

1220 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIV. GP

Bericht des Bautenausschusses

über die Regierungsvorlage (760 der Beilagen): Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz — WGG)

Am 15. Dezember 1977 hat die Bundesregierung den Entwurf eines Bundesgesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Nationalrat eingebracht.

Der gegenständliche Gesetzentwurf gründet sich in erster Linie auf den Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ (Art. 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG).

Jene Bestimmungen des Entwurfes, die nicht dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ zugeordnet werden können, finden im Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG (Zivilrechtswesen einschließlich des wirtschaftlichen Assoziationswesens) und Art. 11 Abs. 1 Z. 5 B-VG (Assanierung) ihre Deckung.

In Abänderung des bisherigen Rechtszustandes — Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (WGG) vom 29. Feber 1940, deutsches RGBL. I S. 438, bzw. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940, deutsches RGBL. I S. 1012, durch Verordnung vom 15. April 1940, deutsches RGBL. I S. 658, für das Gebiet der heutigen Republik Österreich eingeführt — beabsichtigt der vorliegende Gesetzentwurf, in Hinkunft gemeinnützige Bauvereinigungen nur mehr in der Rechtsform der Genossenschaft, der Gesellschaft m.b.H. und der Aktiengesellschaft zuzulassen. Weiters soll den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit gegeben werden, Eigenkapital in einem solchen Ausmaß zu bilden, daß sie ihrer wesentlichen Aufgabe, Klein- und Mittelwohnungen zu errichten, besser als bisher nachkommen können.

Ferner soll durch entsprechende Bestimmungen sichergestellt werden, daß sowohl die Überlassung von Wohnungen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages als auch die Übertragung des Eigentums oder Wohnungseigentums unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Kostendeckung zu einem angemessenen Preis erfolgt. Im Streitfall ist die Anrufung der Gerichte vorgesehen.

Überdies soll durch die Neufassung der Bestimmungen über das Aufsichtsrecht eine wirksamere Kontrolle durch die Länder gewährleistet werden. Im Interesse der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten soll für den Fall des Ausscheidens ein Rechtsanspruch auf Vergütung an die Bauvereinigung geleisteter Beträge verankert werden. Zur Sicherung einer verstärkten Kontrolle wurden nicht nur die Bestimmungen über das Prüfungswesen ausgestaltet, sondern den Behörden auch die Möglichkeit gegeben, auch ohne Aberkennung der Gemeinnützigkeit die Behebung von Mängeln durchzusetzen. Bei Nichtbehebung der Mängel soll eine Förderung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ausgeschlossen sein.

Der Bautenausschuß beschäftigte sich erstmals am 22. Feber 1978 mit dieser Regierungsvorlage und beschloß einstimmig, zur weiteren Beratung einen Unterausschuß einzusetzen, dem von der Sozialistischen Partei Österreichs die Abgeordneten Dr. Kapoun, Kittl, Pichler, Schemer und Ing. Willinger, von der Österreichischen Volkspartei die Abgeordneten Dr. Hauser, Dr. Gruber, Dr. Keimel und Regensburger sowie von der Freiheitlichen Partei Österreichs Abgeordneter Dipl.-Ing. Hanreich angehörten. Abgeordneter Dr. Gruber wurde in einigen Sitzungen von den Abgeordneten Breiteneder bzw. Dr. Schimmer und Abgeordneter Kittl vom Abgeordneten Babanitz vertreten. Zum

Obmann wurde der Abgeordnete **Regensburger**, zum Obmannstellvertreter Abgeordneter **Kittl** und zum Schriftführer Abgeordneter **Dipl.-Ing. Hanreich** gewählt.

Der Bundesminister für Bauten und Technik **Moser** nahm an allen Sitzungen des Unterausschusses teil.

Außer in der konstituierenden Sitzung am 22. Feber 1978 hat der Unterausschuß die Vorlage in weiteren, meist ganztägigen, 18 Sitzungen unter Beiziehung von Sachverständigen sehr eingehend beraten und eine Reihe von Änderungen und Ergänzungen zum Gesetzentwurf vorgeschlagen.

Der Bautenausschuß hat in seiner Sitzung am 27. Feber 1979 den durch Abgeordneten **Ing. Willinger** erstatteten Bericht des Unterausschusses entgegengenommen und nach Wortmeldungen der Abgeordneten **Dr. Keimel**, **Dipl.-Ing. Hanreich** und **Kittl** teils einstimmig und teils mit Stimmenmehrheit beschlossen, dem Nationalrat die Annahme des Gesetzentwurfes in der vom Unterausschuß vorgeschlagenen Fassung zu empfehlen.

Abänderungsanträge des Abgeordneten **Dipl.-Ing. Hanreich** betreffend § 14 Abs. 4 Z. 3, § 26 Abs. 2 erster Satz und § 39 Abs. 3 erster Satz sowie ein Zusatzantrag betreffend Einfügung eines § 17 a zwecks nachträglicher Übertragung auch bereits errichteter Miet- oder Genossenschaftswohnungen ins Wohnungseigentum und ein weiterer Zusatzantrag des Abgeordneten **Dr. Keimel** gleichfalls auf Einfügung eines neuen § 17 a zur Begründung des Wohnungseigentums, allerdings nur in der Zukunft zu errichtenden Miet- oder Genossenschaftswohnungen, fanden nicht die Zustimmung der Mehrheit des Ausschusses.

Im folgenden werden die wesentlichen Erwägungen des Bautenausschusses zu einzelnen Bestimmungen des Gesetzentwurfes wiedergegeben:

Zu § 1 Abs. 1:

Durch den Entfall der Worte „mit beschränkter Haftung“ soll zum Ausdruck gebracht werden, daß Genossenschaften in allen Haftungsformen als gemeinnützig anerkannt werden können.

Zu § 1 Abs. 2:

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß der Bereich, in dem gemeinnützige Bauvereinigungen tätig werden — nämlich das Wohnungs- und Siedlungswesen — bereits in der grundlegenden Bestimmung des § 1 festgelegt werden soll. Die vorgeschlagene Einfügung soll dies klarstellen.

