

## Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

## Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

§ 7. (1) ...

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

(3) Die Bauvereinigung hat überwiegend die in Abs. 1 und 2 genannten Geschäfte zu betreiben.

...

1 – 3 ...

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

§ 7. (1) ...

(1a) Zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung gehören auch:

1. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;
2. alle Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an Wohnungen und Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten gem. § 15c zusammenhängen.

(2) Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer *Beteiligungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b*, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 vH im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder - sei es auch nur als Mehrheitseigentümer - erworben wurden.

(3) Die Bauvereinigung hat überwiegend die in Abs. 1 bis 2 genannten Geschäfte zu betreiben.

...

1 – 3 ...

4. die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (*einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie*), die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen,

**Geltende Fassung**

Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegt;

4a - 5

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, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Wohnungseigentums und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;

6a. alle Rechtsgeschäfte, die - unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 - mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentums) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, nur nach Legung eines Angebotes an die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gemäß § 15c lit. b.

7 - 13 ...

(3a) - (4c)

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

(5) - (6a)

§ 8. (1) Eine Bauvereinigung darf die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des

**Vorgeschlagene Fassung**

einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegt;

4a - 5

6. alle Rechtsgeschäfte, die – unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 – mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an ihren Bauten und Anlagen zusammenhängen, sofern es sich nicht um Rechtsgeschäfte gemäß § 7 Abs. 1a Z 2 handelt und keine ausdrückliche Zustimmung der Landesregierung gemäß § 10a Abs. 1 lit. d und e erforderlich ist;

7 - 13 ...

(3a) - (4c)

(4d) Mit Geschäften gemäß Abs. 1 bis 3 artverwandte Maßnahmen zugunsten der sozialen Infrastruktur sind grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie öffentlich finanziert, gefördert oder beauftragt sind. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung gemäß § 20 Abs. 1 lit. ca.

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

(5) - (6a)

(7) Auf gemeinnützige Bauvereinigungen sind die §§ 22 Abs. 1 Z 1, 23 und 24 Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997, nicht anzuwenden.

§ 8. (1) Eine Bauvereinigung darf, vorbehaltlich der Abs. 4 und 5, die Überlassung von Wohnungen zum Gebrauch und die Übertragung des Eigentums

**Geltende Fassung**

Wohnungseigentums nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken.

(2) ...

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

**Vorgeschlagene Fassung**

oder die Einräumung des Wohnungseigentums nicht auf bestimmte Personen, eine bestimmte Anzahl von Personen oder einen bestimmten Personenkreis beschränken.

(2) ...

(3) Bei der, *vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder, grundsätzlich unbefristeten* Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen. *Unbeachtlich dieser Vorgaben können Personen, die als Opfer von Gewalt unter dem Schutz einstweiliger Verfügungen gemäß den §§ 382b oder 382e EO auf Grund des Zweiten Gewaltschutzgesetzes, BGBl. I Nr. 40/2009, stehen, bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden. Die Vergabe darf, vorbehaltlich § 20 Abs. 1 lit. ce, nicht zur kurzfristigen gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke erfolgen.*

(4) Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern auszurichten, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten sowie ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) oder einer vom ÖIF zertifizierten Prüfungseinrichtung über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung vorlegen.

(5) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.

(6) Die Voraussetzung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) oder einer vom ÖIF zertifizierten Prüfungseinrichtung

**Geltende Fassung****§ 10a.** (1) lit. a – c ...

- d) die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind.

(1a) ...

- (2) Die Zustimmung nach Abs. 1 und Abs. 1a ist jedenfalls zu untersagen:

lit. a – b ...

- c) der Veräußerungspreis für Bauten und Anlagen gemäß Abs. 1 lit. d nach Maßgabe des § 23 nicht angemessen ist.

(3) ...

**§ 10b.** (1) Die Sitzverlegung einer Bauvereinigung bedarf bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung gemäß § 32 ihren Sitz hat.

**Vorgeschlagene Fassung**

über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung gemäß Abs. 4 müssen nicht erfüllt werden, wenn:

1. dies einer Person aufgrund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis über ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat,
2. es sich um Personen handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben.

