

Regierungsvorlage

Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden

Der Nationalrat hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Artikel 1	Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G)
Artikel 2	Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus
Artikel 3	Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Artikel 1

Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G)

Zielsetzung

§ 1. (1) Ziel dieses Bundesgesetzes ist im Sinn eines leistbaren Wohnens – und in Ergänzung zur Wohnbauförderung der Länder – die Finanzierung und Förderung sowohl einer kurz- und mittelfristig erhöhten Wohnbautätigkeit und damit ein erhöhtes Wohnungsangebot in Miete und Wohnungseigentum in Österreich als auch die Weiterreichung erzielbarer Kostenvorteile unmittelbar an die endbegünstigten Wohnungsnutzer.

(2) Zur Umsetzung dieses Ziels sollen an gemeinnützige und gewerbliche Wohnbauträger sowie an Gebietskörperschaften langfristige und kostengünstige wohnbaubezogene Kredite vergeben werden, welche der Finanzierung

1. von Maßnahmen zur Stadtentwicklung, zur Stadterneuerung oder zur Errichtung siedlungsbezogener Wohninfrastruktur oder
2. von Maßnahmen zur Schaffung energieeffizienten Wohnraums im Neubau oder Altbestand

dienen.

(3) Kreditvergaben an Gebietskörperschaften gemäß den Vorschriften dieses Bundesgesetzes dürfen ausschließlich für die Finanzierung siedlungsbezogener Wohninfrastruktur erfolgen.

Einrichtung und Führung der Geschäfte der WBIB

§ 2. (1) Mit den in § 1 genannten Aufgaben wird die Wohnbauinvestitionsbank (Wohnbauinvestitionsbank Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Wohnbauinvestitionsbank Aktiengesellschaft), im Folgenden kurz WBIB genannt, betraut.

(2) Die WBIB hat, solange sie die Aufgaben gemäß § 1 wahrnimmt, in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien geführt zu werden und muss jedenfalls über eine Bankkonzession gemäß § 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 11 Bankwesengesetz (BWG), BGBl. Nr. 532/1993, verfügen. Gesellschafter dürfen ausschließlich Wohnbaubanken gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 lit. a des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur

Förderung des Wohnbaus, BGBl. Nr. 253/1993, Bausparkassen gemäß § 1 Abs. 1 des Bausparkassengesetzes, BGBl. Nr. 532/1993, sowie Kreditinstitute gemäß § 3 Abs. 1 Z 11 BWG sein. Im Fall der Führung als Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist jedenfalls ein Aufsichtsrat einzurichten.

(3) Der Geschäftsgegenstand der WBIB darf ausschließlich

1. die Durchführung des Kapitalfinanzierungsgeschäftes,
2. des Garantiegeschäftes,
3. die Vergabe von Krediten und Darlehen (Kreditgeschäft),
4. die Vergabe und Verwaltung von Förderungen durch Gebietskörperschaften oder Einrichtungen der Europäischen Union sowie
5. die Durchführung des Einlagengeschäfts, mit Ausnahme der Entgegennahme von Geldern des Publikums, zum Zweck erforderlicher Vor-, Zwischen- oder Nachfinanzierungen

sein.

(4) Die Geschäfte der WBIB, mit Ausnahme der Finanzierungen gemäß § 3 Abs. 2, dürfen aufgrund eines oder mehrerer Verträge (Dienstleistungsvereinbarungen) an ein oder mehrere Kreditinstitute (Dienstleister) übertragen werden. Die Führung der Geschäfte hat diesfalls im Namen und auf Rechnung der WBIB zu erfolgen. Jede Dienstleistungsvereinbarung darf nur nach Einholung mehrerer Angebote aufgrund einer einheitlichen Leistungsbeschreibung abgeschlossen werden und hat jedenfalls zu regeln:

