

*Wohnungswesen*

REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

A-1011 Wien, Stubenring 1
DVR 37 257
Fernschreib-Nr. 111145 reggeb a, 111780 reggeb a
Telefax 713 79 95, 713 93 11
Telefon 0222/71100 Durchwahl
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

Geschäftszahl 50.080/3-X/B/8/93

Dr. Sommer / 5145

An den
Präsidenten des
Nationalrates

Bitte in der Antwort die
Geschäftszahl dieses
Schreibens anführen.

Parlament
1016 Wien

Gesetzentwurf
Zl. <u>26-GE/19⁰³</u>
Datum <u>2.4.1993</u>
Verteilt <u>2. April 1993 Ba</u>

Betr.: Entwurf einer Novelle zum WGG;
Versendung zur Begutachtung

A. Labruner

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten übermittelt in der Anlage den Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (samt Vorblatt, Erläuterungen und Gegenüberstellung) in 25-facher Ausfertigung.

Der Gesetzentwurf wird an alle Bundesministerien, die Ämter der Landesregierung und die berührten Interessensvertretungen versendet, welche ersucht wurden, ihre Stellungnahme (gleichzeitig mit der Übermittlung an das ho. Ressort) dem Präsidium des Nationalrates in 25-facher Ausfertigung zuzustellen.

Das Ende der Begutachtungsfrist wurde mit 6. Mai 1993 bestimmt.

Wien, am 31. März 1993
Für den Bundesminister:
Mag. Kohler

Anlage

F.d.R.d.A:

Kohler

Bundesministerium für
wirtschaftliche Angelegenheiten
GZ.: 50.080/3-X/B/8/93

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979,
zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. xxx/1993,
wird wie folgt geändert:

I. ABSCHNITT

1. § 2 Z 1 zweiter Satz lautet:

"der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfangs durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen, sofern nach Abschluß der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen;"

2. § 2 Z 3 lautet:

" 3. als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält."

3. § 3 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

" Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten."

- 2 -

4. Im § 5 Abs. 2 treten anstelle der Worte "Bundesminister für Bauten und Technik" die Worte "Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten".
5. § 6 Abs. 2 erster Satz lautet:
" Das Mindestkapital einer Bauvereinigung hat unabhängig von der Rechtsform zehn Millionen Schilling zu betragen und muß voll eingezahlt sein."
6. Nach § 7 Abs. 3 Z 4 wird folgende Z 4 a eingefügt:
" 4 a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als Verbesserung des Wohnumfeldes gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;"
7. Nach § 13 Abs. 2 wird folgender Abs. 2 a eingefügt:
"(2 a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen bestimmbaren Zeitraum (Abs. 7) erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann."
8. § 13 Abs. 3 erster Satz lautet:
" Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten 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), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben."
9. Dem § 13 werden folgende Abs. 5, 6, 7 und 8 angefügt:
"(5) Bei der Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft können

- 3 -

bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) die Grundsätze des Abs. 4 auch angewendet werden, wenn keine begünstigte Rückzahlung erfolgt ist.

(6) Bei der Überlassung von Wohnungen können abweichend von Abs. 1 und 2 anstelle der sich aus § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 ergebenden niedrigeren Beträge die sich aus § 16 Abs. 2 und 4 des Mietrechtsgesetzes jeweils ergebenden Beträge im Entgelt vereinbart werden.

(7) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung von Baulichkeiten nicht nur auf die Abnutzungsdauer, sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber fünfzehn Jahren eingesetzt werden.

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

10. § 14 Abs. 1 lautet:

"(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrundezulegenden Beträge, so ändert sich das Entgelt

- 4 -

entsprechend. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende 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 vH jährlich übersteigen dürfen;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der Bauzins;
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach Maßgabe des § 14 d;
6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Beitrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 5 und
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Wird das Entgelt unter Anwendung des § 13 Abs. 2 a berechnet, darf hinsichtlich der Z 1 bis 4 und 8 auch die Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden, wobei sich daraus ergebende Mehrerträge nach Abzug von allfälligen Mindererträgen gemäß Abs. 7 verwendet werden müssen."

11. § 14 Abs. 2 erster Satz lautet:

" Reicht der im gesetzlichen Höchstausmaß eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren."

12. Im § 14 Abs. 3 werden die Worte "die dafür erforderlichen Kosten aus der Rückstellung (Abs. 1 Z 5) zu decken sind" durch die Worte "die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind" ersetzt.

13. Im § 14 wird folgender Abs. 3 a eingefügt:

"(3a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 8 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung des § 14 d Abs. 2 Z 1 aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken."

14. § 14 Abs. 5 lautet:

"(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14 a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde."

15. § 14 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

" Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6

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

16. § 14 Abs. 8 lautet:

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

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

4. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen."
17. § 14 Abs. 9 lautet:
"(9) Nach § 7 Abs. 1 sind zu verwenden
1. auf Grund der Entgeltberechnung nach § 13 Abs. 4, 5 und 6 eingehobene Beträge, die keiner weiteren Verwendung nach den vorstehenden Absätzen mehr unterliegen,
2. vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß nach § 13 Abs. 4 oder Abs. 5 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 dritter Satz erbrachte und unter sinngemäßer Anwendung des § 17 rückzahlbare Beträge."
18. § 14 a Abs. 3 erster Satz lautet:
" Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge zu decken."
19. Im § 14 b Abs. 3 entfallen in den Z 1 die Worte "und soweit die Kosten aus der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) gedeckt werden können und" sowie in der Z 2 die Worte "und die Finanzierung des durch die Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) nicht gedeckten Teiles der Kosten".
20. In § 14 c Abs. 2 entfallen im dritten Satz die Worte "und Abtretung der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5)" sowie die Worte "zu Bedingungen, die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen," und der vierte Satz.
21. § 14 d Abs. 1 erster Satz lautet:
" Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder

sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat."

22. § 14 d Abs. 2 lautet:

" Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat

1. sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, den nach § 16 Abs. 2 Z 3 sowie Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrag,
2. sofern die Baubewilligung mindestens 10 Jahre zurückliegt, zwei Drittel dieses Betrages und
3. ansonsten ein Viertel dieses Betrages nicht übersteigen."

23. § 14 d Abs. 3 lautet:

" (3) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten nach § 14 b Abs. 2 Z 3a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 2 auch dann verlangt werden, wenn die Baubewilligung für das Gebäude im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist."

24. Im § 14 d Abs. 4 entfallen die Worte ", deren

Kosten durch die Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 nicht gedeckt sind," und im Abs. 7 die Worte "deren Kosten durch die Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 nicht gedeckt sind,".

25. Nach § 15 wird folgender § 15 a samt Überschrift eingefügt:

"Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15 a. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann einen Antrag auf nachträgliche Übertragung der ihm zum Gebrauch überlassenen Wohnung (Geschäftsraum) an die Bauvereinigung stellen,

1. wenn die Bauvereinigung innerhalb der ersten zwei Jahre ab erstmaligem Bezug der Wohnung (Geschäftsraum) in einer aus

öffentlichen Mitteln nach dem 1. Juli 1993 geförderten Baulichkeit vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, über die Verzinsung hinaus, die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundstückskosten eingehoben hat, und eine insgesamt zehnjährige Miet- oder Nutzungsdauer gegeben ist, oder

2. wenn die Bauvereinigung die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum beabsichtigt und zur Antragstellung einlädt.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 Z 1 oder 2 hat die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten binnen drei Monaten ein mit drei Monaten befristetes Anbot zu legen, insbesondere über die Höhe des Preises (Abs. 3) für die Einräumung des Wohnungseigentums. Mit der Annahme des Angebotes wird der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417.

