## Rechtswirkung der Entziehung

### § 36.

(1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung, nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde, der Bauvereinigung eine gemäß den Grundsätzen des Abs. 3 zu bemessende, zunächst vorläufige Geldleistung aufzuerlegen. Grundlage für die Bemessung dieser vorläufigen Geldleistung ist die letzte (uneingeschränkt) bestätigte Bilanz (§ 28 Abs. 3).

(2) Die endgültige Geldleistung ist auf Grundlage der Bilanz für das Geschäftsjahr, in der die Entziehung rechtswirksam geworden ist, zu bemessen. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch kein Jahresabschluss erstellt, so hat die Landesregierung einen solchen auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen.

(3) Die endgültige Geldleistung ist, nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde, unter Berücksichtigung der vorläufigen Geldleistung so zu bemessen, dass den Mitgliedern (Genossenschaf tern, Gesellschaf tern) kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens (§ 10 Abs. 2) oder der Auflösung der Bauvereinigung (§ 11 Abs. 1) zukommt.

(4) Die Erfüllung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Leistungen kann im Verwaltungswege erzwungen werden.

(5) Die gesamten erbrachten Geldleistungen sind von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

## Verwendung des Steueraufkommens

### § 36a.

Soweit eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung für Einkünfte aus der Verwaltung von Eigenkapital im Sinne des § 7 Abs. 6 nach Maßgabe des Körperschaftsteuergesetzes 1988 unbeschränkt steuerpflichtig wurde, ist das betreffende Aufkommen an Körperschaftsteuer auf das Land aufzuteilen, in dem die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Diese Erträge sind für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

## 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 die Eintragungen in das Firmenbuch mitzuteilen, die eine Änderung des Vorstandes, 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 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.

## Strafbestimmungen

### § 38.

(1) Wer den im § 37 Abs. 1 ausgesprochenen Verboten zuwiderhandelt, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 7 260 € zu bestrafen.

(2) Neben der Strafe kann angeordnet werden, daß das Straferkenntnis innerhalb bestimmter Frist auf Kosten des Verpflichteten zu veröffentlichen ist. Die Veröffentlichung umfaßt den Spruch des Straferkenntnisses. Wenn besondere Umstände dafür sprechen, kann auch die Veröffentlichung der Begründung des Straferkenntnisses, allenfalls auch des Tatbestandes angeordnet werden. Die Art der Veröffentlichung ist in dem Straferkenntnis zu bestimmen.

## Übergangsbestimmungen

### § 39.

(1) Bauvereinigungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesens vom 29. Feber 1940, deutsches RGBl. I S. 438, und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940, deutsches RGBl. I S. 1012, als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt sind, gelten unter Wahrung ihres örtlichen Geschäftsbereiches als auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen. Auf solche Bauvereinigungen finden die

Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme der in § 6 Abs. 1 enthaltenen Regelung über die Mindestanzahl der Genossenschaftler Anwendung.

(2) Eine Bauvereinigung im Sinne des Abs. 1 ist verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, ihren Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) mit den in Abs. 1 vorgesehenen Einschränkungen und der Maßgabe, daß es der Angabe des örtlichen Geschäftsbereiches nicht bedarf, abzuändern und die Genehmigung der Änderungen bei der Landesregierung zu beantragen, die darüber mit Bescheid abzusprechen hat. Im Falle der Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen hat die Landesregierung gemäß § 35 vorzugehen.

(3) Bauvereinigungen gemäß Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes weniger als 2 000 Wohnungen verwalten und innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes der Landesregierung schriftlich mitteilen, daß sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen. Auf solche Verwaltungsvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Baulichkeiten, des § 7 Abs. 3 Z 1 bis 5 und 9 und Abs. 6 sowie mit Ausnahme des § 14 Abs. 7 Z 4 Anwendung; § 7 Abs. 3 Z 8 findet jedoch mit der Maßgabe Anwendung, daß ein Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen nur zur Vornahme von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten an verwalteten Baulichkeiten zulässig ist. Zur Bildung einer Rücklage gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 dürfen Verwaltungsvereinigungen Beträge nur in der Höhe von höchstens 50 v. H. des dort vorgesehenen Höchstausmaßes verrechnen.

(4) Verträge, welche die im Abs. 1 angeführten Bauvereinigungen vor dem 1. Jänner 1979 mit ihren Funktionären (Mitgliedern der Organe) über Entschädigungen und Reisegebühren oder mit ihren Angestellten über Dienstbezüge, Gebühren und Ruhegenüsse abgeschlossen haben, werden durch die §§ 25 und 26 nicht berührt.

(4a) Verträge mit Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten über Bezüge, Gebühren und Ruhegenüsse, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden sind, werden durch § 26 in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 nicht berührt.

(5) Ein auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes eingerichteter und tätiger Prüfungsverband gilt als Revisionsverband im Sinne des § 5 dieses Bundesgesetzes und hat seine Satzung den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes innerhalb eines Jahres, gerechnet vom Tage des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, anzupassen und die Genehmigung bei der nach seinem Sitz zuständigen Landesregierung zu beantragen, die darüber mit Bescheid abzusprechen hat.

