

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 20

Inkrafttretensdatum

01.01.1994

Außerkrafttretensdatum

28.02.1997

Abkürzung

WGG

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Text**Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen**

§ 20. (1) Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet und nicht bloß saniert (§ 2 Z 1 und § 7 Abs. 1 letzter Satz und Abs. 3 Z 5) worden ist, wird folgendes bestimmt:

1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen,
 - a) gelten die §§ 3 bis 6, § 10, § 13 Abs. 3 zweiter Satz, die §§ 15 bis 18b, § 18c Abs. 1, 3 und 4, §§ 19 und 20, § 21 Abs. 1 Z 7, § 22 sowie die Verteilungsgrundsätze des § 24 Abs. 1 und die §§ 43, 45 und 47 des Mietrechtsgesetzes nicht; dessen §§ 37 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 dieses Bundesgesetzes;
 - b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 18c Abs. 2, § 21 – ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 – 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 bis 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.
2. Z 1 gilt auch, wenn aus Anlaß der Errichtung neben der Überlassung des Gebrauches von Wohnungen oder Geschäftsräumen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages

an Wohnungen oder Geschäftsräumen, an Einstellplätzen oder an Garagen Wohnungseigentum eingeräumt oder später ein bestehendes Miet- oder Nutzungsverhältnis zugunsten des bisherigen Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten in Wohnungseigentum umgewandelt wird; für einen Mieter eines so im Wohnungseigentum stehenden Miet- oder Nutzungsgegenstandes gelten nach Wohnungseigentumsbegründung die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen § 1 Abs. 1, 2 und 4.

3. Wenn nach der Errichtung der Baulichkeit das Eigentum (Baurecht) aber an einen Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, sind die Bestimmungen der §§ 13 bis 22 und § 39 Abs. 8 bis 13 und 18 dieses Bundesgesetzes weiterhin sinngemäß anzuwenden.
4. Der Artikel IV des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes ist sinngemäß anzuwenden.

(2) Als weitere, die Bauvereinigung zur Kündigung berechtigende wichtige Gründe im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes sind anzusehen:

1. ab 1. Jänner 1989, wenn für das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 des Mietrechtsgesetzes auch seit dem 1. Jänner 1986 nicht dessen §§ 30 bis 36, wohl aber die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes anzuwenden waren, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag zuzustimmen, der nach den Vorschriften dieses Bundesgesetzes zu entrichten wäre;
2. ab 1. Juli 1991, wenn gemäß Schillingeröffnungsbilanzgesetz, BGBl. Nr. 190/1954, eine Baulichkeit neu zu bewerten war sowie bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlag, und sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes auf den Betrag zuzustimmen, der unter Anwendung des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes und nach den Vorschriften dieses Bundesgesetzes zu entrichten wäre.

(3) Auf Kündigungen nach Abs. 2 ist § 33 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

(4) Wenn eine Bauvereinigung auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinne des § 8 eingeschränkt hat, gilt:

1. im Falle der Abtretung des Miet- oder sonstigen Nutzungsrechtes § 12 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes nicht;
2. im Falle des Wohnungstausches § 13 Abs. 4 erster Satz des Mietrechtsgesetzes uneingeschränkt und dessen § 13 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 3 – ausgenommen dessen zweiter Satz – mit der Einschränkung, daß auch der Tauschpartner der zum Gebrauch überlassenen Wohnung aus dem Titel des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages diesem Personenkreis angehören muß;
3. im Todesfall § 14 Abs. 1 bis 3 des Mietrechtsgesetzes mit der Maßgabe, daß die Genossenschaft verlangen kann, daß nur eine Person in den Nutzungsvertrag eintritt. Bewerben sich mehrere Personen um den Eintritt, so tritt der eintrittsberechtigte Angehörige in den Nutzungsvertrag ein, den die Genossenschaft als Mitglied aufnimmt.

(5) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 des Mietrechtsgesetzes) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen nach Maßgabe der folgenden Voraussetzungen:

1. Der Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert sich um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr:
 - a) bei den in Z 2 lit. a und b genannten Aufwendungen ein Zehntel,
 - b) bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen einen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,
 - c) sonst ein Zwanzigstel.
2. Ersatzfähige Aufwendungen sind:
 - a) die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung,

- b) die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung,
 - c) andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.
3. Ein Anspruch auf Ersatz besteht nicht, wenn die Bauvereinigung berechtigterweise die Zustimmung verweigert oder an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden hat oder wenn die Bauvereinigung, weil ihr der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, das eine oder andere zu tun.
4. Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust des Anspruches der Bauvereinigung vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen:
- a) bei einvernehmlicher Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung;
 - b) bei Aufkündigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses durch den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens mit der Aufkündigung;
 - c) in allen übrigen Fällen binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Miet- oder Nutzungsgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung.
5. Der Ersatz der Aufwendungen gilt als eine Maßnahme im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 2 zweiter Halbsatz zweiter Fall und ist nach § 19 Abs. 1 abzurechnen.
6. Auf den Ersatzanspruch kann der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte im voraus nicht rechtswirksam verzichten.
7. Weitergehende Ansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.

Anmerkung

ÜR: Abschnitt VII § 16 Abs. 3, BGBl. Nr. 340/1987; Abschnitt II Art. V Abs. 3, BGBl. Nr. 68/1991

Schlagworte

Mietvertrag, Mietverhältnis, Schillingeröffnungsbilanzengesetz, Mietdauer, Wasserleitungsanlage, Lichtleitungsanlage, Gasleitungsanlage, Beheizungsanlage, Mietrecht

Zuletzt aktualisiert am

11.04.2025

Gesetzesnummer

10011509

Dokumentnummer

NOR12154543

alte Dokumentnummer

N9199331759J