(3) Der Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 bestimmt sich unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 abweichend von § 13 nach dem Verkehrswert unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände, wie insbesondere des Umstandes eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses. In den Fällen des Abs. 1 Z 1 ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Antrages, in den Fällen des Abs. 1 Z 2 der Verkehrswert im Zeitpunkt des Angebotes heranzuziehen.

(4) Im Wohnungseigentumsvertrag ist zu vereinbaren, daß der Wohnungseigentümer im Fall einer Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteiles binnen sieben Jahren nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts den Abschlagbetrag, der sich aus der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten hat. Dieser Anspruch ist durch ein grundbücherlich einzuverleibendes Pfandrecht sicherzustellen.

(5) Als Weiterveräußerung gemäß Abs. 4 gilt nur ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Anteiles

am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten sowie die Übertragung von Miteigentumsanteilen bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitsklärung der Ehe an den früheren Ehegatten."

26. Dem § 16 Abs. 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Bei der Ermittlung des Anteils können auch entsprechende Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede berücksichtigt werden, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerkes, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes ergeben. Als andere Teile der Liegenschaft im Sinne dieser Bestimmung sind insbesondere offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge anzusehen, sofern diese Teile mit dem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand mitvermietet sind und von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder dem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind. Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 vH der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen."

27. Dem § 16 werden folgende Absätze 3 und 4 angefügt:

"(3) Der gemäß Abs. 1 ermittelte Anteil kann geändert werden
1. durch Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,

2. durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.

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

28. In § 17 Abs. 4 werden der vorletzte und letzte Satz durch folgenden Satz ersetzt:

" Bei der Berechnung des aufzuwertenden Betrages haben Beträge, für die ein Eigenmitteldarlehen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge gewährt wurden, außer Betracht zu bleiben."

29. Dem § 21 wird folgender Abs. 4 angefügt:

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

30. Nach § 23 wird folgender § 23a samt Überschrift eingefügt:

"Fixpreis

§ 23a. (1) Abweichend von § 13 ist die Vereinbarung eines Fixpreises für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnhäusern oder für die Einräumung des Wohnungseigentums zulässig, wenn der Preis innerhalb einer Bandbreite gebildet wird. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemißt sich nach den Kosten des Grunderwerbs zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13, zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

(2) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des Abs. 1 nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentümers zu richten hat, sowie der Vereinbarkeit des Fixpreises mit den Grundsätzen des § 23 Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(3) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 2 ist auch jeder gemäß § 5 Abs. 1 anerkannte Revisionsverband anzuhören."

31. In § 28 Abs. 8 Z 6 tritt anstelle des Zitats "§ 13 Abs. 4" das Zitat "§ 13 Abs. 4 bis 6".

32. Im § 29 Abs. 5 treten anstelle der Worte "Bundesministerium für Bauten und Technik" die Worte "Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten".

33. Dem § 39 wird folgender Abs. 19 angefügt:

"(19) Die bis zum 30. Juni 1993 gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 im Entgelt angerechneten Beträge gelten mit 1. Jänner 1994 als zu diesem Zeitpunkt eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 d."

II. ABSCHNITT

34. Im Artikel IV Abs. 1 wird folgende Z 4 angefügt:

" 4. Die §§ 2 Z 1 und 3, 3 Abs. 2, 5 Abs. 2, 6 Abs. 2, 7 Abs. 3, 13 Abs. 2 a und 3, 13 Abs. 5 bis 8, 14 Abs. 1 bis 3 a, 14 Abs. 5, 14 Abs. 7 bis 9, 14a Abs. 3, 14b Abs. 3, 14c Abs. 2, 14d Abs. 1 bis 4, 14d Abs. 7, 15a, 16, 17 Abs. 4, 21 Abs. 4, 23a, 28 Abs. 6, 29 Abs. 5, 39 Abs. 19 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1993 treten mit 1.7.1993 in Kraft."

35. Art. IV Abs. 2 Z 1 lautet:

" 1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9 Abs. 5, des § 13 Abs. 4, 5, 6 und 8, des § 14 ohne Abs. 9, der §§ 14a, 14b, 14c und 14d, des § 15 Abs. 1, des § 15a Abs. 3, der §§ 16 und 17, des § 19 Abs. 2, der §§ 20, 21 und 22, des § 23a Abs. 1, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 14, 16, 18 Z 1,2,3,4 und 10 sowie Abs. 19;"

Bundesministerium für
wirtschaftliche Angelegenheiten
GZ.: 50.080/3-X/B/8/93

V O R B L A T T

1. Problem

Angesichts des nach wie vor bestehenden qualitativen Wohnungsfehlbestandes und der aus verschiedenen Gründen deutlich gestiegenen Wohnungsnachfrage bedarf es aller Anstrengungen, u.a. auch einer Neujustierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes.

2. Ziel

Die Zielvorstellungen der Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes können nach folgenden Gesichtspunkten unterteilt werden:

- 1) Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips. Die damit im Zusammenhang stehenden finanzrechtlichen Regelungen wurden bereits im Rahmen eines "Steuerreformpaketes" am 26.3.1993 im Nationalrat beschlossen (996 BlgNR 18. GP).
- 2) Ermöglichen einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung.
- 3) Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.
- 4) Abrundung des Geschäftskreises und Neudefinition der gesetzlichen Aufgabenstellungen,
- 5) Durchführung förderungsrechtlich bedingter Anpassungen.

3. Inhalt

Inhaltlich basiert der vorliegende Novellierungsentwurf im wesentlichen auf den Festlegungen des Arbeitsübereinkommens der Regierungsparteien sowie auf den Ergebnissen fortlaufend danach angesetzter Koalitionsgespräche zur Wohnrechtsreform, wobei insbesondere auch die Erkenntnisse der parlamentarischen Wohnrechtsenquete vom 26. April 1991 Berücksichtigung fanden.

- 2 -

Eine volle Harmonisierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der im Entwurf vorliegenden Wohnungsgemeinnützigkeits-Novelle mit dem vom Bundesministerium für Justiz zur Begutachtung versendeten Entwurf eines Bundesgesetzes über das Wohnrecht (Bundeswohnrechtsgesetz), insbesondere im Hinblick auf das Verfahrensrecht sowie den Einbau von entsprechendem Übergangsrecht und die Zusammenfassung der verschiedenen Wohnrechtsbereiche - ausgenommen die spezifisch gemeinnützigkeitsrechtlichen Organisations- und Preisbildungsvorschriften - wird nach Abschluß der Begutachtungsverfahren in Aussicht gestellt.