Zu § 5 Abs. 2:

Die vorgeschlagene Formulierung steht im Einklang mit § 5 Abs. 1 der Regierungsvorlage, die davon ausgeht, daß im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit grundsätzlich mehrere Revisionsverbände geschaffen werden können. In gleicher Weise waren § 13 Abs. 3 und § 23 Abs. 2 zu fassen.

Zu § 6:

Die im letzten Satz des Abs. 1 vorgesehene Änderung dient der Verdeutlichung der Bestimmung. Das Einzelstimmrecht soll auch dann nicht Anwendung finden, falls die Mehrheit von mehreren Gebietskörperschaften erreicht wird.

Hinsichtlich der Bestimmungen über das Stamm- oder Grundkapital soll für gemeinnützige Bauvereinigungen im Verhältnis zum Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung und zum Aktiengesetz eine Sonderregelung nur dahingehend bestehen, als das Mindestkapital voll eingezahlt sein muß. Die Höhe des Mindestkapitals richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften der genannten Gesetze.

Zu § 7 Abs. 1 und 2:

Die vorgesehene Formulierung verdeutlicht, daß die Hauptaufgabe einer gemeinnützigen Bauvereinigung in der Errichtung von Wohnraum und in der Verwaltung der von ihr geschaffenen Wohnungen zu erblicken ist. Um jeden Zweifel auszuschließen, wurden in einem eigenen Absatz jene Einheiten zusammengefaßt, die eine gemeinnützige Bauvereinigung über den von ihr selbst errichteten Bestand hinaus verwalten darf.

Zum Inhalt der Verwaltungstätigkeit vertritt der Ausschuß die Auffassung, daß gemeinnützige Bauvereinigungen in die Lage versetzt werden sollen, die laufenden Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten auch selbst durchzuführen. Dem Begriff „Hauswerkstätten“ sind auch Werkstätten außerhalb des Verbandes einer Wohnhausanlage oder Siedlung dann zuzurechnen, wenn die Einrichtung solcher Werkstätten nach Art und Umfang des Wohnungsbestandes einer gemeinnützigen Bauvereinigung gerechtfertigt erscheint.

Zu § 7 Abs. 3:

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die Z. 4 des § 7 Abs. 3 der Regierungsvorlage zu streichen ist, weil die in dieser Ziffer umschriebene Tätigkeit, nämlich der Erwerb von Wohnhäusern, den Rechtsgeschäften des Abs. 3 Z. 7 der Regierungsvorlage, nunmehr Z. 6, zuzuzählen ist. Allerdings wird die nicht bloß vorübergehende Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² der Zustimmung der Landesregierung gemäß § 7 Abs. 4 der Regierungsvorlage bedürfen.

Zu § 7 Abs. 3 Z. 2:

Die Formulierung zu Z. 2 des Abs. 3 bringt zum Ausdruck, daß die Errichtung von Geschäfts- (Büro-, Amts-)räumen in Verbindung mit der Hauptaufgabe der gemeinnützigen Bauvereinigungen erfolgen muß. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß eine Beschränkung dieser Tätigkeit auf Geschäftsräume bestimmter Art, wie etwa auf solche, die der Befriedigung des täglichen Bedarfs oder einem bestimmten Personenkreis dienen, den heutigen wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht entspricht.

In die Berechnung der Gesamtnutzfläche sind die Nutzflächen sämtlicher Wohnungen und Geschäftsräume einschließlich von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen einzubeziehen.

Zu § 7 Abs. 3 Z. 4:

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die von den gemeinnützigen Bauvereinigungen errichteten oder verwalteten Gemeinschaftseinrichtungen, die den Bewohnern dieser Baulichkeiten dienen, auch von den gemeinnützigen Bauvereinigungen betrieben werden sollen. Hingegen soll der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, die auch der Allgemeinheit dienen, durch gemeinnützige Bauvereinigungen dann ausgeschlossen sein, falls Rücksichten der Gewerbeordnung entgegenstehen.

Zu § 13 Abs. 2:

Dazu wird bemerkt, daß der Herstellungsaufwand für Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze wie auch für Gemeinschaftseinrichtungen in den für die Baulichkeit aufgewendeten Baukosten enthalten ist.

Zu § 14:

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß im Falle der Schaffung eines allgemeinen Wohn- und Mietrechtes dessen Bestimmungen über den Aufteilungsschlüssel auch für den Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gelten sollen, soweit sie das Kostendeckungsprinzip nicht durchbrechen.

Weiters wird die Meinung vertreten, daß die gemäß Abs. 1 Z. 7 verrechenbaren Kosten dort, wo es technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, nach dem tatsächlichen Verbrauch den einzelnen Bestandobjekten zugerechnet werden sollen.

Für die Entrichtung der Säumnisgebühren, das sind insbesondere Verzugszinsen aber auch Stundungszinsen, gelten bei nicht rechtzeitiger Leistung des Entgelts oder von Teilen desselben die allgemeinen Regeln des Zivilrechts.

Zu § 14 Abs. 1 Z. 3 und 5:

Unter den in Z. 3 angeführten Eigenmitteln sind im Hinblick auf § 13 Abs. 2 und § 14 erster

Satz jene Mittel der Bauvereinigung zu verstehen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens einschließlich der Grundstückskosten aufgewendet wurden. Ebenso sind die in Z. 5 genannten Beträge streng objektbezogen.

Zu § 14 Abs. 1 Z. 7:

Dem „Betrieb“ gemeinschaftlicher Anlagen ist auch die Betreuung, wie etwa die laufende Pflege von Grünanlagen, zuzurechnen.

Zu § 14 Abs. 4:

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die zur Tilgung und Verzinsung von Sukzessivdarlehen, durch die das Entgelt für einen bestimmten Zeitraum gesenkt wurde, zu leistenden Beträge durch die Regelung des Abs. 4 nicht berührt werden. Dies wird durch die Einfügung der Worte „unbeschadet der Bestimmung des Abs. 3“ zum Ausdruck gebracht.