(6) Unternehmen, die als Organe der staatlichen Wohnungspolitik gemäß § 28 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen anerkannt wurden, gelten, sofern die im Abs. 2 angeführten Voraussetzungen mit Ausnahme des § 1 Abs. 1 erfüllt sind, als gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne dieses Bundesgesetzes.

(6a) Mangels gegenteiliger schriftlicher Erklärung gegenüber der Landesregierung bis spätestens 31. März 2001 gelten in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft errichtete

- a) gemeinnützige Bauvereinigungen, die im ausschließlichen Eigentum einer oder mehrerer Gebietskörperschaften oder
- b) gemeinnützige Bauvereinigungen, die im ausschließlichen Eigentum von Bauvereinigungen gemäß lit. a

stehen, ab 1. April 2001 nicht mehr als gemeinnützig anerkannt.

(6b) Die Bestimmung des § 7 Abs. 3 Z 6a ist auf Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a weiterhin sinngemäß anzuwenden, sofern es sich um Baulichkeiten handelt, die dem § 20 Abs. 1 Z 3 unterliegen.

(6c) § 23 Abs. 2 findet für Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a nur auf Geschäftsjahre Anwendung, die vor dem 1. April 2001 enden. Nur insoweit sind die §§ 27 bis 29 auch nach dem 31. März 2001 weiterhin sinngemäß anzuwenden.

(6d) Den Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a fehlende bundesgesetzlich geregelte Befähigungen, Berechtigungen und Nachweise, insbesondere nach der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, sind bis 31. März 2002 zu erbringen.

(6e) Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a können unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6c auch nach dem 31. März 2001 einem Revisionsverband gemäß § 5 angehören und von diesem Leistungen im Sinne des § 28 Abs. 3 und § 19 Abs. 3 des Genossenschaftsrevisionsgesetzes 1997 in Anspruch nehmen.

(6f) Die Bestimmungen des Abs. 6e sind sinngemäß auch auf Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4b anzuwenden.

(7) Bauvereinigen der im Abs. 1 bezeichneten Art, die in einer anderen Rechtsform als der einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft errichtet sind, gelten, sofern die im Abs. 2 vorgesehenen Voraussetzungen mit Ausnahme des § 1 Abs. 1 erfüllt sind, als gemeinnützige Bauvereinigen im Sinne dieses Bundesgesetzes.

(8) Auf Verträge im Sinne des § 13 Abs. 1, welche Baulichkeiten betreffen, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erstmalig bezogen wurden oder für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, soweit in den folgenden Ziffern und Absätzen nicht anderes bestimmt wird; insoweit in den folgenden Ziffern und in den Abs. 9 bis 12 bestimmt wird, daß die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht gelten, sind § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 3 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes weiter anzuwenden:

1. auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume finden § 14 Abs. 1 Z 1, 2 und 8 und § 16 Abs. 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen keine Anwendung;
2. § 19 Abs. 1 zweiter Satz findet keine Anwendung; bei der nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erstmaligen Vorlage der jährlichen Abrechnungen im Sinne des § 19 ist der Saldo zum 31. Dezember 1978 auszuweisen und gilt als endgültig anerkannt;
3. § 22 gilt nicht für Anträge, die auf eine Überprüfung der Endabrechnung der gesamten Baukosten oder des Saldos, der zum 31. Dezember 1978 auszuweisen ist, gerichtet sind;  
diesbezügliche Einwendungen können nicht nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, sondern nur auf Grund der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder vertraglicher Vereinbarungen erhoben werden;
4. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zulässige Berechnungen, die zur Senkung des Entgelts geführt haben, bleiben unberührt.

(9) Auf Verträge über Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze in Baulichkeiten im Sinne des Abs. 8 finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 13 Abs. 5 Anwendung. Soweit bis zum 1. Jänner 1979 Teile des Entgelts für die Überlassung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen zur Deckung von Betriebskosten der Baulichkeiten, der die Errichtungskosten der Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze zugerechnet sind, verwendet wurden (Anm.: richtig: wurden), bleiben diese Berechnungen unberührt.

(10) Erfolgte der Erwerb des Grundstückes vor dem 1. Juli 1979, ist § 13 Abs. 2 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten nicht anzuwenden; diesfalls gelten weiterhin § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 2 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes.

(11) Die Bestimmungen des Abs. 8 finden auch auf Baulichkeiten Anwendung, mit deren Bau vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes begonnen wurde und für die nach dem 31. Dezember 1979 eine baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wird, sofern sie mit anderen Baulichkeiten eine wirtschaftliche Einheit bilden, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bereits eine baubehördliche Benützungsbewilligung vorliegt. Der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung ist ein früherer erstmaliger Bezug gleichzuhalten.

(12) Unter erstmaligen Bezug ist der Bezug des Objektes durch einen hiezu berechtigten Vertragspartner (§ 13 Abs. 1) zu verstehen.