4. Alternativen

Die Alternative zu einer im Arbeitsübereinkommen vorgezeichneten Zusammenfassung aller Wohnrechtsfelder in einem einheitlichen Wohnrechtsgesetz bestünde in der Aufrechterhaltung des bisherigen Systems durch Einzelnovellierung der jeweiligen Bundesgesetze.

5. Kosten

Die Verwirklichung des Gesetzesvorhabens - insbesondere was die organisationsrechtlichen Teile des Entwurfs betrifft - ist für den Bund mit keinem Mehraufwand verbunden.

6. Konformität mit Gemeinschaftsrecht

Das Wohnungswesen fällt nicht in den allgemeinen Zuständigkeitsbereich der Europäischen Gemeinschaften. Einschlägige gemeinschaftsrechtliche Regelungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bestehen nicht. Die vorgeschlagenen Regelungen stehen mit dem EG-Recht im Einklang.

Bundesministerium für
wirtschaftliche Angelegenheiten
GZ.: 50.080/3-X/B/8/93

E R L Ä U T E R U N G E N

ALLGEMEINER TEIL

I. Einleitung

Die ca. 200 gemeinnützigen Bauvereinigungen spielen bei der Wohnraumversorgung in Österreich eine unbestritten bedeutende Rolle. Seit 1945 haben gemeinnützige Bauvereinigungen mehr als 500.000 Wohnungen errichtet, mehr als 600.000 Wohnungen werden heute von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwaltet. Über 80 % der jährlichen Neubauleistung im mehrgeschoßigen Wohnbau werden von gemeinnützigen Bauträgern erbracht.

Allein diese Zahlen dokumentieren, daß die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Neubau einen breiten, in der "sozialen Mitte" liegenden und über alle Gesellschaftschichten reichenden Anteil an Wohnungsnachfragern bedient.

Luxuswohnungen und andere hochpreisige Marktsegmente finden dagegen im auf dem verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand "Volkswohnungswesen" basierenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und seiner einschränkenden Regelungen hinsichtlich des Ausmaßes der Wohnnutzfläche, der normalen Ausstattung etc. keine Deckung.

Die funktionale Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des Gemeinwohls zeigt sich - grundsätzlich unabhängig von förderungsrechtlichen Verpflichtungen - allein aufgrund der im WGG verankerten Grundsätze (Prinzip der Gewinnerzielungs- und Gewinnausschüttungsbegrenzung etc.).

- 2 -

Der vorliegende Entwurf soll es der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch weiterhin ermöglichen, unter Inanspruchnahme der landesrechtlich normierten Wohnbauförderung, deren Mittelaufkommen weitaus überwiegend vom Bund gestellt wird, in ausreichender Zahl und entsprechender Qualität, für breite Bevölkerungsschichten leistbare Wohnungen auf den Markt zu bringen.

II. Kompetenzgrundlage

Die vorgeschlagenen Änderungen und Neuregelungen der gegenständlichen WGG-Novelle fallen einerseits unter den verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand "Volkswohnungswesen" nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG andererseits unter "Zivilrechtswesen" nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG; je nach dem liegt die Zuständigkeit in der Vollziehung bei den Ländern oder dem Bund, die Gesetzgebungskompetenz beim Bund.

III. Regelungstechnik und Regelungsumfang

Der vorliegende Versendungsentwurf beschränkt sich auf Novellierungsvorschläge im formalen Rahmen des geltenden Regelwerkes Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wodurch es u.a. den begutachtenden Stellen erleichtert wird, die inhaltlichen Intentionen der Wohnungsgemeinnützigkeitsreform besser beurteilen zu können.

Erst in weiteren Phasen der Gesetzwerdung sollen die beiden Ministerialentwürfe des Bundesministeriums für Justiz und des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten nach Einarbeitung der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens in einem möglichst einheitlichen Bundeswohnrechtsgesetz zusammengeführt werden, das aber die spezifisch gemeinnützigkeitsrechtlichen Organisations- und Preisbildungsvorschriften nicht erfassen wird, im übrigen aber für alle Wohnformen - Miete, Wohnungseigentum und genossenschaftliche Nutzung - ein soweit als möglich

- 3 -

harmonisiertes und rechtsbereinigtes, für den Bürger übersichtliches "Wohngesetz" ergeben sollte.

Insbesondere ist auch die verfahrensrechtliche Ausgestaltung (§ 22 WGG) der im Entwurf vorgeschlagenen Änderungen dem Bundeswohnrechtsgesetz vorbehalten, zumal das Verfahrensrecht einen beachtlichen Teil des zu harmonisierenden Rechtsbestandes der drei Wohnrechtsfelder - Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz 1975 und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - ausmacht. Insbesondere ist darauf zu verweisen, daß erst nach Einlangen der Äußerungen im Begutachtungsverfahren abgeklärt werden kann, ob und wenn ja in welcher Verfahrenskonstellation gemeinnützige Bauvereinigungen etwa die Angemessenheit des Preises bei nachträglicher Wohnungseigentumsveräußerung bindend feststellen lassen können.

Die gegenständliche Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz-Novelle ist in zwei Abschnitte gegliedert, wobei der erste Abschnitt die eigentlichen inhaltlichen Änderungsvorschläge, und der zweite Abschnitt die Regelungen über das In- und Außerkrafttreten sowie über die Vollziehung enthält.

IV. Hauptgesichtspunkte der Reform

1. Sicherung des gemeinnützigkeitsrechtlichen Vermögensbindungsprinzips

Unter diesem Aspekt sind vorallem die finanzrechtlichen Änderungen zu sehen, die als Initiativantrag eingebracht, am 26.3.1993 im Plenum des Nationalrates als Teil der Wohnrechtsreform beschlossen worden sind (996 BlgNR 18. GP):

- Das Eigenkapital gemeinnütziger Bauvereinigungen muß binnen fünf Jahren für Zwecke des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bei sonstiger Steuerpflicht verwendet werden (§ 7 Abs. 6)
- Zweckbindung allfälliger Körperschaftsteuererträge für Zwecke des Volkswohnungswesens (§ 36 a)

- 4 -

- Klarstellung, daß das Vermögensbindungsprinzip unabhängig von der Rechtsform einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu gelten hat (§ 10 Abs. 1 und 2, § 11 Abs. 1)
- Fusionsverbot mit nicht gemeinnützigen Bauvereinigungen (§ 11 Abs. 3)

2. Ermöglichen einer effizienteren Bestandsbewirtschaftung

- Möglichkeit zur Nutzung von Synergieeffekten, etwa bei der gemeinsamen Verwaltung des Wohnungsbestandes (§ 7 Abs. 1 in der Fassung des Gesetzesbeschlusses 996 BlgNR 18. GP)
- "Nachverdichtung" durch Ein-, Um-, Zubau etc. von Wohnungen (Dachgeschoßausbau etc.) in bestehender Altsubstanz (§ 13 Abs. 8)
- Vereinheitlichung der Erhaltungskostenkomponenten im Entgelt
- Möglichkeit der Kostenaufteilung nach Nutzwert auch im Mietbereich (§ 16 Abs. 1 und 3)
- Möglichkeit der angemessenen (Neu-)Vermietung von Geschäftsräumen, Ein- und Abstellplätzen etc. zu einem angemessenen Entgelt (§ 13 Abs. 5, § 14 Abs. 8)
- Anhebungsmöglichkeit von Entgelten im Neuvermietungsfall auf das Kategorieniveau nach dem MRG (§ 13 Abs. 6)

3. Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

- Ermöglichen der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum, im Neubaubereich mit grundsätzlichem Rechtsanspruch des Mieters (§ 15 a)
- Zur Substanzerhaltung des Objekts nicht mehr benötigte Einkünfte sind in den wohnungswirtschaftlichen Kreislauf einzubringen (§ 14 Abs. 9)

- 5 -

4. Abrundung des Geschäftskreises und Neudefinition der gesetzlichen Aufgabenstellungen sowie sonstige organisationsrechtliche Änderungen

- Möglichkeit öffentlich geförderte Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen zu übernehmen (§ 7 Abs. 3 Z 5 in der Fassung des Gesetzesbeschlusses 996 BlgNR 18. GP)
- Möglichkeit öffentlich geförderte Wohnumfeldmaßnahmen durchzuführen (§ 7 Abs. 3 Z 4 a)
- Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen, die eine gemeinnützige Bauvereinigung zwingen, von ihrem gesetzlichen Auftrag abzuweichen (§ 21 Abs. 4)
- Die Eigen- und Mindestkapitalausstattung einer gemeinnützigen Bauvereinigung soll dem berechtigten Schutzinteresse von Wohnungswerbern entsprechen (§ 3 Abs. 2, § 6 Abs. 2)
- Eigenkapital soll variabler einsetzbar sein (§ 13 Abs. 2 a und 7, § 14 Abs. 1 letzter Satz)
- Möglichkeit von Fixpreisvereinbarungen bei Wohnungseigentumsverträgen (§ 23 a)

5. Förderungsrechtlich und legislativ bedingte Anpassungen

- Keine dynamische Verweisungen auf förderungsrechtliche Tatbestände, sondern auf objektive Umstände (§ 2 Z 1 und 3, § 14 Abs. 5, § 17 Abs. 4)
- Entflechtung der Entgelts- und der Verteilungsbestimmung (§ 14 Abs. 1, § 16 Abs. 4)
- Legislativische Anpassungen (z.B. § 14 a; § 14 b, § 14 c) und Übergangsregelung.

V. Konformität mit Gemeinschaftsrecht

Das Wohnungswesen fällt nicht in den allgemeinen Zuständigkeitsbereich der Europäischen Gemeinschaften. Einschlägige gemeinschaftsrechtliche Regelungen für die

- 6 -

gemeinnützige Wohnungswirtschaft bestehen nicht. Nach allgemeiner Prüfung des Gemeinschaftsrechts, insbesondere des EWGV, wird davon ausgegangen, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowohl nach der geltenden Rechtslage, ausgenommen § 30 Abs. 3 im Hinblick auf die Privilegierung von Inländern bei der Gerichtsgebührenbefreiung, dessen EWR-rechtliche Anpassung aber mit Bundesgesetz BGBl. Nr. 827/1992 bereits erfolgte (Zeitpunkt des Inkrafttretens gleichzeitig mit dem EWR-Abkommen), als auch in der vorliegenden Entwurfsfassung mit dem (EWR- bzw.) EG-Recht vereinbar ist.

BESONDERER TEILZu § 2 Z 1 zweiter Satz

Die Änderung berücksichtigt einerseits eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung - die Verweisung auf § 11 WSG muß entfallen, da dieser nach Transformation in Landesrecht durch die B-VG Novelle BGBl.Nr. 640/1987 von den Ländern außer Kraft gesetzt worden ist -, andererseits eine Anpassung an die Erfordernisse der Praxis, insbesondere aufgrund von Erfahrungen im Bereich der "sanften Stadterneuerung".

Zu § 2 Z 3

Die neue Definition ist ebenfalls förderungsrechtlich bedingt; sie stellt ohne Verweisung auf Förderrecht auf objektive Voraussetzungen ab.

Zu § 3 Abs. 2 zweiter Satz

Der Hinweis auf die Eigenkapitalausstattung stellt eine programmatische Ergänzung dar, die u.a. durch die Neufassung des § 6 Abs. 2 konkretisiert wird.

Zu § 5 Abs. 2

Wie bei den Änderungen in den §§ 13 Abs. 3, 28 Abs. 8 Z 6 und 29 Abs. 5 sowie im Art. IV handelt es sich um eine notwendige formale Adaption bzw. um legislativ bedingte Klarstellungen.

Zu § 6 Abs. 2

Durch die Anordnung einer erhöhten Mindestkapitalausstattung für gemeinnützige Kapitalgesellschaften soll u.a. dem berechtigten Schutzinteresse von Wohnungswerbern entsprochen werden.

Die Höhe des Betrages orientiert sich in entsprechender Anpassung an der Regelung des § 3 WGG 1940.

- 8 -

Zu § 7 Abs. 3 Z 4 a

Diese Geschäftskreiserweiterung ist eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung, da auch nach "Verlängerung" der Wohnbauförderung eine gesamthafte Abwicklung des Förderungsprojektes (Wohnobjekt und Wohnumfeld) durchführbar bleiben soll. Die Formulierung lehnt sich an den Text des § 2 Z 7 WWFSG 1989, LGBI.Nr. 18, an.

Vergleiche auch AB zum 1. WÄG (AB 214, BlgNR 17. GP).

Zu § 13 Abs. 2 a (iVm § 14 Abs. 1 letzter Satz)

Mit Einführung dieser Bestimmung soll auch eine "dynamische Kostendeckung" in der Form ermöglicht werden, als zunächst unterkostendeckende aber dafür wertgesicherte Entgelte vereinbart werden dürfen, und zwar bis zu dem Zeitpunkt in dem die anfängliche Unterkostendeckung aufgeholt und damit die objektbezogene Kostendeckung erreicht ist.

Dieses Modell einer dynamischen Kostendeckung dient u.a. - wie auch die Möglichkeit des flexiblen Eigenmitteleinsatzes gem. § 13 Abs. 7 - der Senkung der anfänglich insbesondere für Jungfamilien oft recht hohen Wohnungsaufwandsbelastung.

Die Bemessung des Zeitraumes von fünf bis fünfzehn Jahren beruht einerseits auf den Erfahrungen der Praxis und andererseits auf der Tatsache, daß längere Fristen betriebswirtschaftlich nur schwer zu vertreten wären.

Vergleiche auch MietSlg. 39.697.

Zu § 13 Abs. 5 (iVm § 14 Abs. 8)

Hinsichtlich der Bemessung des Entgelts für Geschäftsräume erfolgt eine Rückkehr zur Rechtslage des WGG 1940; anstelle frei zu vereinbarenden Entgelte darf allerdings nur ein angemessenes Entgelt im Fall des Neuabschlusses von Verträgen verlangt werden. Die neue Regelung trifft somit nur die rund 600 unter dem Regime des geltenden WGG überlassenen Geschäftsräume, während für die zuvor errichteten rund 2.500 Geschäftsräume schon bisher das Kostendeckungsprinzip nicht galt.

§ 13 Abs. 5 tritt hinsichtlich der Entgeltsregelung für

- 9 -

Einstell- (Garagen) und Abstellplätze an die Stelle des geltenden § 14 Abs. 8 und unterwirft diese dem angemessenen Entgelt statt einem ortsüblichen.