Zu § 14 Abs. 6:

Bei der Berechnung des Entgelts sind nach Auffassung des Ausschusses jene Verhältnisse als ortsüblich zugrunde zu legen, die im Durchschnitt bei nicht gewerblich genutzten Einstellplätzen, Garagen und Abstellplätzen bestehen.

Zu § 15 Abs. 2:

Bei der Erlassung dieser Verordnung wird darauf Bedacht zu nehmen sein, daß bei der Errichtung von Eigentumswohnungen die Berechnung einer Rücklage möglich sein soll, die dem gleichen Zweck dienen soll, wie die Rücklage im § 14 Abs. 1 Z. 8 und Abs. 4 Z. 4.

Zu § 17 Abs. 2:

Durch die vorgesehene Formulierung ist sichergestellt, daß dem Ausscheidenden das zur Gänze zufällt, was die Bauvereinigung vom Nachfolgenden erhält. Durch den zweiten Satz ist gewährleistet, daß dem Ausscheidenden bei Vertragsabschluß bis zum Ablauf von drei Monaten ein im Verhältnis zu Abs. 1 durch Aufwertung erhöhter Betrag zusteht.

Zu § 19:

Unter den Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken sind die um die darauf bezughabenden Ausgaben verminderten Einnahmen zu verstehen.

Zu § 20:

Mit der Verwendung des Begriffs „Aufhebung“ im Sinne der Terminologie des 25. Hauptstückes des ABGB, § 1118 und auch § 1116 a erster Satz, wird deutlich gemacht, daß die Beendigung der Mitgliedschaft zur Bauvereinigung durch die Genossenschaft wirksam den Nutzungsvertrag auf-

hebt. Ist wegen Vorliegens wichtiger Gründe vom gleichen Gewichte, wie jene des § 19 Mietengesetz, die Aufhebung wirksam geworden, hat die Genossenschaft den Anspruch auf Räumung durch Räumungsklage, wie in den Fällen des § 1118 ABGB, geltend zu machen. Bestreitet der Nutzungsberechtigte das Vorliegen eines wichtigen Grundes, stehen ihm als Rechtsbehelfe die Bestreitung der Räumungsklage oder die Feststellungsklage offen.

Zu § 21:

Diese Vorschriften wurden vor Beschlussfassung des Konsumentenschutzgesetzes im Ausschuss festgelegt. Die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Zu § 22:

Um jedem einzelnen Mieter oder Nutzungsberechtigten einer gemeinnützigen Bauvereinigung sowie auch Wohnungseigentümern, die Vertragspartner einer Bauvereinigung sind, die Möglichkeit zu geben, das Entgelt, den zurückzuzahlenden Baukostenbeitrag sowie den Preis im Rechtsweg überprüfen zu lassen, wurden eigene Verfahrensbestimmungen geschaffen, die im wesentlichen dem § 24 Mietengesetz und dem § 26 Wohnungseigentumsgesetz 1975 nachgebildet sind. Dadurch erscheint gewährleistet, daß einerseits durch das Außerstreitverfahren, wobei auch die Schlichtungsstellen eingeschaltet werden, das Kostenrisiko verringert, andererseits aber auch eine Überprüfung ohne triftigen Grund hintangehalten wird. Hiefür von ausschlaggebender Bedeutung ist die Forderung nach kurzer Angabe der Berechnungsmängel (§ 226 ZPO), die Fassung eines gesondert anfechtbaren Beschlusses und die Befristung der Antragstellung. Abs. 4 Z. 1 nimmt durch die Verwendung des Begriffes „betroffener Vertragspartner“ darauf Bedacht, daß auch unter Umständen nur die Zulässigkeit des nach § 14 Abs. 6 bestimmten Entgelts strittig ist. In diesem Fall ist nur der betroffene Garagenmieter Partei.

Zu § 24:

Der Ausschuss vertritt die Auffassung, daß die Verordnung nach § 23 Abs. 2 nähere Richtlinien über die Ausbildung und die Art des bisher ausgeübten Berufes als Voraussetzung für die Tätigkeit der mit der Geschäftsführung von Bauvereinigungen zu betrauenden Personen zu enthalten hat. Insbesondere werden Vorschriften vorzusehen sein, die eine kontinuierliche Ausbildung solcher Personen gewährleisten.

Zu § 26:

Bei der Regelung des Ausmaßes der Dienstbezüge, der Reisegebühren und Ruhegehälter von

Mitgliedern des Vorstandes einer Genossenschaft oder einer Aktiengesellschaft oder von Geschäftsführern einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Angestellten soll lediglich eine Obergrenze, das heißt der zulässige Höchstsatz, festgesetzt werden. Bei Einzel- und Sonderverträgen besteht innerhalb der gegebenen Bandbreite Vertragsautonomie.

Zu § 30 Abs. 1:

Die Änderung im Abs. 1 stellt die Gebührenfreiheit der gemeinnützigen Bauvereinigungen für die das Unternehmen betreffenden Eintragungen im Handels- oder Genossenschaftsregister sicher.

Der Ausschuss hält zum Umfang der Gebührenfreiheit nach Abs. 1 folgendes fest:

Die im Abs. 1 gewährte persönliche Gebührenfreiheit der Bauvereinigungen erstreckt sich nicht auf die gemäß § 28 lit. b GJGebGes. 1962 bestehende Gebührenpflicht der Darlehensgeber. Da in den Darlehensverträgen aber regelmäßig vereinbart wird, daß der Darlehensgeber privatrechtlich berechtigt ist, die ihm gegenüber fällig werdenden Gerichtsgebühren auf die Bauvereinigung als Darlehensnehmerin zu überwälzen, sind auch Vorkehrungen geboten, die sicherstellen, daß diese wirtschaftliche Belastung der Bauvereinigung in den Fällen nicht eintritt, in denen die Bauvereinigung das Darlehen zur Finanzierung der Baukosten von Wohnungen verwendet hat, die zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses von Inländern dienen (vgl. Abs. 3). Da das Vorliegen dieser Voraussetzungen in der Regel erst im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnungen beurteilt werden kann, bietet sich hiefür das auf den Einzelfall abgestellte Verfahren über die Stundung bzw. den Nachlaß der Gerichtsgebühren (§ 9 GEG 1962) an. In diesem Verfahren kann auf Antrag geprüft werden, ob bzw. in welchem Umfang die Bauvereinigung das gewährte Darlehen zur Befriedigung der oben genannten Interessen verwendet hat, und sodann ein Nachlaß bewilligt werden, der den in der Einräumung der persönlichen Gebührenfreiheit zum Ausdruck kommenden öffentlichen Interessen Rechnung trägt.