(13) Die Bauvereinigung darf eine ihr gemäß § 8 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen eingeräumte Sicherung solange geltend machen, als sie Gläubiger des Eigentümers eines Siedlungshauses ist; bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes ist eine vom vollständigen Kaufpreis abweichende Verabredung (§ 1077 ABGB) rechtsunwirksam.

(14) § 14 Abs. 1 Z 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993 gilt auch dann, wenn der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258 (1. Juli 1990), abgeschlossen wurde.

(15) Ausnahmegewilligungen auf Grund der Bestimmung des § 6 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Zusammenhalt mit § 9 der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes bleiben unberührt.

(16) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bei Gericht anhängigen Verfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften durchzuführen.

(17) Bauvereinigen gemäß Abs. 1, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bei der technischen Vorbereitung von Baulichkeiten (§ 2 Z 1) die Verfassung von Plänen für die Einreichung bei der Behörde selbst durchgeführt haben, dürfen diese Arbeiten auch weiterhin selbst vornehmen.

(17a) Unter Vermögensverwaltung im Sinne des § 5 Z 10 KöStG 1988 ist die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen oder die Vermietung, Verpachtung oder Überlassung zur sonstigen Nutzung mit der Einschränkung des § 7 Abs. 6 zu verstehen.

(18) Für Baulichkeiten, welche gemäß dem Schillingeröffnungsbilanzgesetz neu zu bewerten waren und bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlagen, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, insoweit in den folgenden Ziffern nichts anderes bestimmt wird:

1. Der Berechnung des Entgelts sind für die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 1 und 3 jene Werte zugrunde zu legen, die die Bauvereinigung nach den Bestimmungen des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes ansetzen hatte müssen.
2. Werden Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 nach dem 30. Juni 1991 gegen Entgelt in Miete oder sonstige Nutzung überlassen, so kann für die Summe aus den Entgeltsbestandteilen gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 sowie Z 1 dieses Absatzes und aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.
3. Beträge die sich aus dem Entgeltbestandteil gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 nach Maßgabe der Z 1 dieses Absatzes ergeben, sind gemäß § 14 Abs. 7 Z 3 und 4 zu verwenden.
4. § 13 Abs. 4 bleibt durch die Z 2 dieses Absatzes unberührt.
5. Die Überlassung von Wohnungen in Miete oder sonstige Nutzung darf nur an einen begünstigten Personenkreis erfolgen. Dies gilt nicht für Bauvereinigungen, die auf die Überlassung von Wohnungen an einen bestimmten Personenkreis beschränkt sind (§ 8 Abs. 2 Z 2), solange die gewährten Finanzierungshilfen nicht getilgt sind.
6. Die Landesregierungen haben durch Verordnung jeweils für in ihrem Landesgebiet gelegene Baulichkeiten im Sinne dieses Absatzes die Voraussetzungen festzulegen, unter denen Personen als begünstigt anzusehen sind. Dabei ist auf den Wohnungsbedarf einschließlich der Dringlichkeit, die Haushaltsgröße und Höhe des Einkommens Bedacht zu nehmen.
7. Z 5 ist in jenen Ländern nicht anzuwenden, in denen eine solche Verordnung nicht erlassen wurde.
8. Die Einhaltung der Verpflichtung gemäß Z 5 erster Satz dieses Absatzes ist nach § 28 zu prüfen und eine Feststellung darüber abzugeben sowie diese Feststellung in den Auszug nach § 28 Abs. 8 aufzunehmen und nach § 29 Abs. 6 zugänglich zu machen.
9. Die Landesregierung hat im Falle eines Verstoßes gegen Z 5 erster Satz dieses Absatzes unter sinngemäßer Anwendung des § 29 Abs. 3 die Abstellung mit Bescheid aufzutragen.
10. Ist ein Bescheid nach Z 9 an die Bauvereinigung ergangen, so gilt dies als ein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte schuldhaft unrichtige Angaben über seine Begünstigungswürdigkeit gemacht hat.

(19) Die bis zum 31. Dezember 1993 gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 im Entgelt angerechneten Beträge gelten mit 1. Jänner 1994 als zu diesem Zeitpunkt eingehobene, aber nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14d. Die für den Monat Dezember 1993 zulässigen Beträge zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 und § 39 Abs. 8 gelten ab 1. Jänner 1994 als vorgeschriebene und nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Gleiches gilt für Vereinbarungen oder gerichtliche Entscheidungen gemäß § 14 Abs. 2 bis 5 für den vereinbarten oder festgesetzten Erhöhungsbeitrag, jedoch nur auf die Dauer des Erhöhungszeitraumes.

(20) Für Bauvereinigungen, die am 31. Dezember 1993 als gemeinnützig anerkannt waren, gilt weiterhin § 6 Abs. 1 und 2 in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung (BGBl. Nr. 139/1979).

(21) Die §§ 15b bis f gelten, nach Maßgabe der Bestimmungen der Abs. 21a und 21b, für alle Fälle einer nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) nach dem 31. Dezember 2001.