Insgesamt greifen für nach Abs. 5 eingehobene Entgelte die strengen Verwendungsregeln nach § 14 Abs. 8 und 9.

Zu § 13 Abs. 6

Die Möglichkeit einer Anhebung des Entgelts auf "MRG-Kategorieniveau" im Neuvermietungsfall bedeutet eine Ausdehnung des mit dem 2. WÄG, BGBl.Nr. 68/1991, in § 39 Abs. 18 Z 2 eingeführten Modells.

Von dieser Regelung werden grundsätzlich weitere rund 100.000 Wohnungen mit einem Baualter von mehr als 20 Jahren und einem oftmals nicht einmal die Erhaltungskosten deckenden Entgelt erfaßt.

Zu § 13 Abs. 7

Das Abgehen von einem starren Eigenmitteleinsatz über die gesamte Abschreibungsdauer bringt eine Erweiterung der Finanzierungsmöglichkeiten; im übrigen vergleiche § 13 Abs. 2 a.

Zu § 13 Abs. 8 (iVm § 14 Abs. 3 a)

Nach der bisherigen Rechtslage ist die kostengünstigere und daher wohnungspolitisch erwünschte "Nachverdichtung" (Ein-, Um-, Zu-, Aufbau etc. in bestehender Altsubstanz) zur Schaffung neuen Wohnraums aufgrund fehlender ausdrücklicher Regelungen nur schwer möglich. Aufgrund der neuen Bestimmung soll die Herstellungs- und die Bewirtschaftungsphase streng getrennt werden, wobei die bestehende Grundkostenaufteilung nicht berührt wird, insbesondere weil dies in Ansprüche der bisherigen Mieter gemäß § 17 eingreifen würde. Die den aufgrund der Nachverdichtung neu hinzutretenden Mietern als Äquivalent zu den eigentlichen Grundkosten verrechneten Beträge sind ebenfalls als dem § 17 unterliegende Einmalbeträge zu werten.

- 10 -

Zu § 14 Abs. 1

Die Verteilungsregeln des geltenden § 14 Abs. 1 werden in den neugefaßten § 16 übernommen. § 14 Abs. 1 soll dadurch ausschließlich Entgeltbildungsnorm werden.

Zu § 14 Abs. 1 Z 5

Anstelle der bisherigen, "theoretisch ewig verrechenbaren" Erhaltungs- und Verbesserungsrückstellung und der zusätzlichen Möglichkeit eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) nach § 14 d soll nunmehr nur die baualtersbezogene Entgeltskomponente des neu gefaßten § 14 d treten.

Neben mehr Transparenz ist auch ein Zurückdrängen der gerichtlichen Erhöhungsverfahren nach § 14 Abs. 2 zu erwarten.

Zu § 14 Abs. 1 letzter Satz

Auf die Ausführungen zu § 13 Abs. 2 a wird verwiesen.

Zu § 14 Abs. 2 erster Satz

Wie bei den Änderungen in den §§ 14 Abs. 3, 5 und 7, 14 a Abs. 3, 14 b Abs. 3, 14 d Abs. 3, 4 und 7 sowie bei der Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 19 handelt es sich um eine formale Adaption bzw. inhaltlich erforderliche Folgeregelungen aufgrund der Einführung eines einheitlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages.

Zu § 14 Abs. 3 a

Diese verfahrensrechtliche Bestimmung in Zusammenhang mit der Nachverdichtung lehnt sich an § 14 Abs. 3 an.

Zu § 14 Abs. 5

Wie bei den Änderungen in § 14 c Abs. 2 und § 17 Abs. 4 handelt es sich auch um eine förderungsrechtlich bedingte Anpassung (vergleiche die Ausführungen zu § 2 Z 1 zweiter Satz).

Zu § 14 Abs. 8

Die bisherige Regelung für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze wird zu einer bloßen Verwendungsregel. Vergleiche die Ausführungen zu § 13 Abs. 5.

Zur Z 1 ist zu bemerken, daß entgegen der bisherigen Rechtslage insbesondere für Einstell- (Garagen) und Abstellplätze, die nach § 13 Abs. 5 eingehobenen Entgelte (ausgenommen für Geschäftsräume) vorab zur Deckung der gesamten Herstellungskosten heranzuziehen sind insoweit der Herstellungsaufwand derartiger Miet- und Nutzungsobjekte nicht über die Entgelte nach § 14 Abs. 1 verrechnet wird.

Zu § 14 Abs. 9

Dadurch wird eine Anpassung der bisherigen abschließenden Verwendungsregel hinsichtlich der neu eröffneten Entgeltbildungsmöglichkeiten nach § 13 Abs. 5 und 6 vorgenommen.

Zu § 14 d Abs. 1 erster Satz und § 14 d Abs. 2

Vergleiche zunächst die Ausführungen zu § 14 Abs. 1 Z 5.

Der bisher neben dem Entgelt oder erhöhten Entgelt zu begehrende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird durch die vorgeschlagene Regelung zu einem festen Entgeltsbestandteil, auf dessen Einhebung - zum Unterschied zur Verpflichtung die Bauerneuerungsrückstellung jedenfalls einzuheben - in den ersten Jahren nach Neuerrichtung zunächst auch verzichtet werden kann. Weitere Vorteile der Neuregelung sind der Entfall der getrennten Abrechnung und der Wegfall der schwierigen Abgrenzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Aus Sicht der Wohnungsinhaber ist darüberhinaus auf die strenge Verwendungspflicht innerhalb von zehn Jahren bei sonstiger verzinster Rückzahlung für die gesamte Erhaltungs- und Verbesserungskomponente (bisherige Bauerneuerungsrückstellungen und bisheriger EVB) zu verweisen.

- 12 -

Eine Gegenüberstellung der Beträge aufgrund der geltenden Rechtslage zu den Höchstbeträgen (in Schilling pro m² und Monat) der vorgeschlagenen Neuregelung ergibt folgendes Bild:

	Seit 1.1.1980 BER alt	derzeit EVB alt	Summe alt	EVB neu
Bezug bis 10 Jahre nach Baubewilligung	2,08	---	2,08	3,70
10 bis 20 Jahre	2,08	7,40	9,48	9,90
ab 20 Jahre	2,08	11,10	13,18	14,80

Zu § 15 a

Entsprechend dem Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien soll dem Mieter einer künftig zu errichtenden geförderten Wohnung nach zehn Jahren ein Rechtsanspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums eingeräumt werden, falls die gemeinnützige Bauvereinigung binnen zwei Jahren ab Bezug den Grundkostenbeitrag eingehoben hat.

Die vorgeschlagene Regelung verpflichtet den nachträglich auf Wohnungseigentum Optierenden nicht schon mit der Antragstellung, sondern erst mit der Anbotsannahme, wenn der Preis feststeht und er über den Wohnungseigentumserwerb entscheiden kann. Das Abstellen auf alle wertbildenden Umstände verlangt im Fall des Abs. 1 Z 1 auch die Berücksichtigung des bereits geleisteten Grundkostenanteiles.