1. die Verpflichtung des Dienstleisters, die ihm übertragenen Aufgaben nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes und den gemäß § 5 zu erlassenden Richtlinien durchzuführen,
2. die Bedingungen, unter welchen sich der Dienstleister zur Erfüllung der Aufgaben Erfüllungsgehilfen bedienen kann,
3. die Verpflichtung, die Geschäfte der WBIB in gesonderten Rechnungskreisen zu führen,
4. die Einfluss- und Aufsichtsrechte der WBIB, welche jedenfalls die Kontrolle und Durchsetzung der Einhaltung der gesetzlichen und EU-rechtlichen Vorgaben sowie der Richtlinien gemäß § 5 ermöglichen müssen,
5. das Entgelt für die Abwicklungstätigkeit, welches marktkonform zu sein hat,
6. den wesentlichen Inhalt der Vereinbarungen mit den Finanzierungs- und Förderungswerbern, die Abrechnung und die Auszahlung der Mittel sowie die Kontrolle der Einhaltung aller vertraglichen Vereinbarungen,
7. die Voraussetzungen für die Rückforderung der gewährten Mittel,
8. die Vertragsauflösungsgründe und
9. den Gerichtsstand.

Vergabe von Finanzierungs- und Förderungsmitteln

§ 3. (1) Die WBIB hat an gemeinnützige und gewerbliche Wohnbauträger sowie an Gebietskörperschaften zu den in § 1 Abs. 2 und 3 genannten Zwecken Kredite zu vergeben. Die Vergabe von bundesbehafteten Krediten darf nur im Rahmen der gemäß § 5 erlassenen Richtlinien erfolgen.

(2) Diese Kredite sind von der WBIB durch

1. Kredite von nationalen oder internationalen Förderinstituten,
2. Kredite europarechtlicher, internationaler oder supranationaler Finanzinstitute,
3. Kredite sonstiger Einrichtungen der Europäischen Union,
4. Einlagen institutioneller Anleger oder
5. Kreditrückflüsse

zu finanzieren.

(3) Darüber hinaus kann die WBIB aufgrund besonderer gesetzlicher Regelung oder aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung mit einer Gebietskörperschaft, in einem die Geschäftstätigkeit gemäß Abs. 1 nicht überwiegenden Ausmaß als Abwicklungsstelle für öffentliche Förderungen zugunsten wohnbaubezogener Maßnahmen auch an andere als in § 1 Abs. 2 genannte Finanzierungs- und Förderungswerber tätig werden.

(4) Gemeinsame Finanzierungen und Förderungen nach den Abs. 1 bis 3 sowie mit den Zielsetzungen dieses Gesetzes entsprechenden Förderungsmaßnahmen anderer Rechtsträger für dasselbe Projekt sind zulässig.

(5) Durch dieses Bundesgesetz wird kein Rechtsanspruch eines Finanzierungs- und Förderungswerbers auf Gewährung einer Finanzierung oder Förderung begründet.

Voraussetzungen

§ 4. (1) Bei der Vermietung WBIB-finanzierten Wohnraums hat der jeweilige Finanzierungs- und Förderwerber sicherzustellen, dass die Miete (das Entgelt) jenen Betrag nicht übersteigt, der für die Zuerkennung von Mitteln aus der Wohnbauförderung maßgebend ist oder den Entgeltbestimmungen des § 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl. Nr. 139/1979, entspricht.

(2) Bei Mietwohnungen hat der jeweilige Finanzierungs- und Förderwerber darüber hinaus die Einräumung eines Anspruches auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zugunsten der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten zumindest entsprechend den Regeln der §§ 15b ff WGG vertraglich vorzusehen, sofern die Voraussetzungen iSd § 15c lit. a Z 1 WGG vorliegen.

(3) Die WBIB hat vorzusehen, dass durchschnittlich mindestens 50 vH der pro Kalenderjahr aus bundesbehafteten Mitteln zu vergebenden Finanzierungen für baulichkeits- oder projektbezogene Kofinanzierungen zu den Wohnbauförderungsmitteln der Länder zur Verfügung stehen. Maßnahmen zur Errichtung siedlungsbezogener Wohninfrastruktur bleiben bei der Berechnung dieser Quote außer Betracht.