(21a) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) erwirbt einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a Z 1, wenn die Bauvereinigung die auf seine

Wohnung (Geschäftsraum) im Zeitpunkt des Bezugs der Baulichkeit entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 bis zum 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen bei sonstiger Rückzahlungspflicht während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.

(21b) Hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf Grund einer Einladung der Bauvereinigung fristgerecht, spätestens bis 30. Juni 2002, einen Antrag gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 gestellt, sind die entsprechenden Bestimmungen der §§ 15b, 15c und 39 Abs. 21 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 anstelle der Preisregelung gemäß § 15d weiterhin anzuwenden und sind Grundlage der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3.

(21c) Erfolgte eine Einladung gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 bis zum 30. Juni 2002, ist § 7 Abs. 3 Z 6a in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 weiterhin anzuwenden.

(22) § 28 Abs. 3 ist für Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft erstmals für die Prüfung von Geschäftsjahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1998 enden.

(23) § 7 Abs. 7 in der Fassung BGBl. I Nr. 147/1999 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 begonnen haben.

(24) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 162/2001)

(25) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 1 und des § 16 Abs. 7 vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 16 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(26) § 18 Abs. 5 ist auch auf Vereinbarungen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 geschlossen wurden.

(27) Abweichend von § 17 Abs. 1 gilt für den Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in Baulichkeiten, die vor dem 1. Juli 2000 bezogen worden sind:

- a) der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bis 31. Dezember 2000 Anspruch auf Rückzahlung der von ihm neben dem Entgelt geleisteten Beträge im Ausmaß gemäß § 17 Abs. 4 in der bis 30. Juni 2000 geltenden Fassung,
- b) ab dem 1. Jänner 2001 vermindert um eine Abschreibung von 1 vH pro Jahr.

(28) Die buchmäßige Darstellung der sich aus Abs. 27 ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen der Bauvereinigung hat über die Verbindlichkeiten und einen Sonderposten im Bereich der "Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten" zu erfolgen.

(29) § 20 Abs. 5 Z 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, ist anzuwenden, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nach dem 30. September 2006 aufgelöst wird.

(30) § 23 Abs. 4c ist im Hinblick auf eine Fixpreisermittlung ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b) anzuwenden, wenn

- a) der Fixpreis aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit ermittelt und vereinbart wird, andernfalls die Bauvereinigung den Fixpreis zwar nach § 15a (§ 23 Abs. 4b) auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung, berechnen kann,
- b) in den Fällen des § 15c lit. b die Bauvereinigung ein verbindliches Anbot vor Ablauf einer insgesamt zwanzigjährigen Nutzungsdauer gelegt hat.

(31) Wurde vor dem 1. Jänner 2007 Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet, so

- a) ist für den Zeitraum bis 31. Dezember 2006 eine Schlussabrechnung gemäß § 19b spätestens bis zum 30. Juni 2007 zu legen; die § 14 Abs. 2b, § 14d Abs. 1a, §§ 14e, 14f, 19a, 19c und 19d sind ab 1. Jänner 2007 anzuwenden;
- b) ist im Rahmen dieser Schlussabrechnung § 19b dergestalt anzuwenden, dass bei Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch die bisher im Sinne des § 14d Abs. 1a geleisteten Beiträge zur Rücklage zu berücksichtigen sind; für Einwendungen gegen diese Abrechnung wird die Frist des § 19 Abs. 1 letzter Satz um weitere sechs Monate verlängert.

## Aufhebung geltender Vorschriften

### § 40.

(1) Mit dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes verlieren nachstehende Vorschriften, soweit sie heute noch in Kraft stehen, ihre Wirksamkeit:

1. das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - (WGG) vom 29. Feber 1940, deutsches RGBl. I S. 438, mit Ausnahme des § 7 Abs. 2;
2. die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 (WGGDV), deutsches RGBl. I S. 1012, mit Ausnahme des § 11 Abs. 3 erster bis dritter Satz;
3. die Verordnung zur Einführung von Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Ostmark und im Reichsgau Sudetenland vom 15. April 1940, deutsches RGBl. I S. 658, in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Einführung von Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Ostmark und im Reichsgau Sudetenland vom 22. Oktober 1941, deutsches RGBl. I S. 678;
4. die Verordnung über die Gebührenbefreiung beim Kleinwohnungsbau vom 27. August 1936, deutsches RGBl. I S. 702, in der Fassung der Verordnung vom 18. März 1940, deutsches RGBl. I S. 543;
5. § 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 3. August 1934, BGBl. II Nr. 195, womit Vorschriften für Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften erlassen werden (Genossenschaftsnovelle 1934);
6. § 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 15. April 1921, BGBl. Nr. 252, betreffend die Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, hinsichtlich der Ausnahme von den Kündigungsbeschränkungen nach den Bestimmungen der §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes.

(2) Wenn in Bundesgesetzen auf Vorschriften verwiesen wird, die gemäß Abs. 1 ihre Gültigkeit verlieren, so treten an deren Stelle die entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes; dies gilt nicht für den Bereich des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140.