**§ 10a.** (1) lit. a – c ...

- d) die Veräußerung von Bauten und Anlagen an Personen, die nicht gemeinnützige Bauvereinigungen sind; betreffend einzelne Wohnungen (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser) und Geschäftsräume sowie Ein- und Abstellplätze ab einer Anzahl von mehr als drei Objekten,

- e) die nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) von einzelnen vermieteten Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an den bisherigen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, an ihnen gemäß § 15g Abs. 3 gleichgestellte Personen sowie an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden.

(1a) ...

- (2) Die Zustimmung nach Abs. 1 und Abs. 1a ist jedenfalls zu untersagen, wenn:

lit. a – b ...

- c) der Veräußerungspreis für Bauten und Anlagen gemäß Abs. 1 lit. d nach Maßgabe des § 23 nicht angemessen ist,

- d. bei Wohnungen und Geschäftsräumen, die nicht an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden, keine Legung eines Angebotes an die jeweiligen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gemäß § 15c lit. b erfolgt ist.

(3) ...

**§ 10b.** (1) Die Sitzverlegung einer Bauvereinigung bedarf bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Zustimmung der Landesregierung, in deren Bereich die Bauvereinigung gemäß § 32 ihren Sitz hat *und der Zustimmung der Landesregierung, die für den neuen Sitz örtlich zuständig ist.*

**Geltende Fassung**

(2) Die Bauvereinigung hat die beabsichtigte Sitzverlegung *darüber hinaus der Landesregierung, die für den neuen Sitz örtlich zuständig ist und* dem Revisionsverband anzuzeigen.

(3) – (4) ...

§ 13. (1) – (2a) ...

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

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

(3) – (6) ...

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

**Vorgeschlagene Fassung**

(2) Die Bauvereinigung hat die beabsichtigte Sitzverlegung dem Revisionsverband anzuzeigen.

(3) – (4) ...

§ 13. (1) – (2a) ...

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

(2c) Abweichend von Abs. 2 *kann* anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde *gelegt werden*, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat *oder an eine andere gemeinnützige Bauvereinigung veräußert (getauscht) wird*.

(3) – (6) ...

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

6 von 20

**Geltende Fassung**

nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten. Die als Grundkosten geleisteten Einmalbeträge werden bei den Berechnungen gemäß § 15c lit. a nicht herangezogen.

(8) ...

§ 14. (1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen - insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern - sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1 – 3 ...

4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;

5 – 9 ...

(1a) ...

(2) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge sowie unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39 MRG) zur

**Vorgeschlagene Fassung**

Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten. Die als Grundkosten geleisteten Einmalbeträge werden bei den Berechnungen gemäß § 15c lit. a nicht herangezogen.

(8) ...

§ 14. (1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen, *wobei im Hinblick auf dessen Vereinbarung und Veränderlichkeit § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, keine Anwendung findet.* Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen - insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern - sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1 – 3 ...

4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes der jeweils zu entrichtende Bauzins, bei einer Bauzinsvorauszahlung der jeweils für den bestimmten oder bestimmbaren Zeitraum zuzuordnende Bauzins;

5 – 9 ...

(1a) ...

(2) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch unter Einrechnung der den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge sowie unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39 MRG) zur

**Geltende Fassung**

Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht (die Gemeinde, § 39 MRG) hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum beträgt grundsätzlich 20 Jahre, ausgenommen die beantragten Arbeiten weisen in einer Gesamtschau eine erheblich kürzere oder längere Bestanddauer auf. Ist das der Fall, dann ist diese Bestanddauer als Verteilungszeitraum festzusetzen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrages eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig.

(2a) ...

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

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

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

**Vorgeschlagene Fassung**

Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. *Bei der Festsetzung des erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ist auch ein gemäß § 273 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten einzubeziehen, zuzüglich eines allfälligen Betrages, der von der Bauvereinigung schon zur laufenden Tilgung und Verzinsung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 14a, je Kalendermonat aufgebracht werden muss.* Das Gericht (die Gemeinde, § 39 MRG) hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum beträgt grundsätzlich 20 Jahre, ausgenommen die beantragten Arbeiten weisen in einer Gesamtschau eine erheblich kürzere oder längere Bestanddauer auf. Ist das der Fall, dann ist diese Bestanddauer als Verteilungszeitraum festzusetzen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrages eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig.

(2a) ...

