

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungorgan

BGBI. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBI. Nr. 827/1992

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 14

Inkrafttretensdatum

01.10.1992

Außerkrafttretensdatum

31.12.1993

Text

Berechnung des Entgelts

§ 14. (1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen - sofern nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBI. Nr. 827/1992, anzuwenden ist - die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Anm.: richtig: Nutzungsmöglichkeiten) erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen den Eckzinssatz gemäß § 20 des Kreditwesengesetzes um höchstens 1 v. H. jährlich übersteigen dürfen;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der Bauzins;
5. ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen; die Rückstellung darf zur Deckung der Kosten von Verbesserungsarbeiten nur dann verwendet werden, wenn die ordnungsmäßige Erhaltung gewährleistet ist;
6. ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;
7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des 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, BGBI. 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 das Entgelt entsprechend.

(2) Reicht die Rückstellung zur ordnungsmäßigen Erhaltung auch unter Einrechnung der Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken und unter Berücksichtigung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 14d zur ordnungsmäßigen Erhaltung der Baulichkeit oder von Baulichkeiten, sofern diese hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, von wann an und in welchem Umfang dieser Betrag erhöht wird und, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Lage der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, auf welche Zeit der erhöhte Betrag zu entrichten ist; der Zeitraum darf aber zehn Jahre nicht übersteigen. Der erhöhte Betrag ist für alle Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten im gleichen Verhältnis zum bisher Geleisteten festzusetzen. Wurde zur Deckung des Fehlbetrages eigenes oder fremdes Kapital verwendet, so sind Verzinsung, Tilgung und Geldbeschaffungskosten anzurechnen. Schriftliche Vereinbarungen mit allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten über die Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 sind zulässig. Arbeiten, die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrags vorzunehmen sind oder die der Behebung von der Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten Baugebrechen dienen, sowie die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlichen Arbeiten sind vorweg durchzuführen.

(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.

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

(5) Werden an einer Baulichkeit Sanierungsmaßnahmen (§ 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 (§ 14a) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde.

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

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

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

(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,
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.

(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.