Zu § 39 Abs. 12 und 13:

Soweit außerhalb des Übergangsrechtes gemäß § 39 Rechtsfolgen an den Bezug der Baulichkeit geknüpft werden (z. B. § 17 Abs. 4, § 21 Abs. 2, § 22 Abs. 3), gilt die durch § 39 Abs. 12 getroffene Begriffsbestimmung sinngemäß.

Durch den Tatbestand „Eigentümer eines Siedlungshauses“ wird klargestellt, daß diese Übergangsbestimmung nicht in Konkurrenz zu den auf Wohnungseigentumsbegründung gerichteten

Regelungen der §§ 24 Abs. 2 erster Satz und 29 Abs. 2 Z. 2 Wohnungseigentumsgesetz 1975 tritt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bauenausschuß somit den Antrag, der National-

rat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 1979 02 27

Ing. Willinger
Berichterstatter

Regensburger
Obmann

Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — WGG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

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 1973, BGBl. Nr. 50/1974, keine Anwendung.

(3) Die nach diesem Bundesgesetz als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen gelten insoweit als gemeinnützig im Sinne der §§ 34 ff. der BAO, BGBl. Nr. 194/1961, als sie

1. Geschäfte der in § 7 Abs. 1 bis 3 bezeichneten Art tätigen, wobei diese Geschäfte wie ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb nach § 45 Abs. 2 der BAO zu behandeln sind, oder
2. außerhalb der unter Z. 1 fallenden Geschäfte Kapitalvermögen verzinslich anlegen oder unbewegliches Vermögen vermieten, verpachten oder in sonstige Nutzung geben.

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;
2. als normale Ausstattung eine solche, bei der die Gesamtausstattung, insbesondere die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten, zwar den Erfordernissen der Haushaltsführung und Hygiene entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine einwandfreie Ausführung, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, nach dem jeweiligen Stand der Technik jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint;
3. als Heim ein solches der im § 2 Abs. 1 Z. 5 bis 7 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, bezeichneten Art.

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 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 gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, R. G. B. I. Nr. 133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, B. G. B. I. Nr. 195, anerkannten 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 Abgabenbefreiungen sowie der Bestimmung über die Nichtanwendung der Gewerbeordnung 1973 die Rechtsstellung einer gemeinnützig Bauvereinigung zu.

(2) Der Bundesminister für Bauten und Technik 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 gemäß Abs. 1 anerkannte Revisionsverband anzuhören.

Mindestanzahl der Genosschafter und Mindestkapital

§ 6. (1) Der Geschäftsanteil an einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Genossenschaft muß mindestens 300 S 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 Mindestgrundkapi-

tal einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft 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 m² mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diesen Zweck einzusetzen. Die Verwaltung schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Einrichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie 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 gemeinnützig Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 v. H. im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder 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 1973 unterliegt;
 5. die Übernahme 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;
 7. die Entgegennahme von Geldern von Genossenschaftlern, 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 Vereinigungen, deren Tätigkeit auf die Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens gerichtet ist;
 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 Wohnungsuchenden und Wohnungsinhabern (Mitgliedern) über rechtliche, technische und finanzielle Belange befassen.
- (4) Andere im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten bedürfen der Zustimmung der Lan-

desregierung. 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.

(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 Finanzlandesdirektion einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf.

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.

Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes

§ 9. (1) Die Bauvereinigung darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von juristischen oder natürlichen Personen oder deren nahen Angehörigen oder von Personengesellschaften des Handelsrechtes stehen, sofern diese ein Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baumaterialherzeugung oder des Baumaterialienhandels

oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben oder das Gewerbe eines Immobilienmaklers, das der Immobilienverwaltung oder der Personalkreditvermittlung im Sinne der Gewerbeordnung 1973 ausüben. Das gleiche gilt für Personen, die hauptberuflich auf einem einschlägigen Fachgebiet die Tätigkeit eines selbständigen Ziviltechnikers im Sinne des Ziviltechnikergesetzes, BGBl. Nr. 146/1957, ausüben sowie für deren nahe Angehörige. Die Bestimmung des ersten Satzes gilt auch hinsichtlich von juristischen oder natürlichen Personen sowie für deren nahe Angehörige sowie hinsichtlich von Personengesellschaften des Handelsrechtes, die an einem Unternehmen (Gewerbe) im Sinne des ersten Satzes, zutreffendenfalls zusammen mit einem nahen Angehörigen, zu mehr als einem Viertel beteiligt oder Mitglieder eines Organes oder leitende Angestellte eines solchen Unternehmens (Gewerbes) sind. Als nahe Angehörige sind der Ehegatte und Personen anzusehen, die mit einer dem Personenkreis dieses Absatzes zuzuzählenden natürlichen Person in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie verwandt oder in gerader Linie verschwägert sind, im Verhältnis der Wahlkindschaft stehen oder in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

(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) Die Bauvereinigung darf Rechtsgeschäfte gemäß § 1 Abs. 3 Z. 2 und § 7 mit Mitgliedern ihres Vorstandes (Geschäftsführung) oder ihres Aufsichtsrates sowie mit Personen im Sinne des Abs. 1, die an der Bauvereinigung mit Kapitaleinlagen beteiligt sind, bei sonstiger Rechtswirksamkeit nur abschließen, wenn der Aufsichtsrat dem Vertragsabschluß mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt hat.

(4) Der Aufsichtsrat kann mit Beschluß, dem mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder zugestimmt haben, den Vorstand oder die Geschäftsführung ermächtigen, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes summenmäßig begrenzte Geschäfte der im Abs. 3 genannten Art mit einer oder mehreren der im Abs. 1 genannten Personen abzuschließen. Der Beschluß ist nur solange wirksam, als in den Aufsichtsrat kein neues Mitglied eintritt.