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

1. von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie,
2. thermisch-/energetischen Sanierungsmaßnahmen oder
3. behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen

an allgemeinen Teilen der Baulichkeit sind alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten dann gebunden, wenn – nach Vorlage einer Stellungnahme eines Sachverständigen, etwa der Förderstelle über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen – mindestens drei Viertel der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, zustimmen. Die Kosten der Arbeiten, Höhe und Ausmaß der Förderung, die vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die diesen gewidmeten

**Geltende Fassung**

Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder gilt eine solche Vereinbarung als gerichtliche Entscheidung im Sinne des Abs. 2.

(2c) – (6) ...

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

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

(7a) Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.

**Vorgeschlagene Fassung**

Beträge, die Dauer der Erhöhung (Beginn und Ende) sowie das genaue Ausmaß der Erhöhung sind anzuführen. Für Zwecke der Wohnbeihilfengewährung gemäß den Wohnbauförderungsbestimmungen der Länder gilt eine solche Vereinbarung als gerichtliche Entscheidung im Sinne des Abs. 2.

(2c) – (6) ...

(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,
- 2a. im Übrigen für die (verstärkte) Tilgung der von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze,
3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
4. danach den Rücklagen zuzuführen.

(7a) Nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel gem. Abs. 7 Z 1 bis 2a darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.



**Geltende Fassung**

(8) – (9) ...

**§ 14a.** (1) ...

(2) 1 – 4 ...

5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen,

6 – 7 ...

(3) ...

**§ 14d.** (1) Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

(2) – (4) ...

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

**Vorgeschlagene Fassung**

(8) – (9) ...

**Erhaltung****§ 14a.** (1) ...

(2) 1 – 4 ...

5. *nach Maßgabe des § 23* die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen *zur Erzeugung erneuerbarer Energie*, zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen,

6 – 7 ...

(3) ...

**§ 14d.** (1) Die Bauvereinigung hat im Interesse *einer laufenden Erhaltung* sowie einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

(2) – (4) ...

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

**Geltende Fassung**

**§ 15b.** (1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,
- b) die Baulichkeit vor mehr als *zehn* Jahren erstmals bezogen worden ist,
- c – e ...

(2) – (3) ...

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

- a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (*Geschäftsräumen*), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:

1. ...

2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,

b) ...

**§ 15c.** (1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter *in den Fällen*

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

**Vorgeschlagene Fassung**

*§ 19b (Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung) und § 19c (Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb) nicht binnen sechs Monaten ab Legung vom erwerbenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten begründete Einwendungen gerichtlich erhoben werden, gelten die Abrechnung sowie die Höhe der in die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu übertragenden, nicht verbrauchten bzw. die Höhe der zahlungsmindernd zu berücksichtigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge als endgültig geprüft und anerkannt.*

**§ 15b.** (1) Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,
- b) die Baulichkeit vor mehr als *fünf* Jahren erstmals bezogen worden ist,
- c – e ...

(2) – (3) ...

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

- a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen *mit einer Nutzfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> und Geschäftsräumen*, wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:

1. ...

2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten,

b) ...

**§ 15c.** (1) Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter *gemäß § 15c lit. a nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger* Dauer seines Miet- oder sonstigen *Nutzungsvertrags* einen Antrag auf Übertragung in das *Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum)*, hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht

**Geltende Fassung**

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

**Vorkaufsrecht des Mieters**

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

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

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

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

Bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15b, auf welche die Vorschriften der § 15c bis § 15f

**Vorgeschlagene Fassung**

übersteigt. *Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen.*

**§ 15f.** (1) *Ein Anspruch gemäß § 15c lit. a besteht nur für Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen. Auf diese Voraussetzung sowie die mit dem gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15c lit. a verbundenen Antragsrechte gemäß § 15e Abs. 1, ist im Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag hinzuweisen.*

(2) *Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist, darf ein Angebot gemäß § 15c lit. b nur Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen gelegt werden.*

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

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

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

Bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15b, auf welche die Vorschriften der § 15c bis

12 von 20

**Geltende Fassung**

nicht anwendbar sind, ist unter Z 1 der dem Käufer bekanntzugebende Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu verstehen, sowie unter Z 2 der vereinbarte Kaufpreis.

(3) – (4) ...

**§ 17a. (1) – (2) ...**

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

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

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

(2) ...