(4) Bundesbehaftete Finanzierungen dürfen nur für Projekte in den Ländern erfolgen, die in Form von jährlichen Planungen, innerhalb eines fünfjährigen Planungszeitraums, dokumentieren und den Landtagen darüber berichten, dass durch die zusätzlichen Maßnahmen nach diesem Bundesgesetz unter Berücksichtigung der Landesmittel bedarfsgerecht und zusätzlich leistbarer Wohnraum geschaffen wird.

(5) Die WBIB hat darüber hinaus vorzusehen, dass insgesamt pro Kalenderjahr aus bundesbehaftet zu vergebenden Mitteln durchschnittlich mindestens 5 vH für den Bau von Heimen, insbesondere für Schüler, Lehrlinge und Studenten zur Verfügung stehen.

(6) Die nähere Ausgestaltung der Abs. 1 bis 4 erfolgt in den Richtlinien gemäß § 5. Die WBIB hat im Rahmen der Kreditvergabe mit dem Finanzierungs- und Förderwerber die Einhaltung der Abs. 1 und 2 zu vereinbaren sowie in den Dienstleistungsvereinbarungen gemäß § 2 Abs. 4 die Aufnahme einer solchen Vereinbarung durch die Dienstleister vorzusehen.

Richtlinien

§ 5. (1) Als Grundlage der Finanzierungs- und Förderungsvergaben gemäß § 3 Abs. 1 und 3 hat die WBIB, nach Anhörung des Beirates gemäß § 6 Abs. 1, Durchführungsrichtlinien zu erstellen, die vom Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen zu genehmigen und auf der Homepage des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft zu veröffentlichen sind.

(2) Diese Richtlinien haben jedenfalls Bestimmungen zu enthalten über:

1. den Inhalt des Finanzierungs- und Fördervertrages, den Gegenstand der Finanzierung und Förderung sowie den Anwendungsbereich der jeweiligen Richtlinie,
2. die Finanzierungs- und Förderwerber sowie die Begünstigten,
3. persönliche und sachliche Voraussetzungen für das Erlangen von Finanzierungen und Förderungen, insbesondere im Hinblick auf § 4,
4. Ausschlussstatbestände,
5. die Einhaltung der jeweils baulichkeitsbezogenen Energieeffizienzkriterien zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen,
6. die zu finanzierenden und förderbaren Kosten sowie messbare Indikatoren für eine Evaluierung,
7. Art und Ausmaß der Finanzierung und Förderung sowie die Ausstattung WBIB-finanzierter Baulichkeiten mit einer einheitlich gestalteten Bundes-Plakette,
8. die Höhe eines allfälligen Entgeltes (insbesondere Berechnungsmodus des Zinssatzes sowie des Bearbeitungsentgeltes für Finanzierungen),
9. das Verfahren, insbesondere:
 - a) Ansuchen (Art und Umfang der erforderlichen Unterlagen),
 - b) Entscheidung über ein Finanzierungs- und Förderungsansuchen,
 - c) Auszahlungsmodus,
 - d) Kontrollrechte,
 - e) Einstellung und Rückforderung der Finanzierung und Förderung, insbesondere Sanktionen bei Nichteinhaltung der Auflagen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 durch den Finanzierungsnehmer oder seine Rechtsnachfolger,
10. Transparenz und Überwachung sowie

11. den Gerichtsstand.

(3) Diese Richtlinien haben jedenfalls auch nähere Bestimmungen im Hinblick auf § 4 Abs. 4 zu enthalten, wobei insbesondere auch der Fall zu berücksichtigen ist, dass ein Land im Rahmen der Wohnbauförderung und auf Grundlage des § 4 Abs. 4 Programme eingerichtet hat, die ausdrücklich auf eine Kofinanzierung mit bundesbehafteten Mitteln der WBIB abstellen. Diesfalls hat sich die WBIB vertraglich zu verpflichten, im jeweils ersten Kalenderhalbjahr Finanzierungsvereinbarungen betreffend bundesbehafteter Mittel bis zu einem festzulegenden Gesamtvolumen nur im Einvernehmen und entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Landes zu vergeben. Derart im ersten Halbjahr nicht abgerufene Mittel stehen in Folge für die bundesweite Vergabe von Krediten gemäß § 3 Abs. 1 zur Verfügung. Die Entscheidungen über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 4 Abs. 4 sowie über die Einstufung als geeignetes Programm im Sinn dieser Bestimmung obliegen dem Beirat gem. § 6.