(5) Rechtsgeschäfte der im Abs. 3 bezeichneten Art dürfen mit Personen im Sinne des Abs. 1, die dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat der Bauvereinigung angehören, nicht abgeschlossen werden. Solche Rechtsgeschäfte sind rechtsunwirksam.

(6) Die Bestimmungen der Abs. 1 bis 5 gelten nicht für Bauvereinigungen von Unternehmen im Sinne des Abs. 1, die ihre Tätigkeit auf die Errichtung von Wohnungen für Dienstnehmer des eigenen Unternehmens beschränken. Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gebietskörperschaften und juristische Personen, deren sich Gebietskörperschaften zur Verwaltung ihrer Beteiligungen bedienen, zählen nicht zum Personenkreis gemäß 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 Eckzinssatz gemäß § 20 des Kreditwesengesetzes, BGBl. Nr. 63/1979, um nicht mehr als 1 v. H. 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 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 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.

Behandlung des Vermögens bei Auflösung der Bauvereinigung

§ 11. (1) Bei Auflösung einer Bauvereinigung ist das nach Rückzahlung der Anteile an die Mitglieder 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 Finanzlandesdirektion 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.

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 Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an einer Baulichkeit oder für die Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einem Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, die Grundkosten und die Aufschließungskosten und sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten, zugrunde zu legen; hiebei sind die Grundkosten mit den Kosten des Grunderwerbs unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.

(3) Der Bundesminister für Bauten und Technik kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14 und 15 nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis) zu enthalten haben. Dabei ist auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder gemäß § 5 Abs. 1 anerkannte Revisionsverband anzuhören.

Berechnung des Entgelts

§14. (1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder

eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. 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 ordnungsmäßigen 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 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 den Eckzinssatz gemäß § 20 des Kreditwesengesetzes um höchstens 1 v. H. jährlich übersteigen dürfen;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der Bauzins;
5. ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfangs sowie zur Deckung der vom Entgelt zu entrichtenden Umsatzsteuer, sofern sie nach Maßgabe des Art. XII Z. 2 des Bundesgesetzes über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 224/1972, nicht angerechnet werden darf; die Rückstellung darf zur Deckung der Kosten von Verbesserungsarbeiten nur dann verwendet werden, wenn die ordnungsmäßige Erhaltung gewährleistet ist;
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 Mietengesetzes,

BGBL. Nr. 210/1929, 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 v. H. der Beträge aus Z. 1 bis 5 und
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBL. Nr. 223, unter Berücksichtigung des Art. XII Z. 2 des Bundesgesetzes über die Einführung des Umsatzsteuergesetzes 1972.

Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend.

(2) Reicht die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder 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 oder mindestens ein Drittel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten 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. Im übrigen gelten die §§ 6 Abs. 3 und 7 Abs. 4 und 5 des Mietengesetzes sinngemäß. Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z. 5 sind zulässig.

(3) 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.

(4) 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. 3

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 der Rückstellung nach Abs. 1 Z. 5 und
4. danach Rücklagen zuzuführen.

(5) Unterliegt ein Objekt den Bestimmungen des Mietengesetzes über die Mietzinsbildung oder dem § 32 Abs. 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 oder den aufrechterhaltenen Bestimmungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBL. Nr. 130/1948, über die Berechnung des Hauptmietzinses oder dem Zinsstoppgesetz, BGBL. Nr. 132/1954, so richtet sich das Entgelt (Mietzins) nach den genannten jeweils in Betracht kommenden Vorschriften.

(6) Das Entgelt für die Benützung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ist angemessen, wenn es das ortsübliche Entgelt nicht überschreitet. Ändern sich die in den nachfolgenden Z. 1 und 2 angeführten Beträge, so ändert sich das Entgelt im Ausmaß der Veränderungen dieser Entgeltbestandteile.

Das Entgelt ist zu verwenden:

1. zur Deckung der Betriebskosten für jene Baulichkeit, der die Errichtungskosten der Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze zugerechnet wurden,
2. zur Deckung der Verwaltungskosten im in der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 festgesetzten Ausmaß und
3. für die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung (Abs. 1 Z. 5) dieser Baulichkeit.

Der Betrag nach Z. 1 ist bei erstmaliger Festsetzung des Entgelts im Ausmaß von 25 v. H. des Entgelts zu berechnen und ändert sich im Verhältnis der Veränderung der Betriebskosten.

Berechnung des Preises

§ 15. (1) Der Preis für die Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an Wohnhäusern, Heimen, Geschäftsräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen oder für die Einräumung des Wohnungseigentums ist angemessen, wenn er unter Bedachtnahme auf § 13 gebildet wird. Wird ein Miteigentumsanteil übertragen, so gilt der dem Anteil entsprechende Betrag als angemessener Preis.

(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.

Nutzfläche

§ 16. (1) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Ver-

hältnis 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, wobei Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, außer Betracht bleiben.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 2 v. H. erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

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) Falls die Bauvereinigung für den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand einen neuen Vertrag abschließt, hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf den vom nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten geleisteten Betrag. Die Bauvereinigung darf einen neuen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag bis zum Ablauf von drei Monaten nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes nur abschließen, wenn sich der nachfolgende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte verpflichtet, eine Leistung in dem gemäß Abs. 4 ermittelten Ausmaß zu erbringen, es sei denn, daß der Ausscheidende einer anders lautenden Vereinbarung schriftlich zustimmt.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 1 ist binnen acht Wochen nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auszahlen. Der Betrag gemäß Abs. 2 ist unter Bedachtnahme auf Zahlungen nach Abs. 1 innerhalb von 14 Tagen ab Leistung durch den nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten an den Ausscheidenden zu bezahlen. Die Bauvereinigung ist verpflichtet, alle geeigneten Schritte zur Hereinbringung der vertrag-

lich vereinbarten Leistungen zu unternehmen. Wird von der Bauvereinigung ein neuer Miet- oder sonstiger Nutzungsvertrag innerhalb von drei Monaten ab Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes nicht abgeschlossen, so hat der ausgeschiedene Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte für einen Zeitraum von drei Monaten ein Vorschlagsrecht für den nachfolgenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Bauvereinigung kann den vorgeschlagenen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten nur aus triftigen, ihren Interessen zuwiderlaufenden Gründen oder dann ablehnen, falls sie mit einer anderen Person als dem Vorgeschlagenen einen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag abschließt.

