

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 36/2000

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 16

Inkrafttretensdatum

01.07.2000

Außerkrafttretensdatum

30.06.2002

Abkürzung

WGG

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Text**Aufteilungsschlüssel**

§ 16. (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 hiezu geeigneten Wohnungen, Wohnräume und sonstigen Räumlichkeiten des Hauses.

(2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die im § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen können. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Inneren des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt. Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, daß eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan erwiesen wird; in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist die Nutzfläche auf Grund des baubehördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn,

daß dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 vH erwiesen wird; in diesen Fällen ist die Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

(3) Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten der Baulichkeit oder an einem oder mehreren Entgeltsbestandteilen im Sinne des § 14 Abs. 1, aber auch an den neben dem Entgelt vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu erbringenden Beträgen (§ 14 Abs. 1 dritter Satz) kann von der Bauvereinigung abweichend von der Regelung des Abs. 1 auch im Verhältnis des Nutzwertes im Sinne des § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 des Miet- oder Nutzungsgegenstandes zur Summe der Nutzwerte aller Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände festgelegt werden.

(4) Der Nutzwert ist auf Antrag der Bauvereinigung vom Gericht festzusetzen. Die §§ 1, 3 bis 5 und 12 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 sind anzuwenden.

(5) Von einem Aufteilungsschlüssel gemäß Abs. 1 und 3 kann abgewichen werden

1. durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten,
2. hinsichtlich des nach Abs. 3 festgelegten Anteils auch 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.

(5a) Besteht zumindest an einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit des Hauses Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 1 WEG 1975), so bedarf eine nach Wohnungseigentumsbegründung geschlossene Vereinbarung (Abs. 5 Z 1) auch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer des Hauses, sofern für sie dieser Verteilungsschlüssel gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz WEG 1975 maßgeblich ist.

(6) 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, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen.

(7) Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigen Kostenaufwand durch Meßvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Bauvereinigung und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – berechnet nach der Anzahl der in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände – des Hauses eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dulden. Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln; die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 vH nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des Abs. 1 aufzuteilen. Die Bauvereinigung kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

Schlagworte

Mietgegenstand, Kellerraum, Wohnzweck, Heizkosten, Mietverhältnis

Zuletzt aktualisiert am

14.04.2025

Gesetzesnummer

10011509

Dokumentnummer

NOR40008349