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

**§ 19.** (1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14

**Vorgeschlagene Fassung**

§ 15f nicht anwendbar sind, ist unter Z 1 der dem Käufer bekanntzugebende Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu verstehen, sowie unter Z 2 der vereinbarte Kaufpreis.

(3) – (4) ...

**§ 15h.** Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), die nachträglich gemäß § 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages der Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 Mietrechtsgesetz, dessen § 16 Abs. 1 bis 4 mit der Maßgabe, dass Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam sind, als sie den jeweils zulässigen Richtwert aufgrund des RichtWG (BGBl Nr. 1993/800) überschreiten.

**§ 17a. (1) – (2) ...**

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

**§ 17b.** (1) Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Fremdmittel ganz oder teilweise durch Eigenmittel der Bauvereinigung ersetzt oder sonst umfinanziert werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge jedenfalls nicht erhöhen. § 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 3 sind sinngemäß anzuwenden.

(2) ...

**§ 17c.** Abweichend von § 13 Abs. 2 können von der Bauvereinigung zur Finanzierung der gesamten Herstellungskosten eingesetzte Eigenmittel ganz oder teilweise durch Fremdmittel ersetzt werden, sofern sich dadurch die gemäß § 14 Abs. 1 der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge nicht erhöhen. § 13 Abs. 2b und § 17a Abs. 3 sind sinngemäß anzuwenden.

**§ 19.** (1) Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und

**Geltende Fassung**

Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege - zu gewähren. Jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann verlangen, dass die Übersendung der Abrechnungen an ihn nicht im Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und Abs. 8 Z 2 bis 4 verwendeten und die nach § 14 Abs. 5a erster und zweiter Satz ermittelten Beträge in der jeweiligen Abrechnung auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.

(2) – (3) ...

§ 20. (1) Z. 1 lit. a ...

- b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 15 mit der Maßgabe, dass als Hauptmietzins im Sinne dessen Absatz 1 Z 1 das nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8 dieses Bundesgesetzes jeweils zulässige Entgelt gilt. § 16b, § 18c Abs. 2, § 21 - ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6 - und die §§ 23 und 24 - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 -, die §§ 25 bis 42a, 46 - dessen Abs. 2 jedoch nach Maßgabe der §§ 13 Abs. 4 und 6 und 39 Abs. 18 Z 2 dieses Bundesgesetzes - und 46a bis 46c, 49a und 52a des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.

**Vorgeschlagene Fassung**

Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 einschließlich der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- und Fassadenflächen zu Werbezwecken sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege - zu gewähren. Jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann verlangen, dass die Übersendung der Abrechnungen an ihn nicht im Postweg, sondern durch elektronische Übermittlung geschieht. Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 2a und 3 sowie Abs. 8 verwendeten und die nach § 14 Abs. 5a erster und zweiter Satz ermittelten Beträge in der jeweiligen Abrechnung auszuweisen. Auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.

(2) – (3) ...

§ 20. (1) Z. 1 lit. a ...

- b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 15 mit der Maßgabe, dass als Hauptmietzins im Sinne dessen Absatz 1 Z 1 das nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8 dieses Bundesgesetzes jeweils zulässige Entgelt gilt. § 16b, § 18c Abs. 2, § 21 - ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6 - und die §§ 23 und 24 - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 -, die §§ 25 bis 42a, 46 - dessen Abs. 2 jedoch nach Maßgabe der §§ 13 Abs. 4 und 6 und 39 Abs. 18 Z 2 dieses Bundesgesetzes - und 46a bis 46c, 49a und 52a des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt,
- c) abweichend von lit. b sind die §§ 12 bis 14 MRG nicht anzuwenden und darf die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren für Wohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG nur unterschritten werden, wenn ein Miet- oder sonstiger Nutzungsvertrag:

14 von 20

**Geltende Fassung****Vorgeschlagene Fassung**

- 2 ...
- 2a. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.
- 2b. ...
3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit
- das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist oder
  - die Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit verliert,
- sind die Bestimmungen der §§ 13 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.