## ARTIKEL IV

### Inkrafttreten und Vollziehung

(1) 1. Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme der §§ 13, 14, 15, 18, 19, 21 und 22 sowie des Art. II, die mit 1. Jänner 1980 in Kraft treten, am 31. März 1979 in Kraft.

2. Eine Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 kann nach Kundmachung dieses Bundesgesetzes erlassen werden, tritt aber frühestens am 1. Jänner 1980 in Kraft.
3. § 2 Z 2, § 14 Abs. 1, 2 und 5, §§ 14a, 14b und 14c, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 3, § 22 Abs. 1 Z 2, 5 und 6, § 22 Abs. 4 und 5, § 39 Abs. 9 und Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 520/1981 treten mit 1. Jänner 1982 in Kraft.
4. § 2 Z 1 bis 3, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 5, § 13 Abs. 3, § 14 Abs. 2, § 14d, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 4, § 19 Abs. 1, § 22 Abs. 1 Z 6 und 7, § 28 Abs. 8 und 9, § 29 Abs. 6, § 30 Abs. 3 und Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 482/1984 treten mit 1. Jänner 1985 in Kraft.
5. § 14 Abs. 1 Z 7, § 14 Abs. 3 bis 8, § 14a Abs. 3, § 14b Z 3a, § 14c Abs. 2 und 4, § 14d, § 19, § 20, § 22 Abs. 1 Z 2 und 7 und § 39 Abs. 3 und 9 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 559/1985 treten mit 1. Jänner 1986 in Kraft.
6. § 13 Abs. 4, § 14 Abs. 2, 7 und 9, § 15 Abs. 1, § 19 Abs. 1, § 20, § 22 Abs. 1 und 5, § 28 Abs. 8 Z 5 und 6 sowie Art. IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 340/1987 treten mit 25. Juli 1987 in Kraft.
7. § 20, § 22 Abs. 1 Z 4, 11 bis 13 und Abs. 2, § 23, § 27 Z 1, § 28 Abs. 3, § 39 Abs. 18 und Art. IV Abs. 2 und 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 68/1991 treten mit 1. März 1991 in Kraft.
8. § 14 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 606/1991 tritt mit Ablauf des 30. September 1992 in Kraft.
9. § 14 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit 1. Oktober 1992, § 30 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 827/1992 tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum \*1) in Kraft.
10. § 1, § 7 Abs. 1, Abs. 3 Z 5 und Abs. 6, § 10 Abs. 2 und 3, § 11 Abs. 1 und 3, § 28 Abs. 7 und Abs. 8 Z 6, § 36 Abs. 1, § 36a und § 39 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 253/1993 sowie § 39 Absatz 17a treten mit 21. April 1993 in Kraft.

11. § 2 Z 1 bis 3, § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 2, § 6 Abs. 1 und 2, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 Z 4a und Z 9, § 8 Abs. 3, § 9, § 9a, § 9b, § 10 Abs. 1, § 10a, § 11 Abs. 4, § 13 Abs. 2 und Abs. 2a bis 2c, § 13 Abs. 3 und Abs. 5 bis 7, § 14 Abs. 1 bis 3, Abs. 3a und Abs. 5 sowie Abs. 7 bis 9, § 14a Abs. 3, § 14b Abs. 1 und 3, § 14c Abs. 2, § 14d Abs. 1 bis 5 sowie Abs. 7 und 9, § 15a, § 15b, § 15c, § 16, § 17 Abs. 4 und 6, § 18, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 Z 1, Abs. 2 Z 1 und 2, Abs. 5 Z 3, § 21 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4, § 22 Abs. 1 Z 2a, 6, 6a, 7, 10 und 11a, § 22 Abs. 2 und 3, § 23 Abs. 4a und 5, § 26, § 28 Abs. 8 Z 6, § 29 Abs. 5, § 33 Abs. 2, § 36a, § 39 Abs. 4a, Abs. 8 Z 1, Abs. 9, 10 und 14, § 39 Abs. 18 Z 2 bis 4, § 39 Abs. 19 und 20, § 40, Art. II, III und IV Abs. 2 Z 1 und 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993 treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft.

(1a) § 19 Abs. 3, § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a und b, § 22 Abs. 4 Z 2 und 7 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 treten mit 1. März 1997 in Kraft.

(1b) § 16 Abs. 5a und § 22 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 sind für Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 beginnen.

(1c) § 22 Abs. 4 Z 2 erster Satz sowie Z 7 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 22/1997 sind auf Verfahren anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 anhängig gemacht worden sind; auf Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, sind die bisherigen Vorschriften anzuwenden.

(1d) Die Aufhebung des § 30 Abs. 3 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1997 in Kraft. Diese Bestimmung ist jedoch auch nach dem 31. Dezember 1997 anzuwenden, wenn der Antrag, mit dem die Eintragung begehrt wird, noch vor dem 1. Jänner 1998 bei Gericht eingelangt ist.