(4) Die Beträge gemäß Abs. 1 sind mit 2 v. H. pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben. Der so ermittelte Betrag ist mit jenem Faktor aufzuwerten, der sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen Verbraucherpreisindex' 1976 oder der jeweils vorangegangenen Indizes oder der an seine Stelle getretenen Indizes ergibt. Der Berechnung der Aufwertung ist der Indexwert des Monats, in dem die baubehördliche Benützungsbewilligung erteilt wurde oder — falls die Baulichkeit früher bezogen wurde — in dem der Bezug des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes erfolgte und der Indexwert des der Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zweitvorangegangenen Monats zugrunde zu legen. Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages haben Eigenmittellersatzdarlehen gemäß § 11 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 außer Betracht zu bleiben.

(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 Eckzinssatz gemäß § 20 des Kreditwesengesetzes jährlich zu verzinsen.

Zwingende Vertragsbestimmungen

§ 18. 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, zurücklie-

gen und die, sofern mit der Bauführung nicht innerhalb eines Jahres begonnen wird, mit Baubeginn entsprechend berichtigt werden. Ferner sind in den Miet- und 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.

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 Entgeltbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z. 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken und nach § 14 Abs. 1 Z. 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 6 einfließenden Beträge einzurechnen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist beim Hausbesonger oder an sonst geeigneter Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen nicht binnen vier 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. § 29 des Mietengesetzes gilt sinngemäß.

Kündigungsbeschränkungen zugunsten von Nutzungsberechtigten

§ 20. (1) Soweit auf den Nutzungsvertrag über eine Wohnung (Geschäftsraum) die Bestimmungen des Mietengesetzes nicht Anwendung finden, gelten die Vorschriften über die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23 des Mietengesetzes, ausgenommen § 21 Abs. 2 letzter Satz) nach Maßgabe der folgenden Absätze sinngemäß, es sei denn, daß der Nutzungsgegenstand nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurde oder wird.

(2) Die Aufhebung der Mitgliedschaft zur Genossenschaft durch diese bewirkt die Auflösung des Nutzungsvertrages nur dann, wenn der

Grund zur Aufhebung einem wichtigen Grund im Sinne des § 19 des Mietengesetzes gleichzuhalten ist.

(3) Beschränkt eine Genossenschaft auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinne des § 8 Abs. 2 Z. 1 oder 2, so kann ein Eintritt in den Nutzungsvertrag nur gemäß § 19 Abs. 2 Z. 11 des Mietengesetzes geltend gemacht werden, und zwar nur vom Ehegatten, von Verwandten in absteigender Linie oder Wahlkindern und, sofern solche Personen nicht vorhanden oder nicht eintrittsberechtigt sind, von der Person, die mit dem bisherigen Nutzungsberechtigten bis zu seinem Tode durch mindestens fünf Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebte.

(4) Überdies kann eine Genossenschaft verlangen, daß in allen Fällen des Eintritts (§ 19 Abs. 2 Z. 11 und Abs. 4 des Mietengesetzes) 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.

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 §§ 14 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 allfälligem früheren Beziehen nach diesem Zeitpunkt, die zur Einver-

leibung 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 § 25 Abs. 2 und 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417, sinngemäß gilt.

Verfahren

§ 22. (1) Über Anträge in den im folgenden angeführten Angelegenheiten entscheidet im Verfahren außer Streitsachen das für Zivilrechtsachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Baulichkeit gelegen ist:

1. Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 14 begehrten Entgelts;
2. Entscheidung über Anträge nach § 14 Abs. 2;
3. Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 15 begehrten Preises;
4. Entscheidung über Anträge nach § 19;
5. Feststellung des nach § 17 zurückzuzahlenden Betrages.

(2) Bei einem Antrag nach Abs. 1 Z. 1 oder 3, 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.

(3) Ein Antrag im Sinne des Abs. 2 kann nur innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt gestellt werden.

(4) Im übrigen gelten in den im Abs. 1 angeführten Verfahren die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Die Bauvereinigung hat in den Verfahren nach Abs. 1 Z. 1 bis 4, soweit nicht Abs. 2 Z. 1 anzuwenden ist, ein Verzeichnis aller betroffenen Vertragspartner im Zeitpunkt der Antragstellung vorzulegen;
2. ist ein Verfahren nach Abs. 1 Z. 1 bis 4 anhängig, so sind weitere Anträge, die den gleichen Anspruch betreffen, zu verbinden;
3. von Anträgen nach Abs. 1 Z. 1 bis 4 sind außer der Bauvereinigung und dem Antragsteller die übrigen Parteien der Baulichkeit oder der Baulichkeiten, sofern sie hinsichtlich der Berechnung des Entgelts (Preis) eine wirtschaftliche Einheit bilden, mit dem Beifügen zu verständigen, daß es ihnen freisteht, sich schriftlich zu äußern oder bei der mündlichen Verhandlung zu erscheinen; die Benachrichtigung kann durch deutlich sichtbaren Anschlag in der Baulichkeit oder in den Baulichkeiten bewirkt werden;
4. sind zur Entscheidung Ermittlungen oder Beweisaufnahmen notwendig, so hat der Entscheidung eine mündliche Verhandlung voranzugehen;
5. soweit Abs. 2 nicht anderes bestimmt, sind die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung über die Protokolle, die Beweise, die Beschlüsse, das Rechtsmittel des Rekurses — mit Ausnahme der Bestimmung über die Unterfertigung eines schriftlichen Rekurses durch einen Rechtsanwalt — und über die mutwillige Prozeßführung (§ 408) anzuwenden;
6. inwieweit die Kosten des Verfahrens von einer Partei zu ersetzen oder unter die Parteien zu teilen sind, hat das Gericht unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff. der

Zivilprozeßordnung zu entscheiden; die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen;

7. eine Verweisung auf den Rechtsweg ist nicht zulässig;
8. die rechtskräftigen Entscheidungen über Anträge nach Abs. 1 Z. 1 bis 4 binden neben den Parteien des Verfahrens auch die sonst betroffenen Vertragspartner der Bauvereinigung und bilden einen Exekutionstitel nach der Exekutionsordnung, sofern nach der Art der Entscheidung eine Exekution in Betracht kommt;
9. in Verfahren über Anträge nach Abs. 1 Z. 2 sind die §§ 27 und 28 des Mietengesetzes sinngemäß anzuwenden;
10. überdies sind die §§ 36 und 37 des Mietengesetzes anzuwenden.