- über einen Mietgegenstand, der im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes ohne touristische Nutzung mit einer Mindestbefristungsdauer von zwei Monaten oder des Betriebes eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten oder
  - über Wohnungen oder Wohnräume gemäß § 1 Abs. 2 Z 1a MRG oder
  - über eine Wohnung oder Wohnräume mit einer sozialen Einrichtung, die die Betreuung betreuungsbedürftiger Menschen wahrnimmt oder direkt mit einer Betreuungsperson (einer Pflegekraft), oder einer Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt oder
  - über Mietgegenstände in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Z 1 in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden oder
  - in einem Studentenheim, das nicht ausgelastet ist, ein kurzfristiger Gastvertrag iSd § 5b Studentenheimgesetz mit Personen, die keine Studierenden gemäß § 4 Abs. 1 Studentenheimgesetz sind
- abgeschlossen wird.
- 2 ...
- 2a. Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §§ 15b bis 15e Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes *mit Ausnahme dessen § 15h* nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4, *sofern § 15 nichts anderes bestimmt*.
- 2b. ...
3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit
- das Eigentum (Baurecht) an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist oder
  - die Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit verliert,
- sind die Bestimmungen der § 8 Abs. 3 *letzter Satz*, §§ 13 bis 15f, §§ 15h bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 dieses

**Geltende Fassung**

4. ...

(2) – (5) ...

§ 22. (1) 1 – 8 ...

9. Legung der Abrechnungen (§ 19);

10. – 14. ...

(2) – (4) ...

§ 24. (1) 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.

(2) ...

**Entschädigung und Reisegebühren der Funktionäre**

§ 25. Die Vergütung für die Tätigkeit der Mitglieder des Vorstandes, auf die § 26 nicht anzuwenden ist, und der Mitglieder des Aufsichtsrates einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft muß in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung stehen. Reisegebühren für die vorgenannten Funktionäre gemeinnütziger Bauvereinigungen dürfen den Höchstsatz der Gebühren für Bundesbeamte der Dienstklasse IX nicht überschreiten.

**Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten**

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

**Vorgeschlagene Fassung**

Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.

4. ...

(2) – (5) ...

§ 22. (1) 1 – 8 ...

9. Legung der Abrechnungen (§§ 19 bis 19c);

10. – 14. ...

(2) – (4) ...

§ 24. (1) 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 *einer Organwalterschaft* dürfen nur Personen betraut werden, die nach ihrer Ausbildung, ihrer beruflichen *sowie bisherigen Tätigkeit bei gemeinnützigen Bauvereinigungen* Gewähr für eine ordnungsmäßige *Aufgabenerfüllung* bieten.

(2) ...

**Vergütungen**

§ 25. Sämtliche Vergütungen, Aktiv- und Pensionsbezüge sowie Reisegebühren für die Mitglieder des Vorstandes, Geschäftsführer, Mitglieder des Aufsichtsrates und für Angestellte gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie deren Beteiligungsgesellschaften müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Unternehmen, zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit sowie den Bezugsobergrenzen gemäß § 26 stehen. Bei der Anschaffung von Dienstkraftwägen sind die jeweils geltenden Vorschriften gemäß der PKW-Angemessenheitsverordnung, BGBl. II Nr. 46/2004, anzuwenden.

**Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern**

§ 26. Für Anstellungsverträge bei Erst-Bestellung von Mitgliedern des Vorstandes sowie von Geschäftsführern gemeinnütziger Bauvereinigungen sind § 7 Abs. 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. I Nr. 26/1998, sowie die §§ 2 und 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung, BGBl. II Nr. 254/1998, in den jeweils

16 von 20

**Geltende Fassung**

ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen.

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

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

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

**Vorgeschlagene Fassung**

geltenden Fassungen sinngemäß anzuwenden.

**Regierungskommissär**

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

1. befristet auf höchstens ein Jahr, wobei Wiederbestellungen bis zu insgesamt drei Jahren zulässig sind,
2. in einem Verfahren nach § 35 längstens bis zum Abschluss des Verfahrens nach § 36,
3. in einem Verfahren nach § 35a längstens bis zur Übernahme der Eigentumsrechte

mit Bescheid einen fachkundigen und gem. § 24 Abs.1 zuverlässigen Regierungskommissär bestellen, der dem Berufsstand der Rechtsanwälte, der Wirtschaftstreuhänder angehört, oder als Revisor gemäß § 17a GenRevG, BGBl. I Nr.127/1997, zugelassen ist. Bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bescheides oder bei dessen Abberufung hat die Landesregierung selbst die Verpflichtung gemäß Abs. 2 wahrzunehmen.