(1e) § 30 samt Überschrift tritt mit Ablauf des 31. Mai 2000 außer Kraft. Diese Bestimmung ist noch auf alle Schriften und Amtshandlungen anzuwenden, hinsichtlich derer der Anspruch auf die Gebühr vor dem 1. Juni 2000 begründet wird.

(1f) § 7 Abs. 3 Z 6a, § 7 Abs. 4b, § 9b, § 20 Abs. 1 Z 3, § 39 Abs. 6a bis 6d und § 39 Abs. 27 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 142/2000 treten mit 1. Jänner 2001 in Kraft.

(1g) (Anm.: aufgehoben durch VfGH, BGBl. I Nr. 5/2003)

(1h) § 6 Abs. 1 und 2, § 14d Abs. 2 Z 1 und § 38 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 136/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1i) § 7 Abs. 3 Z 6a, § 7 Abs. 3 Z 12, § 7 Abs. 4b, § 7 Abs. 6 und 6a, § 13 Abs. 1, § 15 Abs. 1, § 15a, § 15b, § 15c lit. b, §§ 15d bis f, § 17a, § 17b, § 18 Abs. 3 und Abs. 3a, § 23 Abs. 4b und Abs. 4c, § 39 Abs. 6e, 6f, 21 bis 21c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 162/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1j) § 15c lit. a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 162/2001 tritt mit 1. Juli 2000 in Kraft.

(1k) § 14d Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 71/2002 tritt mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1l) § 15e Abs. 3 und 4, § 16 Abs. 2 bis 4 und 5a, § 21 Abs. 3, § 22 Abs. 3 und § 23 Abs. 4c in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 71/2002 treten mit 1. Juli 2002 in Kraft.

(1m) § 7 Abs. 5, § 11 Abs. 2, § 13 Abs. 7, § 14 Abs. 1a, 2b und 3b, § 14a Abs. 1 und 2, § 14c Abs. 1a, § 14d Abs. 1a, 4 und 8a, § 14e, § 14f, § 15 Abs. 1, § 15e Abs. 3a, § 15f, § 17b, § 18 Abs. 2 und 4, §§ 19a bis 19d, § 20 Abs. 1 Z 2 bis 2b, § 20 Abs. 3a, § 20 Abs. 5 Z 2, 4 und 4a, § 22, § 23 Abs. 4c und 4d, § 27 Z 1, § 28 Abs. 7, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 1, § 35 Abs. 1, § 36, § 37 Abs. 3 und § 39 Abs. 29 bis 31 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, treten mit 1. Oktober 2006 in Kraft.

(1n) § 7 Abs. 1 und § 14d Abs. 1a in der Fassung BGBl. I Nr. 25/2009 treten mit 1. Jänner 2009 in Kraft.

(1o) § 9a in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 135/2009 , tritt mit 1. Jänner 2010 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung sind betraut:

1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9a Abs. 1, des § 10a, soweit er die Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen betrifft, des § 13 Abs. 4, 5 und 6, des § 14 Abs. 1 bis 6, der §§ 14a, 14b, 14c und 14d, des § 15 Abs. 1, der §§ 15a und 15b, des § 15c Abs. 2 und 3, der §§ 16 bis 22, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 13, 16, 18 Z 1 bis 4 und 10 sowie Abs. 19;
2. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 36a;
3. der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 30;
4. die Landesregierungen, unbeschadet des Abs. 3, hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen - ausgenommen die Verordnungen gemäß § 7 Abs. 6a und § 39 Abs. 18 Z 6 - und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten, wobei die Verordnungen gemäß § 19 Abs. 3 und § 23 Abs. 4 im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz zu erlassen sind.

-----  
 \*1) Die Kundmachung des Abkommens und seines Inkrafttretens wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## **Artikel II**

### **(Anm.: Zu § 7, BGBl. Nr. 139/1979)**

Das Körperschaftsteuergesetz 1988, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 699/1991, wird wie folgt geändert:

1. und 2. (Anm.: Es folgen die Änderungen des Körperschaftsteuergesetzes)
3. a) (Anm.: Bezugszeitraum zum Körperschaftsteuergesetz) das
  - b) Eigenkapital im Sinne des § 7 Abs. 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, das zu Beginn des ersten Wirtschaftsjahres, das nach dem 31. Dezember 1992 endet, vorhanden ist, gilt am Schluß des unmittelbar vorangegangenen Wirtschaftsjahres als gebildet.