(5) Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Abs. 1 Z. 1 bis 4 bereits anhängig ist. Ist in einem Rechtsstreit wegen Kündigung oder Räumung die Höhe des geschuldeten Entgelts strittig, so gilt § 21 Abs. 2 letzter Satz des Mietengesetzes nicht. Das Gericht hat den Rechtsstreit zu unterbrechen und dem Beklagten eine Frist von sechs Wochen zur Einleitung eines Verfahrens nach Abs. 1 Z. 1 zu setzen.

Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung

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

(2) Der Bundesminister für Bauten und Technik kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die unter Berücksichtigung branchenüblicher Verhältnisse Regelungen zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder gemäß § 5 Abs. 1 anerkannte Revisionsverband 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.

Dienstverträge von Funktionären und Angestellten

§ 26. (1) Vereinbarungen über Dienstbezüge, Reisegebühren und über den Ruhegenuß in Dienstverträgen mit Mitgliedern des Vorstandes einer Genossenschaft oder einer Aktiengesellschaft oder mit Geschäftsführern einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Angestellten gemeinnütziger Bauvereinigungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung stehen.

(2) Soweit durch Kollektivvertrag nicht anderes bestimmt ist, dürfen die monatlichen Dienstbezüge (Reisegebühren) der in Abs. 1 angeführten Personen den Endbruttobezug (den Höchstsatz) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht übersteigen. Der Ruhegenuß darf diesfalls unter Anrechnung der Bezüge aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung 80 v. H. des letzten Aktivbezuges nicht übersteigen.

(3) Dienstbezüge eines Mitglieds des Vorstandes einer Genossenschaft oder einer Aktiengesellschaft oder eines Geschäftsführers einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder eines Angestellten aus zwei oder mehreren Dienstverträgen mit zwei oder mehreren Bauvereinigungen dürfen, zusammengerechnet, den Endbruttobezug eines Bundesbeamten der Dienstklasse IX um nicht mehr als 25 v. H. überschreiten.

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 Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband zusammen mit dem Jahresabschluß einen

Geschäftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr binnen vier Wochen nach Erstellung vorzulegen, der eine Darstellung des Geschäftsverlaufes und der wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung zu enthalten hat. Zu berichten ist ferner über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind. Im Geschäftsbericht ist ferner der Jahresabschluß zu erläutern. Dabei sind auch wesentliche Abweichungen vom bisherigen Jahresabschluß zu erörtern. Weitergehende Vorschriften des Aktiengesetzes 1965, BGBl. Nr. 98, über den Geschäftsbericht bleiben unberührt. Diese Vorschriften sind auch bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft und in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung anzuwenden.

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 gelten die Vorschriften des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, mit den in den nachstehenden Absätzen angeführten Ergänzungen und Abweichungen; auch bei Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit be-

schränkter Haftung und in der Rechtsform 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 im Sinne dieses Bundesgesetzes bei Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft ist in zeitlichen Abständen von höchstens zwei Jahren durchzuführen. Bei Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft ist die Prüfung alljährlich vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Der Jahresabschluß ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Geschäftsberichtes, soweit er den Jahresabschluß erläutert, zu prüfen und unter Anwendung der Vorschriften der §§ 140 und 260 des Aktiengesetzes mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen; das gleiche gilt sinngemäß für Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Abschluß nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluß ist rechtsunwirksam.

(4) Die Prüfung hat sich unbeschadet der Bestimmungen des § 3 Abs. 2 letzter Satz des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, auch auf die Einhaltung 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 vorzulegen. Wenn behördliche Maßnahmen dringend erforderlich erscheinen, ist das Prüfungsergebnis unverzüglich der Landesregierung mitzuteilen.

(8) 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 hierbei 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 Bundesministerium für Bauten und Technik einen Bericht unter Anführung der getroffenen Maßnahmen zu erstatten.

Gebührenbefreiung

§ 30. (1) Die als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen sind bei der Beglaubigung von Unterschriften, bei Eingaben und Eintragungen in Grundbuchs- und Registersachen sowie in Angelegenheiten der Zwangsvollstreckung in ihr unbewegliches Vermögen von den Gerichtsgebühren befreit.

(2) Die gerichtlichen Eingaben und die Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung sind von den Gerichtsgebühren befreit.

(3) Die gerichtlichen Eingaben und die Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteil), die eine im § 23 Abs. 1 Z. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 angeführte natürliche Person von einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung als Ersterwerber zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses oder des dauernden Wohnbedürfnisses ihrer nahen Angehörigen im Sinne des § 2 Abs. 1 Z. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 erworben hat, sind von den Gerichtsgebühren befreit.

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 Handelsregister, 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, 29 Abs. 3, 34 und 35 die Finanzlandesdirektion, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat.

(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 aufzulegen.