Beirat

§ 6. (1) Im Gesellschaftsvertrag der WBIB ist die Einrichtung eines Beirats vorzusehen, bestehend aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates der WBIB, einem Vertreter der Gesellschafter oder Aktionäre der WBIB sowie je einem vom Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, vom Bundesminister für Finanzen, vom Bundeskanzler und vom Bundesminister für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz zu bestellenden Mitglied. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der WBIB kommt kein Stimmrecht zu. Die Mitglieder des Beirates werden für fünf Jahre bestellt. Eine Wiederbestellung ist zulässig.

(2) Aufgabe des Beirates ist die Beratung der WBIB im Allgemeinen sowie die Erstattung von Empfehlungen an den Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, insbesondere auch im Hinblick auf die Erlassung der Richtlinien gemäß § 5.

(3) Der Beirat hat sich nach Konstituierung eine vom Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft zu genehmigende Geschäftsordnung zu geben, worin jedenfalls seine Einsichts- und Prüfungsrechte im Hinblick auf von der WBIB finanzierte und geförderte Projekte, je nach Art der Finanzierung oder Förderung, festzulegen sind. Diese Rechte umfassen jedoch nicht die Genehmigung der einzelnen Projektfinanzierungen.

(4) Der Beirat hat unter Einbeziehung der Geschäftsführung mindestens zweimal pro Kalenderjahr zu tagen. Die WBIB hat dem Beirat mindestens 14 Tage vor jeder Sitzung eine Vorschau der geplanten Kreditvergaben vorzulegen und in den Sitzungen über alle umgesetzten Projekte zu berichten. Mindestens einmal im Kalenderjahr hat die WBIB dem Beirat einen Fortschrittsbericht vorzulegen, welcher vom Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft an die Bundesregierung zu übermitteln ist.

(5) Sofern es zur Sicherstellung einer effizienten Zielerreichung, insbesondere im Hinblick auf regionale und soziale Schwerpunktsetzungen erforderlich ist, hat die Geschäftsführung der WBIB, im Einvernehmen mit dem Beirat, zu den Sitzungen des Beirates auch Vertreter der Länder, insbesondere je nach Lage der zu bebauenden Liegenschaften und Baulichkeiten, und der Sozialpartner hinzuzuziehen.

Haftungen

§ 7. (1) Der Bundesminister für Finanzen darf nach Maßgabe der im jeweiligen Bundesfinanzgesetz oder in einem besonderen Bundesgesetz gemäß Art. 42 Abs. 5 B-VG vorgesehenen Ermächtigung, für Kreditoperationen der WBIB gemäß § 3 Abs. 2 Z 2, namens des Bundes Haftungen gemäß § 82 des Bundeshaushaltsgesetzes 2013 (BHG 2013), BGBl. I Nr. 139/2009, in der Form von Ausfallbürgschaften gemäß § 1356 ABGB übernehmen. Der Bundesminister für Finanzen darf von dieser Ermächtigung nur Gebrauch machen, wenn der jeweils ausstehende Gesamtbetrag (Gegenwert) dieser Haftungen 500 Millionen Euro an Kapital, Zinsen und Kosten nicht übersteigt.

(2) Mit Bundeshaftung finanzierte Kredite dürfen durch die WBIB nur im Rahmen der gemäß § 5 erlassenen Richtlinien vergeben werden.

Evaluierung

§ 8. Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft hat dieses Bundesgesetz spätestens bis zum 31. Dezember 2021, vor allem im Hinblick auf die zusätzlich erreichte Wohnbauleistung zu evaluieren.