Es ist davon auszugehen, daß eine Bauvereinigung in der Regel nur dann gemäß § 15 a Abs. 1 Z 2 zur Antragstellung einladen wird, wenn zumindest ein Mieter den Wunsch nach Eigentumsübertragung äußert oder sogar ein entsprechendes konkretes Angebot macht. Jede diesbezügliche Willensäußerung wird daher im Sinne eines Initiativrechtes des Mieters oder Nutzungsberechtigten gesehen und ausdrücklich als zulässig und vereinbar mit § 15 a Abs. 1 Z 2 angesehen.

- 13 -

Hinsichtlich der verfahrensrechtlich notwendigen Vorkehrungen ist - wie im allgemeinen Teil der Erläuterungen bereits ausgeführt - auf das künftige Bundeswohnrechtsgesetz zu verweisen.

Zu § 16 Abs. 1 und 3

Hiezu ist festzuhalten, daß die Möglichkeit zur Nutzwertfeststellung im Mietwohnungsbereich bereits teilweise im Förderungsrecht der Länder vorgezeichnet ist.

Diese Bestimmung wird Grundlage für die Bewirtschaftung der verstärkt zu erwarteten "gemischten Objekte" sein. Sie ist vorläufig dem § 5 WEG 1975 nachgebildet und wird ihre endgültige Fassung durch das Bundeswohnrechtsgesetz erfahren.

Zu § 16 Abs. 4

Die Sonderverteilungsregelung des geltenden § 14 Abs. 1 wurde systemgerecht im § 16 eingebaut.

Zu § 21 Abs. 4

Durch die im Absatz 4 vorgesehene Teilnichtigkeit soll verdeutlicht werden, daß es gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht erlaubt ist, Verpflichtungen in Verträgen im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer Baulichkeiten einzugehen, die sie an der Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages hindern. Dies bedeutet auch, daß eine gemeinnützige Bauvereinigung rechtswirksam nicht dazu verhalten werden kann, nach Absatz 1 zwar rechtswirksam aber mit den Grundsätzen des WGG nicht im Einklang stehende Vereinbarungen zu schließen.

Diese Bestimmung dient somit auch der Sicherung des im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sozialpflichtig gebundenen Vermögens.

Zu § 23 a

Durch die Einführung des Fixpreismodells soll einerseits dem Konsumenten eine erhöhte Kalkulationssicherheit verschafft und

- 14 -

andererseits den gemeinnützigen Bauvereinigungen als Wohnungseigentumsorganisatoren ein marktgerechtes Anbieten der Eigentumswohnungen ermöglicht werden. Die Höhe des Fixpreises orientiert sich am Kostendeckungsgrundsatz unter Ermöglichung einer Risikokomponente, deren Zweck es ist, in manchen Fällen möglicherweise unterkostendeckende Fixpreise auszugleichen.

TEXTGEGENÜBERSTELLUNG

geltende Fassung

1. § 2 Z 1

"§ 2. Im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Errichtung die wirtschaftliche und technische Vorbereitung der Baulichkeiten, wobei die Verfassung von Plänen für die Einreichung bei der Behörde und die Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen vorzunehmen sind, die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnungen und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten; der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfanges durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des § 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984, gleichzusetzen, sofern nach Abschluß der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens zwei Drittel der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen;"

2. § 2 Z 3

" 3. als Heim ein solches der in § 2 Z 5 Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, bezeichneten Art."

3. § 3 Abs. 2

"(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."

Entwurf

1. § 2 Z 1 zweiter Satz

" § 2. Im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten:...

1.

..... der Errichtung ist die Sanierung größeren Umfanges durch die gleichzeitige Vornahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gleichzusetzen, sofern nach Abschluß der Sanierung die allgemeinen Teile der Baulichkeit und mindestens die Hälfte der Wohnungen den Erfordernissen gemäß Z 2 entsprechen;"

2. § 2 Z 3

"3. als Heim eine zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmte Baulichkeit in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume und allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenzimmer sowie allenfalls gemeinsame Anlagen enthält."

3. § 3 Abs. 2 zweiter Satz

"Ein bestehendes Wohnungsunternehmen muß nach seinem Aufbau und seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere seiner Eigenkapitalausstattung, als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage zu leisten."

4. § 5 Abs. 2

"(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 Geschäftsbearbeitung, 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."

5. § 6 Abs. 2

"(2) Das Mindeststammkapital einer Bauvereinigung in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie das Mindestgrundkapital 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."

6.

7.

4. § 5 Abs. 2

"... Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten ..."

5. § 6 Abs. 2 erster Satz

"(2) Das Mindestkapital einer Bauvereinigung hat unabhängig von der Rechtsform zehn Millionen Schilling zu betragen und muß voll eingezahlt sein."

6. § 7 Abs. 3 Z 4 a

"4 a. die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes; als Verbesserung des Wohnumfeldes gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird;"

7. § 13 Abs. 2 a

"(2 a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen bestimmbaren Zeitraum (Abs. 7) erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann."

8. § 13 Abs. 3

"(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. Eine Regelung des Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 6 kann mit rückwirkender Kraft gestattet werden. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder gemäß § 5 Abs. 1 anerkannte Revisionsverband anzuhören."

9.

10. § 14 Abs. 1

"§ 14. (1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen - sofern nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992 anzuwenden ist - 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

8. § 13 Abs. 3 erster Satz

"(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten 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), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben.

9. § 13 Abs. 5, 6, 7 und 8

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

(6) Bei der Überlassung von Wohnungen können abweichend von Abs. 1 und 2 anstelle der sich aus § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 ergebenden niedrigeren Beträge die sich aus § 16 Abs. 2 und 4 des Mietrechtsgesetzes jeweils ergebenden Beträge im Entgelt vereinbart werden.

(7) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung von Baulichkeiten nicht nur auf die Abnutzungsdauer, sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber fünfzehn Jahren eingesetzt werden.

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

10. § 14 Abs. 1

"(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrundezulegenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend. 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:

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; 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 zu Deckung der Verwaltungskosten;
 7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
 8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 v.H. der Beträge aus Z 1 bis 5 und
 9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1972, BGBl. Nr. 223, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.
- Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich auch das Entgelt entsprechend."

11. § 14 Abs. 2

"(2) Reicht die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken und unter Berücksichtigung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 14 d zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Be-

1.
 2.
 3.
 4.
 5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach Maßgabe des § 14 d;
 6.
 7.
 8.
 9. zu entlasten sind.
- Wird das Entgelt unter Anwendung des § 13 Abs. 2 a berechnet, darf hinsichtlich der Z 1 bis 4 und 8 auch die Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden, wobei sich daraus ergebende Mehrerträge nach Abzug von allfälligen Mindererträgen gemäß Abs. 7 verwendet werden müssen."

11. § 14 Abs. 2 erster Satz

"(2) Reicht der im gesetzlichen Höchstausmaß eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren."

trag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrages eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig. Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdenden 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."

12. § 14 Abs. 3

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

13.

12. § 14 Abs. 3

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

13. § 14 Abs. 3 a

"(3a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 8 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung des § 14 d Abs. 2 Z 1 aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken."