(2) Der Regierungskommissär, dem alle Aufsichtsrechte gemäß § 29 Abs. 1



**Geltende Fassung****Vorgeschlagene Fassung**

und 2 zustehen, hat vor Vertragsabschluss bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit:

1. Rechtsgeschäften gemäß § 7 Abs. 1a und Abs. 3 Z 6,
2. Rechtsgeschäften gemäß § 9a Abs. 2 und 2a sowie
3. Rechtsgeschäften, die aufgrund anderer Gesetze oder gemäß der Satzung (§ 4) oder durch den Aufsichtsrat zustimmungspflichtig sind,

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

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

(4) Die Landesregierung hat die Eintragung der Bestellung nach Abs. 1 und deren Löschung bei Änderungen der Tatsachen im Firmenbuch zu veranlassen.

**§ 33. (1) ...**

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

**§ 33. (1) ...**

(2) Partei ist die Bauvereinigung und im Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4, 10a Abs. 1, 10b, 29 Abs. 3, 34 und 35 die Finanzbehörde, in deren Bereich die Bauvereinigung ihren Sitz hat. *In* Verfahren gemäß den §§ 7 Abs. 4 und 10b ist dem Revisionsverband (§ 5), dem die Bauvereinigung angehört, Gelegenheit zur Äußerung zu geben. *In Verfahren gemäß den §§ 10a, 29 Abs. 3, 30, 34 bis 36 ist der Revisionsverband Partei. Er hat das Recht verfahrensleitende Anträge zu stellen sowie Rechtsmittel zu ergreifen, einschließlich der Erhebung von Beschwerden an das Verwaltungsgericht sowie Revisionen an Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts. Der Revisionsverband ist zur Durchführung seiner Interessenvertretungsaufgabe insbesondere berufen, Stellungnahmen zu Gesetzesentwürfen und Gesetzesvorhaben zu erstatten.*

**§ 35. (1) ...**

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

1. – 4. ...
- (3) – (4) ...

**§ 35. (1) ...**

Die Anerkennung ist, *sofern keine Übernahme der Eigentümerrechte gemäß § 35a erfolgt*, unbeschadet der Bestimmungen des § 29 zu entziehen, wenn

1. – 4. ...
- (3) – (4) ...

**Übernahme von Eigentumsrechten**

18 von 20

**Geltende Fassung****Vorgeschlagene Fassung**

**§ 35a.** (1) Nach rechtskräftiger, bescheidmäßiger Feststellung des Vorliegens von Entziehungsgründen gemäß § 35 Abs. 2 Z 1 bis 4 steht dem jeweils zuständigen Land (§ 32), zur Abwendung eines schweren Schadens für das Volkswohnungswesen gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG – insbesondere zur nachhaltigen Sicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung, anstelle einer Entziehung gemäß den §§ 35 und 36 das Instrument der Übernahme von Eigentumsrechten zur Verfügung. Die Übernahme der Eigentumsrechte erfolgt durch Verordnung der Landesregierung. Mit Inkrafttreten der Verordnung werden die bisherigen Eigentumsrechte an der Bauvereinigung gegenstandslos.

(2) Mit Erlöschen des Eigentums haben die Mitglieder (Genossenschaftler, Gesellschaftler) gemäß § 10 Abs. 2 Anspruch auf Ersatz ihrer eingezahlten Einlagen und ihres Anteils am verteilbaren Gewinn.

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

**§ 37. (1) ...**

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

**(3) ...****§ 39. (1)–(2) ...**

(3) Bauvereinigungen gemäß Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes weniger als 2 000 Wohnungen verwalten und innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes der Landesregierung schriftlich mitteilen, daß sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen. Auf solche Verwaltungsvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Baulichkeiten, des § 7 Abs. 3 Z 1 bis 4, 5 bis 7 und 9, Abs. 5 und 6 sowie mit Ausnahme des § 14 Abs. 7 Z 4 Anwendung; § 7 Abs. 3 Z 8 findet jedoch mit der Maßgabe Anwendung, *dass* ein

**§ 37. (1) ...**

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

**(3) ...****§ 39. (1)–(2) ...**

(3) Bauvereinigungen gemäß Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes weniger als 2 000 Wohnungen verwalten und innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes der Landesregierung schriftlich mitteilen, daß sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen. Auf solche Verwaltungsvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Baulichkeiten, des § 7 Abs. 3 Z 1 bis 5 und 9 und Abs. 6 sowie mit Ausnahme des § 14 Abs. 7 Z 4 Anwendung; § 7 Abs. 3 Z 8 findet jedoch mit der Maßgabe Anwendung, *daß* ein Erwerb von

**Geltende Fassung**

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) – (35) ...