Abgaben- und Gebührenbefreiungen

§ 9. (1) Die erforderlichen Rechtsgeschäfte der WBIB gemäß § 3 Abs. 1 und 3 sowie § 7 sind von den Rechtsgebühren befreit. Die durch dieses Bundesgesetz unmittelbar veranlassten Eingaben sind von den Stempelgebühren befreit.

(2) Für von der WBIB vergebene Finanzierungen und Förderungen sind § 53 Abs. 3 und 4 Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482/1984, und § 42 Abs. 3 Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl. Nr. 483/1984, sinngemäß anzuwenden.

Schlussbestimmungen

§ 10. (1) Soweit in diesem Bundesgesetz auf Bestimmungen anderer Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Soweit in diesem Bundesgesetz personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

(3) Dieses Bundesgesetz, ausgenommen § 7, tritt mit 1. Jänner 2016 in Kraft. § 7 tritt mit dem auf die Nichtuntersagung der Bundeshaftung durch die Europäische Kommission folgenden Monatsersten in Kraft. Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft hat die Nichtuntersagung der Bundeshaftung und das Datum des Inkrafttretens im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(4) Eine Betrauung der WBIB gemäß § 2 Abs. 1, einschließlich der Möglichkeit, bundesbehaftete Kreditoperationen gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 in Verbindung mit § 7 durchzuführen, kann nur wirksam werden, wenn spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eine Bankkonzession gemäß § 2 Abs. 2 beantragt worden ist. Dabei sind jedenfalls vorzulegen:

1. ein Gesellschaftsvertrag oder eine Satzung,
2. ein Geschäftsplan, der insbesondere den Zielsetzungen des § 1 und den Bedingungen des § 2 Abs. 3 entspricht sowie
3. Finanzierungsvereinbarungen mit oder zumindest schriftliche Absichtserklärungen von Einrichtungen gemäß § 3 Abs. 2.

(5) Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft wird ermächtigt, mit Verordnung:

1. eine Verlängerung der in Abs. 4 genannten Frist um weitere höchstens sechs Monate anzuordnen,
2. im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen nähere Regelungen für den Fall vorzusehen, dass binnen aufrechter Frist gem. Abs. 4 (oder gegebenenfalls Z 1) zwei oder mehrere auf die Einrichtung einer WBIB gemäß § 2 gerichtete Anträge auf eine Bankkonzession gemäß § 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 11 Bankwesengesetz bei der Finanzmarktaufsichtsbehörde einlangen, wobei insbesondere der Bundes-Haftungsbetrag gemäß § 7 insgesamt nicht überschritten werden darf und die jeweilige Höhe des von den Antragstellern tatsächlich eingezahlten Eigenkapitals zu berücksichtigen ist.

(6) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich der §§ 7 und 9 Abs. 1 der Bundesminister für Finanzen, hinsichtlich des § 5 der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen, hinsichtlich § 9 Abs. 2 der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Finanzen und hinsichtlich der übrigen Bestimmungen der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft betraut.

Artikel 2

Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus

Das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus, BGBl. Nr. 253/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 162/2001, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 2 Z 1 lit. a werden das Zitat „§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. a des Einkommensteuergesetzes 1988“ durch das Zitat „§ 18 Abs. 1 Z 3 des Einkommensteuergesetzes 1988, idF BGBl. I Nr. 115/2015,“ und die Wortfolge „nachweislich die Finanzierung (Wohnbaubanken) oder die Errichtung von Wohnbauten (Bauträger) ist“ ersetzt durch die Wortfolge „nachweislich die Finanzierung (Wohnbaubanken) oder die Errichtung (Bauträger) von Wohnbauten sowie von sonstigen Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten ist“.

2. In § 1 Abs. 2 Z 2 wird nach der Wortfolge „zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden“ die Wortfolge „sowie zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten“ eingefügt.