14. § 14 Abs. 5

"(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes) vorgenommen, für die eine Förderung auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden ist, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14 a) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde."

15. § 14 Abs. 7

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

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

16. § 14 Abs. 8

"(8) 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,

14. § 14 Abs. 5

"(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14 a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde."

15. § 14 Abs. 7 zweiter Satz lautet:

"(7) Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6

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

16. § 14 Abs. 8

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

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

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."

17. § 14 Abs. 9

"(9) Nach § 7 Abs. 1 sind zu verwenden Beträge, die
1. auf Grund der Entgeltberechnung nach § 13 Abs. 4 eingehoben wurden und keiner weiteren Verwendung nach den vorstehenden Absätzen mehr unterliegen, weiters
2. vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß nach § 13 Abs. 4 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 dritter Satz erbrachte und unter sinngemäßer Anwendung des § 17 rückzahlbare Beträge."

18. § 14 a Abs. 3

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

19. § 14 b Abs. 3

"(3) Nützliche Verbesserungen der Baulichkeit sind von der Bauvereinigung durchzuführen,
1. wenn und soweit die Kosten aus der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind, oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden oder
2. wenn und soweit sich die Bauvereinigung und die Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Wohnungen und Geschäftsräume - der Baulichkeit über ihre Durchführung und die Finanzierung des durch die Rückstellung (§ 14 Abs. 2 Z 5) nicht gedeckten Teiles 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."

17. § 14 Abs. 9

"(9) Nach § 7 Abs. 1 sind zu verwenden
1. auf Grund der Entgeltberechnung nach § 13 Abs. 4, 5 und 6 eingehobene Beträge, die keiner weiteren Verwendung nach den vorstehenden Absätzen mehr unterliegen,
2. vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß nach § 13 Abs. 4 oder Abs. 5 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 dritter Satz erbrachte und unter sinngemäßer Anwendung des § 17 rückzahlbare Beträge."

18. § 14 a Abs. 3 erster Satz

"(3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind durch die gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 eingehobenen Beträge zu decken....."

19. Im § 14 b Abs. 3

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

20. § 14 c Abs. 2

"(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung der Baulichkeit bis zur Tilgung des Kapitals für die Baulichkeit einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter kann die Gemeinde oder eine andere gemeinnützige Bauvereinigung, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens der Bauvereinigung ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung und Abtretung der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft zu Bedingungen, die dem § 24 des Wohnhaussanierungsgesetzes entsprechen, anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Auf Antrag ist ihm auch die Befugnis zur Verwaltung der Rückstellung (§ 14 Abs. 1 Z 5) zu erteilen und demjenigen, der über die Rückstellung verfügt, aufzutragen, diese binnen 14 Tagen bei Exekution an den bestellten Verwalter herauszugeben. Im übrigen sind hierauf die §§ 98, 99, 103, 108 bis 121, 130 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 22 Abs. 1 bestimmte Gericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, daß für die Baulichkeit bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen."

21. § 14 d Abs. 1

"(1) Die Bauvereinigung kann im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages neben dem bisherigen Entgelt oder erhöhten Entgelt verlangen, sofern der Miet- oder Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat und - soweit nicht die Voraussetzungen nach Abs. 2

20. § 14 c Abs. 2

"(2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zweck der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung der Baulichkeit bis zur Tilgung des Kapitals für die Baulichkeit einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter kann die Gemeinde oder eine andere gemeinnützige Bauvereinigung, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens der Bauvereinigung ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Im übrigen sind hierauf die §§ 98, 99, 103, 108 bis 121, 130 und 132 der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 22 Abs. 1 bestimmte Gericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, daß für die Baulichkeit bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen."

21. § 14 d Abs. 1 erster Satz

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

vorliegen - dessen Baubewilligung im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages mindestens zehn Jahre zurückliegt. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten."

22. § 14 d Abs. 2

"(2) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten nach § 14 b Abs. 2 Z 3 a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages auch dann verlangt werden, wenn die Baubewilligung für das Gebäude im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist."

23. § 14 d Abs. 3

"(3) Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, die Hälfte, ansonsten ein Drittel des nach § 16 Abs. 2 Z 2 sowie Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrages nicht übersteigen."

24. § 14 d Abs. 4 und 7

"(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 nicht gedeckt sind, verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird."

(5)

(6)

(7) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, deren Kosten durch die Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 nicht gedeckt sind, so hat die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich zurückzuerstatten."

22. § 14 d Abs. 2

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

1. sofern die Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegt, den nach § 16 Abs. 2 Z 3 sowie Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes errechneten Betrag,

2. sofern die Baubewilligung mindestens 10 Jahre zurückliegt, zwei Drittel dieses Betrages und

3. ansonsten ein Viertel dieses Betrages nicht übersteigen."

23. § 14 d Abs. 3

"(3) Zur Finanzierung von Verbesserungsarbeiten nach § 14 b Abs. 2 Z 3a kann die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Abs. 2 Z 2 auch dann verlangt werden, wenn die Baubewilligung für das Gebäude im Zeitpunkt des erstmaligen Einhebens des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor weniger als zehn Jahren erteilt worden ist."

24. § 14 d Abs. 4 und 7

"(4) Die Bauvereinigung muß dieses Verlangen dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens einen Monat vor dem Entgeltstermin, zu dem die Entrichtung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages gefordert wird, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 19 Abs. 1) gelegt wird."

(5)

(6)

(7) Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung die von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich einer angemessenen Verzinsung unverzüglich zurückzuerstatten."

"Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

§ 15 a. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann einen Antrag auf nachträgliche Übertragung der ihm zum Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraumes an die Bauvereinigung stellen,

1. wenn die Bauvereinigung innerhalb der ersten zwei Jahre ab erstmaligem Bezug der Wohnung (Geschäftsraum) in einer aus öffentlichen Mitteln nach dem 1. Juli 1993 geförderten Baulichkeit vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, über die Verzinsung hinaus, die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden Grundstückskosten eingehoben hat, und eine insgesamt zehnjährige Miet- oder Nutzungsdauer gegeben ist, oder

2. wenn die Bauvereinigung die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum beabsichtigt und zur Antragstellung einlädt.

(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 Z 1 oder 2 hat die Bauvereinigung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten binnen drei Monaten ein mit drei Monaten befristetes Angebot zu legen, insbesondere über die Höhe des Preises (Abs. 3) für die Einräumung des Wohnungseigentums. Mit der Annahme des Angebotes wird der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte Wohnungseigentumsbewerber im Sinne des § 23 Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417.

(3) Der Preis für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum gemäß Abs. 1 bestimmt sich unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 abweichend von § 13 nach dem Verkehrswert unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände, wie insbesondere des Umstandes eines aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses. In den Fällen der Abs. 1 Z 1 ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Antrages, in den Fällen der Abs. 1 Z 2 der Verkehrswert im Zeitpunkt des Angebotes heranzuziehen.

(4) Im Wohnungseigentumsvertrag ist zu vereinbaren, daß der Wohnungseigentümer im Fall einer Weiterveräußerung seines Miteigentumsanteiles binnen sieben Jahren nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts den Abschlagbetrag, der sich aus der Minderung des Verkehrswertes auf Grund des aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten hat. Dieser Anspruch ist durch ein grundbücherlich einzuverleibendes Pfandrecht sicherzustellen.