Anerkennung der Gemeinnützigkeit

§ 34. (1) Eine Bauvereinigung ist auf ihren Antrag von der Landesregierung nach Anhörung der Finanzlandesdirektion 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 Finanzlandesdirektion 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 Finanzlandesdirektion der Bauvereinigung eine Geldleistung aufzuerlegen. Diese Geldleistung ist mit einem der Gewichtigkeit des Entziehungsgrundes angemessenen Betrag von höchstens 50 v. H. des Eigenkapitals zu bemessen, welches in der Bilanz für das der Rechtskraft der Entziehung vorangegangene Geschäftsjahr ausgewiesen ist. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch keine Bilanz erstellt, so ist die Landesregierung berechtigt, eine solche auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen. Die Erfüllung dieser Leistung kann im Verwaltungswege erzwungen werden. Die erbrachte Geldleistung ist von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

(2) Ist einer Bauvereinigung die Anerkennung versagt oder entzogen worden, so kann sie einen neuerlichen Antrag auf Anerkennung erst stellen, wenn seit der Rechtskraft des Bescheides, mit dem die Anerkennung versagt oder entzogen worden ist, zwei Jahre vergangen sind.

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 Handels- und Genossenschaftsregister 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 Handels- und Genossenschaftsregister führen, sowie der Finanzlandesdirektion und dem Revisionsverband die auf Grund dieses Bundesgesetzes ergangenen Entscheidungen betreffend die Anerkennung, der Finanzlandesdirektion 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 100 000 S 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 Wohnungswesen 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 Genosschafter 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 und Abs. 3 Z. 1 bis 5 und 9 sowie mit Ausnahme des § 14 Abs. 4 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 Ruhegelder abgeschlossen haben, werden durch die §§ 25 und 26 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.

(7) Bauvereinigungen 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 Bauvereinigungen 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 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen und Abs. 1 Z. 1, 2 und 8 und nach Maßgabe der folgenden Z. 2 und 3 die Bestimmungen der §§ 19 und 22 keine Anwendung;
2. § 19 Abs. 1 zweiter Satz findet keine Anwendung; bei erstmaliger Vorlage der jährlichen Abrechnung im Sinne des § 19 ist der Saldo zum 31. Dezember 1978 auszuweisen und gilt als endgültig anerkannt; Einwendungen gegen diesen Saldo können nur auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder anderer gesetzlicher Bestimmungen erhoben werden;
3. unbeschadet sonstiger Ansprüche gilt § 22 Abs. 1 Z. 1 oder 3 nicht für Anträge, die auf eine Überprüfung der Endabrechnung der gesamten Baukosten gerichtet sind;
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 § 14 Abs. 6 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, bleiben diese Berechnungen unberührt.

(10) Bei einer Baulichkeit oder bei Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts (Preis) eine wirtschaftliche Einheit bilden und deren Baubeginn vor dem 1. Juli 1979 liegt, ist § 13 Abs. 2 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten nicht anzuwenden; diesfalls gelten weiterhin die Bestimmungen des § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 3 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 erstmaligem Bezug ist der Bezug des Objektes durch einen hierzu 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) Kosten auf Grund von Versicherungsverträgen, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes abgeschlossen wurden, dürfen bis zum vereinbarten Versicherungsablauf, längstens aber auf die Dauer von zehn Jahren ab Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, auch dann bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden (§ 14 Abs. 1 Z. 7), falls sie nicht den Betriebskosten im Sinne des Mietengesetzes zuzurechnen sind.

(15) Ausnahmebewilligungen 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) Bauvereinigungen 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.

Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes und 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 II

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 280/1978, wird wie folgt geändert:

1. Der § 23 erhält die Bezeichnung „§ 23. (1)“. Ein neuer Abs. 2 ist anzufügen und hat zu lauten:

„(2) Eine Förderung darf nicht gewährt werden, wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung (Abs. 1 Z. 3) die von der Landesregierung als Anerkennungsbehörde nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr., festgestellten Mängel nicht innerhalb der im Bescheid gemäß § 29 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes festgesetzten Frist behebt oder solange die Mängel nach Ablauf dieser Frist nicht behoben wurden. Eine Förderung darf ferner Förderungswerbern (Abs. 1 Z. 4), denen die Gemeinnützigkeit entzogen wurde und gemeinnützigen Verwaltungsvereinigungen gemäß § 39 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nicht gewährt werden.“

2. Im Abs. 1 lit. c des § 13 ist die Zitierung „§ 23 Z. 2, 3 und 4“ durch die Zitierung „§ 23 Abs. 1 Z. 2, 3 und 4“ zu ersetzen; im Abs. 2 lit. c des § 22 ist die Zitierung „§ 23 Z. 1“ durch die Zitierung „§ 23 Abs. 1 Z. 1“ zu ersetzen; im Abs. 5 des § 35 ist die Zitierung „§ 23 Z. 1“ durch die Zitierung „§ 23 Abs. 1 Z. 1“ zu ersetzen und im Abs. 3 des § 36 sind die Worte „und 23 dieses Bundesgesetzes“ durch die Worte „und 23 Abs. 1 dieses Bundesgesetzes“ zu ersetzen.

ARTIKEL III

Das Aktiengesetz 1965, BGBl. Nr. 98, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 91/1976, wird wie folgt geändert:

Der Abs. 2 des § 260 hat zu lauten:

„(2) Für die im Abs. 1 genannten Aktiengesellschaften gelten die §§ 133 und 140 sinngemäß, die §§ 134 bis 139 und 141 gelten nicht.“

ARTIKEL IV

Inkrafttreten und Vollziehung

(1) 1. Die Bestimmungen der §§ 13, 14, 15, 18, 19, 21 und 22 sowie Artikel II dieses Bundesgesetzes treten am 1. Jänner 1980 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.

(2) Mit der Vollziehung sind

1. hinsichtlich des Art. I für die §§ 9 Abs. 5, 14, 15 Abs. 1, 16, 17, 19 Abs. 2, 20, 21, 22, 37 Abs. 1 und 2, 39 Abs. 4, 8 bis 14 und 16 sowie des Art. III der Bundesminister für Justiz, für den § 1 Abs. 3 der Bundesminister für Finanzen und den § 30 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen, im übrigen aber unbeschadet des folgenden Abs. 3 die Landesregierungen und

2. hinsichtlich des Art. II die Landesregierungen betraut.

(3) Die Erlassung von Durchführungsverordnungen und die Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG obliegt dem Bundesminister für Bauten und Technik.