3. Folgender § 5 wird angefügt:

„§ 5. § 1 Abs. 2 Z 1 lit. a und § 1 Abs. 2 Z 2 in der Fassung des BGBl. I Nr. xxx/201x treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft.“

Artikel 3

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 100/2014, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“

2. § 3 samt Überschrift lautet:

„Eignung

§ 3. Eine Bauvereinigung muss nach ihrem Aufbau, insbesondere der Eignung und Zuverlässigkeit ihrer Organwalter sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere ihrer Eigenkapitalausstattung (§ 6), als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen zu leisten.“

3. § 7 Abs. 3 Z 10 lautet:

„10. die Beteiligung an Kreditunternehmungen in der Rechtsform der Genossenschaft mit beschränkter Haftung, soweit sie im gegebenen Fall zur Kreditbeschaffung für die Bauvereinigung erforderlich ist, die Beteiligung an Wohnbaubanken gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 lit. a des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus, BGBl. Nr. 253/1993, sowie die Beteiligung an Bausparkassen gemäß § 1 Abs. 1 des Bausparkassengesetzes, BGBl. Nr. 532/1993, und den Abschluss von Bausparverträgen als Bausparer, wobei bei allen Beteiligungen gemäß § 7 Abs. 3 keine übermäßige Kapitalbindung erfolgen darf;“

4. In § 7 Abs. 6 ersetzt die Wortfolge „innerhalb der folgenden drei Geschäftsjahre“ die Wortfolge „innerhalb der folgenden zwei Geschäftsjahre“.

5. In § 10 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Mitglieder (Genossenschaftler, Gesellschafter) können bei Erstellung ihrer Jahresabschlüsse höchstens das anteilige, im Jahresabschluss der Bauvereinigung ausgewiesene Eigenkapital der Bauvereinigung (Grund- bzw. Stammkapital zuzüglich Rücklagen und Bilanzgewinn sowie abzüglich Bilanzverlust) als beizulegender Wert gemäß § 189a Z 3 UGB der Bauvereinigung heranziehen.“

6. § 13 Abs. 6 lautet:

„(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 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

7. In § 14 Abs. 1 zweiter Satz wird die Parenthese: „- insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes -“ durch die Parenthese: „- insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern -“ ersetzt.

8. § 14 Abs. 1 Z 8 lautet:

„8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 5, und“

9. § 14 Abs. 2 bis 2b lauten:

„(2) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge sowie 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 (bei der Gemeinde, § 39 MRG) zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht (die Gemeinde, § 39 MRG) 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 beträgt grundsätzlich 20 Jahre, ausgenommen die beantragten Arbeiten weisen in einer Gesamtschau eine erheblich kürzere oder längere Bestanddauer auf. Ist das der Fall, dann ist diese Bestanddauer als Verteilungszeitraum festzusetzen. 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.

(2a) 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, Z 2a, Z 2b und Z 7 nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39 MRG) zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Absatz 2 ist sinngemäß anzuwenden.

(2b) An schriftliche Vereinbarungen über eine angemessene Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 zur anteiligen Deckung der öffentlich geförderten Kosten

1. thermisch-/energetischer Sanierungsmaßnahmen und
2. behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen

an allgemeinen Teilen der Baulichkeit sind alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten dann gebunden, wenn – nach Vorlage einer Stellungnahme eines Sachverständigen, etwa der Förderstelle über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen – mindestens drei Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, zustimmen. Die Kosten der Arbeiten, Höhe und Ausmaß der Förderung, die vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die diesen gewidmeten Beträge, die Dauer der Erhöhung (Beginn und Ende) sowie das genaue Ausmaß der Erhöhung sind anzuführen. Für Zwecke der Wohnbeihilfengewährung gemäß der Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder gilt eine solche Vereinbarung als gerichtliche Entscheidung im Sinne des Abs. 2.“

10. In § 14 Abs. 3 entfällt die Wortfolge: „der zehn Jahre nicht übersteigen darf“.

11. In § 14 Abs. 3a wird das Zitat „§ 14d Abs. 2 Z 1“ durch das Zitat „§ 14d Abs. 2“ ersetzt.

12. § 14 Abs. 5 lautet:

„(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, 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.“

13. § 14 Abs. 7a lautet:

„(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 ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

14. § 14a samt Überschrift lautet:

„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. Weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sich nicht aus den dem Mieter in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.