(5) Als Weiterveräußerung gemäß Abs. 4 gilt nur ein Rechtsgeschäft unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Anteiles am Mindestanteil (§ 9 Abs. 1 zweiter Satz Wohnungseigentumsgesetz 1975) an den Ehegatten sowie die Übertragung von Miteigentumsanteilen bei der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse bei der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe an den früheren Ehegatten."

26. § 16 Abs. 1

"(1) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes zur Nutzfläche aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hierzu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses, wobei Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, außer Betracht bleiben."

26. § 16 Abs. 1

"(1)Bei der Ermittlung des Anteils können auch entsprechende Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede berücksichtigt werden, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerkes, aus der über oder unter dem Durchschnitt liegenden Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft oder aus einer nicht allein auf Kosten eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten vorgenommenen sonstigen besseren Ausstattung oder Grundrißgestaltung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes ergeben. Als andere Teile der Liegenschaft im Sinne dieser Bestimmung sind insbesondere offene Balkone, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten und Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge anzusehen, sofern diese Teile mit dem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand mitvermietet sind und von der Liegenschaftsgrenze, den allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder dem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand aus zugänglich und deutlich abgegrenzt sind. Werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2 v.H. der Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen."

27.

27. § 16 Abs. 3 und 4

"(3) Der gemäß Abs. 1 ermittelte Anteil kann geändert werden
1. durch Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,
2. durch Entscheidung des Gerichts auf Antrag der Bauvereinigung oder eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten, wenn sich der Anteil durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder durch Veränderung der Zuschläge oder Abstriche für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede um mindestens 5 vH ändert. Der Antrag kann bis zum Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung oder der tatsächlichen Änderung gestellt werden.
(4) Bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für gemeinschaftliche Anlagen, ausgenommen Heiz- und Warmwasserkosten, kann die Aufteilung durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind, soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen."

28. § 17 Abs. 4

"(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 verlautbarten 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 Beträge, für die ein Eigenmittellersatzdarlehen gemäß § 11 Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder § 30 Wohnbauförderungsgesetz 1984 gewährt wurde, außer Betracht zu bleiben. Dem Eigenmittellersatzdarlehen sind andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge gleichzuhalten."

29:

30.

28. § 17 Abs. 4

"(4) Die Beträge gemäß Abs. 1 sind mit 2 vH 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 verlautbarten 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 Beträge, für die ein Eigenmittellersatzdarlehen oder andere Finanzierungshilfen aus öffentlichen Mitteln zur Aufbringung der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge gewährt wurden, außer Betracht zu bleiben."

29. § 21 Abs. 4

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

30. § 23 a

"Fixpreis

" § 23a. (1) Abweichend von § 13 ist die Vereinbarung eines Fixpreises für die Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an Wohnhäusern oder für die Einräumung des Wohnungseigentums zulässig, wenn der Preis innerhalb einer Bandbreite gebildet wird. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemißt sich nach den Kosten des Grunderwerbs zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13, zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

(2) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf der Grundlage des Abs. 1 nähere Bestimmungen über die Berechnung des Fixpreises, insbesondere auch über die Höhe des Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung, der sich nach den Kosten einer Bankgarantie zur Sicherstellung der Ansprüche des Wohnungseigentumsbewerbers zu richten hat, sowie der Vereinbarkeit des Fixpreises mit den

31. § 28 Abs. 8

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

1. den letzten geprüften Jahresabschluß mit dem Bestätigungs- oder Prüfungsvermerk und dem Gebarungsvermerk,
2. gegebenenfalls die Gründe, die zu einer Einschränkung oder Versagung des Bestätigungs- bzw. Prüfungsvermerkes oder des Gebarungsvermerkes geführt haben,
3. die Namen der Mitglieder des Vorstandes bzw. der Geschäftsführer und die Namen der Mitglieder des Aufsichtsrates im Zeitpunkt der Prüfung,
4. die Zahl der verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag,
5. die Zahl der im letzten Jahr, auf das sich die Prüfung bezieht, und in den beiden diesem vorangegangenen Jahr fertiggestellten Wohnungen,
6. die Feststellung, ob die Entgelts- oder Preisbildung nach § 13 Abs. 4 erfolgt und sich daraus allenfalls ergebende Überschüsse zur Erfüllung der Aufgaben des § 7 Abs. 1 verwendet wurden."

32. § 29 Abs. 5

"(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."

33.

Grundsätzen des § 23 Abs. 1 im Hinblick auf die Sicherung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung und Geschäftsgebarung zu enthalten haben.

(3) Vor Erlassung einer Verordnung gemäß Abs. 2 ist auch jeder gemäß § 5 Abs. 1 anerkannte Revisionsverband anzuhören."

31. § 28 Abs. 8 Z 6

"(8).....

6. die Feststellung, ob die Entgelts- oder Preisbildung nach § 13 Abs. 4 bis 6 erfolgt und sich daraus allenfalls ergebende Überschüsse zur Erfüllung der Aufgaben des § 7 Abs. 1 verwendet wurden."

32. § 29 Abs. 5

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

33. § 39 Abs. 19

"(19) Die bis zum 30. Juni 1993 gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 im Entgelt angerechneten Beträge gelten mit 1. Jänner 1994 als zu diesem Zeitpunkt eingehobene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 d."

34.

35. Art. IV Abs. 2

"(2) Mit der Vollziehung sind betraut:

1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9 Abs. 5, des § 13 Abs. 4, des § 14 ohne Abs. 9, der §§ 14 a, 14 b, 14 c und 14 d, des § 15 Abs. 1, der §§ 16 und 17, des § 19 Abs. 2, der §§ 20, 21 und 22, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 14, 16 und 18 Z 1, 2, 3, 4, 10;
2. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 1 Abs. 3;
3. der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 30;
4. die Landesregierungen, unbeschadet des Abs. 3, hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

34. Artikel IV Abs. 1 Z 4

" 4. Die §§ 2 Z 1 und 3, 3 Abs. 2, 5 Abs. 2, 6 Abs. 2, 7 Abs. 3, 13 Abs. 2 a und 3, 13 Abs. 5 bis 8, 14 Abs. 1 bis 3a, 14 Abs. 5, 14 Abs. 7 bis 9, 14a Abs. 3, 14b Abs. 3, 14c Abs. 2, 14d Abs. 1 bis 4, 14d Abs. 7, 15a, 16, 17 Abs. 4, 21 Abs. 4, 23a, 28 Abs. 6, 29 Abs. 5, 39 Abs. 19 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. .../1993 treten mit 1.7.1993 in Kraft."

35. Art. IV Abs. 2 Z 1

"(2)
1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9 Abs. 5, des § 13 Abs. 4, 5, 6 und 8, des § 14 ohne Abs. 9, der §§ 14a, 14b, 14c und 14d, des § 15 Abs. 1, des § 15a Abs. 3, der §§ 16 und 17, des § 19 Abs. 2, der §§ 20, 21 und 22, des § 23a Abs. 1, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 14, 16, 18 Z 1,2,3,4 und 10 sowie Abs. 19;"