## **Artikel IV**

### **Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

#### **(Anm.: Zu § 14d, BGBl. Nr. 139/1979)**

1. Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1986 in Kraft.
2. - 8. (Anm.: betrifft andere Rechtsvorschriften)
9. Die Bestimmungen des § 14d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sind - mit Ausnahme des Abs. 5 - auch auf jene Erhaltungsbeiträge anzuwenden, deren Verschreibung auf § 14 d des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der am 1. Jänner 1985 in Geltung gestandenen Fassung beruht.
10. - 11. (Anm.: betrifft andere Rechtsvorschriften)

## **Artikel V**

### **Übergangs- und Vollzugsbestimmungen**

#### **(Anm.: Zu den §§ 20, 22, 23, 27, 28 und 39, BGBl. Nr. 139/1979)**

- (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. März 1991 in Kraft.
- (2) Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten Art. I und II auch für Miet- und sonstige Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind.
- (3) Soweit Art. I Z 1 und Z 8 keine gesonderten Regelungen vorsehen, gilt für bestehende Vertragsverhältnisse und anhängige Verfahren:
  1. § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des vorliegenden Bundesgesetzes sind, wenn die Ansprüche nach dem 1. März 1991 fällig werden, anwendbar:
    - a) auf solche auf Ersatz für Aufwendungen auf eine Wohnung, die vor dem 1. Jänner 1982 oder nach dem 28. Feber 1991 vorgenommen wurden;
    - b) auf alle mit öffentlichen Mitteln einer Gebietskörperschaft geförderten Aufwendungen auf eine Wohnung;
    - c) auf Ansprüche für Aufwendungen auf eine Wohnung, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel einer Gebietskörperschaft nach dem 1. Jänner 1982, aber vor dem 1. März 1991 vorgenommen wurden, mit der Maßgabe, daß die jährliche Abschreibungsquote allgemein ein Zwanzigstel beträgt und daß die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung ist.
  2. Unanwendbar sind die § 20 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes beziehungsweise § 10 und § 37 Abs. 1 Z 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des vorliegenden Bundesgesetzes für die übrigen durch Z 1 nicht erfaßten Ansprüche nach § 10 Mietrechtsgesetz in der bisherigen Fassung.
  3. Am 1. März 1991 bei Gericht (der Gemeinde, § 39 des Mietrechtsgesetzes) anhängige Verfahren sind nach den bisherigen Vorschriften durchzuführen.

(4) Die Bestimmungen des Art. I Z 5, 6 und 7 sowie des Art. III Z 1 sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1991 beginnen. Eine Verordnung gemäß § 23 Abs. 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kann jedoch bereits ab 1. März 1991 erlassen werden.

(5) (Anm.: Vollziehung)

## **Artikel VI**

### **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979**

**(Anm.: Zu den §§ 1, 7 und 28, BGBl. Nr. 139/1979)**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991, wird wie folgt geändert:

(Anm.: Es folgen die Änderungen)

13. Z 1 und 4 sind erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1992, Z 8 und 9 erstmalig auf Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 1991 beginnen. Für die Umsatzsteuer ist Z 1 auf Leistungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1992 ausgeführt werden.

## **Artikel IX**

### **Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

**(Anm.: Zu den §§ 13, 16 und 39, BGBl. Nr. 139/1979)**

1. Artikel I Z 24, 25, 34, 36 und 39, Artikel II Z 1 bis 9, Artikel III Z 5 lit. a, Z 6, 7, 8 lit. a und Z 9, Artikel V Z 1 sowie Artikel VI Z 3 und 6 treten mit 1. Jänner 2000 in Kraft.
2. Artikel VII und VIII treten mit 1. Jänner 1999 in Kraft.
3. Im übrigen treten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit 1. September 1999 in Kraft.
- 3a. § 13 Abs. 2 Z 3 WGG in der Fassung dieses Bundesgesetzes ist auf Baulichkeiten anzuwenden, die auf einem nach dem 31. August 1999 erworbenen Grundstück errichtet werden.
4. Entgeltvereinbarungen gemäß § 13 Abs. 6 WGG in der Fassung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sind ab dem 1. September 1999 insoweit unwirksam, als sie den nach § 13 Abs. 6 WGG in der Fassung dieses Bundesgesetzes zulässigen Höchstbetrag überschreiten.
5. Entgeltvereinbarungen gemäß § 39 Abs. 18 Z 2 WGG in der Fassung vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes sind ab dem 1. September 1999 insoweit unwirksam, als sie den nach § 39 Abs. 18 Z 2 WGG in der Fassung dieses Bundesgesetzes zulässigen Höchstbetrag überschreiten.
6. Auf am 1. Jänner 2000 anhängige Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 7 WGG oder § 37 Abs. 1 Z 9 MRG sind § 16 Abs. 2 WGG, § 17 Abs. 2 MRG und § 24 Abs. 2a MRG jeweils in der Fassung dieses Bundesgesetzes anzuwenden, wenn die Entscheidung erster Instanz nicht bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 ergangen ist. Wenn in einem solchen Verfahren ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter nur wegen der durch Art. I Z 34 oder Art. II Z 3 lit. b dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Änderungen unterliegt, hat die Bauvereinigung beziehungsweise der Vermieter dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ungeachtet dieses Verfahrensausgangs die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der Kosten rechtsfreundlicher Vertretung zu ersetzen.
- 7.-10. (Anm.: betrifft andere Rechtsvorschriften)
11. Im übrigen sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind.