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

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind,
2. die Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben; dazu zählen auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder ebensolchen Wärmeversorgung. Weiters zählen dazu auch Maßnahmen, welche bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung bewirken,
- 2a. die Arbeiten im Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand, die zur Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit oder zur Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind,
- 2b. in Wohnungen die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs. 1 MRG dem Mieter obliegen. Überdies obliegt der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Kleinreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten nicht der Bauvereinigung. Die Beseitigung normaler Abnützungen der sonstigen Innenflächen des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist,
3. die Arbeiten, die – allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlagen – 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 Mietgegenständen, 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. bei Gewährung einer öffentlichen Förderung – und unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten – die Durchführung behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen in der Baulichkeit.

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

15. § 14b samt Überschrift lautet:

„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; hierbei ist nützlichen Verbesserungen der Baulichkeit gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Miet- oder sonstiger Nutzungsgegenstände der Vorrang einzuräumen.

- (2) Nützliche Verbesserungen der Baulichkeit sind von der Bauvereinigung durchzuführen,
 1. wenn Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass damit 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 und den durch die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht gedeckten Teil der Kosten 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.

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

16. § 14c Abs. 1 und 1a lauten:

„(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 § 14a Abs. 3 dritter Satz 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, 2a bis 4 sowie 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 und 7 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 2a nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt oder es sich um Maßnahmen iSd § 14a Abs. 2 Z 2b handelt.“

17. In § 14d werden die Abs. 2 bis 9 durch folgende Abs. 2 bis 5 ersetzt:

„(2) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von 0,50 Euro nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat zwei Euro nicht übersteigen. Die angeführten Beträge vermindern oder erhöhen sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung der neuen Beiträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.

(3) Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft kann durch Verordnung Richtlinien für die Veröffentlichung der wertgesicherten Beträge samt der Anpassungsbeträge gemäß Abs. 2 sowie anderer wohnwirtschaftlicher Werte durch einen Revisionsverband erlassen. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(4) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zwanzig Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (§ 1000 ABGB) zurückzuerstatten. Zur Rückforderung des nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (samt 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.

(5) Mit Abgabe der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3 erwirbt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung aller der zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 19b nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge im Ausmaß von 60 vH in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002. Bei nachträglichem Wohnungseigentumswerb sind 60 vH der auf den jeweiligen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand entfallenden, zum Zeitpunkt der Abrechnung nach § 19c nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zahlungsmindernd zu berücksichtigen.“

18. Nach § 15f wird folgender § 15g samt Überschrift eingefügt:

„Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum

§ 15g. (1) Der Bauvereinigung steht im Fall einer nachträglichen Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemäß § 15b in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist und dessen Rechtsfolgen im Kaufvertrag zu erläutern sind. Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis gemäß Abs. 2 Z 2 darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß Abs. 2 oder spätestens nach zehn Jahren.

(2) Der Eigentümer hat im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich

1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung gemäß § 15e Abs. 1 oder § 15c lit. b (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß § 15d Abs. 2) mit
2. dem vereinbarten (§ 15d Abs. 1) oder festgesetzten (§ 15d Abs. 2 und § 15e Abs. 2) Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten.

(3) Als (Weiter-)Übertragung gemäß Abs. 1 und 2 gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil (§ 5 WEG 2002) an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der

Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.

(4) Auf Antrag des Leistungspflichtigen gemäß Abs. 2 hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 MRG) zu entscheiden, ob der Differenzbetrag den Voraussetzungen des Abs. 2 entspricht.“

19. Der bisherige Text des § 17b erhält die Absatzbezeichnung „(1)“ und es wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) Macht die Sachlage, insbesondere die Endfälligkeit von Finanzierungsanteilen, eine Um- oder Anschlussfinanzierung nach den Grundsätzen des § 23 Abs. 1 notwendig, 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 (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz).“