**Vorgeschlagene Fassung**

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.

(3a) Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß § 1, die mit 31. Dezember 2018 weniger als 1000 Wohnungen verwaltet haben und innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Inkrafttreten des BG, BGBl. I Nr. xx/xxxx, der Landesregierung schriftlich mitteilen, dass sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen gemäß Abs. 3.

(4) – (35) ...

(36) § 7 Abs. 7 idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen. § 10a Abs. 1 lit. d idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist auf Veräußerungen von mehr als drei Objekten in noch nicht fertiggestellten Baulichkeiten dann nicht anzuwenden, wenn zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens bestehende schriftliche Vorverträge oder schriftlich pönalisierte Kaufanbote binnen drei Monaten dem zuständigen Revisionsverband angezeigt werden und der Baubeginn spätestens bis zum 31. Dezember 2020 erfolgt. § 14 Abs. 2 und § 14d Abs. 5, jeweils idF BGBl. I Nr. xx/xxxx, sind auf alle ab deren Inkrafttreten anhängigen Verfahren anzuwenden. § 15g idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gelegt worden ist. § 15h idF BGBl. I Nr. xx/xxxx ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gemäß § 15c lit. b an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gelegt worden ist.

(37) § 15e Abs. 1 idF BGBl. I Nr. xx/xxxx, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse mit einem Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a anzuwenden; auf alle zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse für die ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a besteht oder bestanden hat jedoch nur insoweit anzuwenden, als der Mieter oder sonstige

20 von 20

**Geltende Fassung****ARTIKEL IV****Inkrafttreten und Vollziehung**

(1) 1. – 1s. ...

(2) Mit der Vollziehung sind betraut:

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

2. – 4. ...

(3) ...

**Vorgeschlagene Fassung**

Nutzungsberechtigte auch nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses einen Antrag an die Bauvereinigung auf nachträgliche Übertragung der Wohnung (Geschäftsraum) stellen kann.

**ARTIKEL IV****Inkrafttreten und Vollziehung**

(1) 1. – 1s. ...

1t. § 7 Abs. 1a, 2 und 3 erster Satz, Abs. 3 Z 4 und 6, Abs. 4d, 4e und 7, § 8 Abs. 1, 3 bis 6, § 10a Abs. 1 lit. d und e, § 10a Abs. 2 erster Satz, Abs. 2 lit. c und d, § 10b Abs. 1 und 2, § 13 Abs. 2b, 2c und 7, § 14 Abs. 1 erster Satz, Abs. 1 Z 4, Abs. 2, Abs. 2b Z 1 bis 3, Abs. 7 Z 2a, Abs. 7a, die Überschrift vor § 14a, § 14a Abs. 2 Z 5, § 14d Abs. 1 und 5, § 15b Abs. 1 lit. b, § 15c lit. a erster Satz, § 15c lit. a Z 2, § 15e Abs. 1, § 15f, § 15g Abs. 1 und 2, § 15h, § 17a Abs. 3, § 17b Abs. 1, § 17c, § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b und c, Abs. 1 Z 2a und 3, § 22 Abs. 1 Z 9, § 24 Abs. 1, § 25 samt Überschrift, § 26 samt Überschrift, § 30 samt Überschrift, § 33 Abs. 2, § 35 Abs. 2, § 35a samt Überschrift, § 37 Abs. 2, § 39 Abs. 3, 3a, 3b und 37 und Artikel IV Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/xxxx treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung sind betraut:

1. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 9a Abs. 1, des § 10a, soweit er die Rechtsunwirksamkeit von Vereinbarungen betrifft, des § 13 Abs. 4, 5 und 6, des § 14 Abs. 1 bis 6, der §§ 14a, 14b, 14c und 14d, des § 15 Abs. 1, der §§ 15a und 15b, des § 15c Abs. 2 und 3, der §§ 15g bis 22, des § 37 Abs. 1 und 2, des § 39 Abs. 4, 8 bis 13, 16, 18 Z 1 bis 4 und 10 sowie Abs. 19;

2. – 4. ...

(3) ...