## **Übergangsbestimmungen**

**(Anm.: Zu Art. I § 22, BGBl. Nr. 139/1979)**

### **§ 2.**

(1) Dieses Bundesgesetz ist - soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird - auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) bis (4) (Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)

## Artikel XXXII

### Inkrafttreten, Aufhebung eines Gesetzes, Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu § 22 WGG, BGBl. Nr. 139/1979)

1. (Anm.: Inkrafttretensbestimmung)
2. (Anm.: Außerkrafttretensbestimmung)
3. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
4. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
5. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
6. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
7. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
8. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
9. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
10. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
11. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
12. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
13. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
14. Die Art. II Z 1 bis 3 (§§ 13, 14, 14a, 14b und 16 AußStrG), VI Z 9 lit. b und c (§ 49 Abs. 2 Z 1 und 1a JN), VII Z 34 und 36 bis 42 (§§ 500, 502, 505 bis 508a ZPO), 43 lit. b (§ 510 Abs. 3 dritter Satz ZPO) und 46 bis 48 (§§ 521a, 527 und 528 ZPO), VIII Z 5 (§ 371 EO), XII Z 1 bis 4 (§§ 125 bis 127 und 129 GBG 1955), XXI (§ 26 WEG 1975), XXII (§ 22 WGG), XXIV Z 2 (§ 37 MRG), XXVI Z 4 lit. a (§ 44 Abs. 1 ASGG - soweit sich dieser auf den § 508 ZPO bezieht), 5 bis 7 (§§ 45, 46 und 47 ASGG), XXVII Z 1 (§ 15 Abs. 3 UVG 1985) und XXIX (§ 25 HeizKG) sind anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung der zweiten Instanz nach dem 31. Dezember 1997 liegt.
15. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
16. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
17. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
18. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
19. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
20. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

## 7. Hauptstück

### Schluss- und Übergangsbestimmungen

#### Artikel 79

### Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu § 9a, BGBl. Nr. 139/1979)

(1) Art. 2 (Änderung des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs), Art. 3 (Änderung des Ehegesetzes), Art. 4 (Änderung des Fortpflanzungsmedizingesetzes), Art. 6 (Änderung der Jurisdiktionsnorm), Art. 7 (Änderung des Strafgesetzbuches), Art. 27 (Änderung des Einkommensteuergesetzes 1988), Art. 28 (Änderung des Körperschaftsteuergesetzes 1988), Art. 29 (Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1994), Art. 30 (Änderung des Bewertungsgesetzes 1955), Art. 31 (Änderung des Gebührengesetzes 1957), Art. 33 (Änderung der Bundesabgabenordnung), Art. 34 (Änderung des Alkoholsteuergesetzes), Art. 61 (Änderung des Ärztegesetzes 1998), Art. 62 (Änderung des Gehaltskassengesetzes 2002), Art. 63 (Änderung des Apothekengesetzes), Art. 72 (Änderung des Studienförderungsgesetzes), Art. 76 (Änderung des Entwicklungshelfergesetzes), Art. 77 (Änderung des Bundesgesetzes über Aufgaben und Organisation des auswärtigen Dienstes – Statut) und Art. 78 (Bundesgesetz über die Einräumung von Privilegien und Immunitäten an internationale Organisationen) treten mit 1. Jänner 2010 in Kraft.

(2) Die durch dieses Bundesgesetz geänderten Strafbestimmungen sind in Strafsachen nicht anzuwenden, in denen vor ihrem Inkrafttreten das Urteil in erster Instanz gefällt worden ist. Nach

Aufhebung eines Urteils infolge Nichtigkeitsbeschwerde, Berufung, Wiederaufnahme oder Erneuerung des Strafverfahrens oder infolge eines Einspruches ist jedoch im Sinne der §§ 1 und 61 StGB vorzugehen.

## **VII. ABSCHNITT**

### **Übergangs- und Schlußbestimmungen**

**(Anm.: Zu den §§ 15 und 20, BGBl. Nr. 139/1979)**

#### **§ 16.**

(1) (Anm.: Betrifft andere Rechtsvorschriften)

(2) § 14 Z 2, 3 und 6 gelten ab 1. Jänner 1986. § 14 Z 5 gilt auch für alle Übertragungen in das Mit- oder Wohnungseigentum nach dem 31. März 1979, sofern § 15 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nach Maßgabe seines § 39 anzuwenden ist.

(3) Kommt in anderen Bundesgesetzen eine Verweisung auf § 20 Abs. 3 und 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vor, so tritt an deren Stelle die Verweisung auf § 20 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

## **VIII. Abschnitt**

### **Schluß- und Übergangsbestimmungen**

**(Anm.: Zu § 14, BGBl. Nr. 139/1979)**

#### **§ 29.**

(1) (Anm.: Inkrafttreten)

(2) bis (6) (Anm.: Betreffen andere Rechtsvorschriften)

(7) Hatte die letzte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten für die Aufteilung der Energiekosten zu erfolgen:

1. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG

oder

2. vor dem 31. Dezember 1992 nicht unter Anwendung des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975  
oder 3. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 24 Abs. 1

MRG,

so gelten - frühestens mit Wirkung ab 1. Jänner 1994 - die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nur dann, wenn alle Wärmeabnehmer mit dem Wärmeabgeber dies schriftlich vereinbaren.