20. Nach § 17b wird folgender § 17c samt Überschrift eingefügt:

„Umfinanzierung von Eigenmitteln

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

21. Nach § 22 Abs. 1 Z 12 wird folgende Z 12a eingefügt:

„12a. Feststellung des nach § 15g Abs. 2 begehrten oder geleisteten Betrages;“

22. Nach § 23 Abs. 4d wird folgender Abs. 4e eingefügt:

„(4e) Die Bauvereinigung ist verpflichtet, im Fall umfassender Sanierungen unternehmensintern die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit von Nachverdichtungen gem. § 13 Abs. 7, einschließlich deren technischer Machbarkeit, zu prüfen.“

23. Der bisherige Text des § 24 erhält die Absatzbezeichnung „(1)“ und es wird folgender Abs. 2 angefügt:

„(2) Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft kann durch Verordnung Richtlinien zu erlassen, die unter Berücksichtigung insbesondere der branchenüblichen Verhältnisse aber auch der in anderen Regelungsbereichen und Branchen festgelegten Anforderungen Vorschriften über die persönliche Eignung und Zuverlässigkeit des in Abs. 1 genannten Personenkreises zu enthalten haben. Dabei können auch nähere Regelungen über branchen- oder unternehmensintern umzusetzende Maßnahmen zur Durchsetzung dieser Voraussetzungen getroffen werden. In den Richtlinien sind auch Vorgaben über branchen- oder unternehmensintern umzusetzende Maßnahmen zugunsten einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und -kontrolle sowie Vorgaben über Regelungen zur Einhaltung besonderer ethischer Standards zu treffen. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.“

24. § 39 Abs. 18 Z 2 lautet:

„2. 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 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“

25. In § 39 werden folgende Abs. 32 bis 34 angefügt:

„(32) Die mit 31. Dezember 2015 geltenden Regelungen über die Wertsicherung der Beträge in den §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2 und 39 Abs. 18 sind ab 1. Jänner 2016 nicht mehr anzuwenden.

(33) Die in § 14d Abs. 2 vorgesehenen, mit 30. Juni 2016 geltenden Beträge können je Baulichkeit bis 31. Dezember 2018 weiter verrechnet werden, wenn in der Abrechnung gemäß § 19 über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge des Jahres 2015 ein Negativsaldo ausgewiesen worden ist. Für alle mit 30. Juni 2016 nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist § 14d Abs. 4 in der Fassung BGBl. I Nr. xxx/201x anzuwenden.

(34) § 14d Abs. 5 und § 15g in der Fassung BGBl. I Nr. xxx/201x sind anzuwenden, wenn nach dem 31. Dezember 2015 ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Anbot der Bauvereinigung gemäß § 15c lit. b gelegt worden ist.“

26. In Artikel IV werden nach Abs. 1p folgende Abs. 1q und Abs. 1r eingefügt:

„(1q) § 1 Abs. 3, § 3, § 7 Abs. 3 Z 10, § 7 Abs. 6, § 10 Abs. 5, § 14 Abs. 1, § 14 Abs. 2, bis 3a und 5, § 14a, § 14b, § 14c Abs. 1 und 1a, § 14d Abs. 3 bis 5, § 15g, § 17b, § 17c, § 22 Abs. 1 Z 12, § 23 Abs. 4e, § 24 und § 39 Abs. 32 bis 34 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/201x treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft, § 14c Abs. 1a jedoch mit der Maßgabe, dass die Neuregelung im Hinblick auf Maßnahmen iSd § 14a Abs. 2 Z 2b nur auf Mietverträge anzuwenden ist, die nach dem 31. Dezember 2015 geschlossen worden sind, § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a, § 14d Abs. 2 und § 39 Abs. 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/201x treten mit 1. Juli 2016 in Kraft.

(1r) Auf Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 1, 3, 4, 6, 6c, 7, 8, 10 und 11a, die am 31. Dezember 2015 anhängig sind, sind die bis dahin geltenden Vorschriften weiter anzuwenden. Auf Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 11, die am 30. Juni 2016 anhängig sind, sind nach Maßgabe des § 39 Abs. 32 bis 34 die bis dahin geltenden Vorschriften weiter anzuwenden.“