

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2002

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 22

Inkrafttretensdatum

01.07.2002

Außerkrafttretensdatum

31.12.2004

Abkürzung

WGG

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Text**Verfahren**

§ 22. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Baulichkeit gelegen ist:

1. Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 14a bis 14c);
2. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7 Mietrechtsgesetz);
- 2a. Festsetzung des Preises (§§ 15b und 15c);
3. Duldung von Eingriffen in das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 Mietrechtsgesetz);
4. Veränderung (Verbesserung) der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraumes (§ 9 Mietrechtsgesetz) sowie Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 20 Abs. 5);
5. Wohnungstausch (§ 13 Mietrechtsgesetz);
6. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises (§ 15) und Entgelts (§ 13 Abs. 4 bis 6 und § 14);
- 6a. Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15a);
- 6b. Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 16 Abs. 4 und 5);

- 6c. Geltendmachung der offenkundigen Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen (§ 14 Abs. 1 Z 2);
7. Verteilung der Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16);;
8. Erhöhungen nach § 14 Abs. 2 bis 4 und § 14c;
9. Legung der Abrechnungen (§ 19);
10. Anteil an den Betriebskosten und laufenden Abgaben, Anteil an den Auslagen für die Verwaltung, Anteil an den angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung, Anteil an den besonderen Aufwendungen (§ 14 Abs. 1 und § 16; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz);;
11. Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und Rückzahlung (§ 14d);
- 11a. Feststellung des Deckungsbetrages (§ 14 Abs. 3a);
12. Feststellung des nach § 17 zurückzuzahlenden Betrages;
13. Rückzahlung von Leistungen und Entgelten – ausgenommen Beträge nach § 14 Abs. 1, § 14 Abs. 9 Z 2 oder § 17 – die auf ungültigen und verbotenen Vereinbarungen im Sinne des § 27 des Mietrechtsgesetzes beruhen.

(2) Bei Anträgen nach Abs. 1 Z 6 und 6a, womit Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt (Preis) zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten oder gegen die Höhe des Fixpreises geltend gemacht werden, gilt § 18 Abs. 3. Bei einem Antrag nach Abs. 1 Z 6, womit die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgelts oder Preises mit der Behauptung begehrt wird, die Berechnung verstoße gegen § 13, weil die Baukostenverrechnung nicht vollständig oder nicht richtig sei oder Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien, gilt folgendes:

1. der belangten Bauvereinigung ist die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen; der Vorlage ist ein Verzeichnis aller Vertragspartner im Sinne des § 13 Abs. 1 der Bauvereinigung in diesem Zeitpunkt anzuschließen;
2. nach Vorlage der Unterlagen nach Z. 1 ist dem Antragsteller aufzutragen, binnen sechs Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben; gleichzeitig ist den von der Bauvereinigung genannten sowie dem Gericht sonst bekanntgewordenen übrigen Vertragspartnern im Sinne des § 13 Abs. 1 mitzuteilen, daß sie berechtigt sind, in gleicher Weise behauptete Berechnungsfehler binnen sechs Monaten anzugeben;
3. sodann hat das Gericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch gesondert anfechtbaren Beschluß die Tatsachen, über welche auf Grund der Einwendungen nach Z. 2 Beweis zu erheben ist, genau zu bezeichnen;
4. nach Rechtskraft des Beschlusses nach Z. 3 ist ein zur Deckung der zur Durchführung eines Sachverständigenbeweises erforderlicher Kostenvorschuß zur Hälfte der Bauvereinigung und zur Hälfte den Parteien aufzuerlegen, die Einwendungen nach Z. 2 erhoben haben.

(3) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1 und § 16) gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 7 angeführten Angelegenheiten die in Abs. 4 und 5 eingeräumten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu.

(4) Im übrigen gelten in den im Abs. 1 angeführten Verfahren die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den im § 37 Abs. 2, Abs. 3 Z 6, 8 bis 21 und Abs. 4 sowie in den §§ 38 bis 40 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. Die Verfahren werden auf Antrag eingeleitet.
2. Von Verfahren, die von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet werden, hat das Gericht auch die anderen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten, zu verständigen; dies gilt insbesondere auch für die im Abs. 1 Z 10 angeführten Angelegenheiten. Auch diesen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben; es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Gelegenheit zu Sachvorbringen haben.
3. In Verfahren, die von der Bauvereinigung gegen Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Baulichkeit eingeleitet werden, kommt Parteistellung den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit zu, deren Interessen durch die Stattgebung des Antrages unmittelbar berührt werden könnten. Kommt in einem solchen Verfahren allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit Parteistellung zu, so kann der Antrag gegen „die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit“ gerichtet und die namentliche

Bezeichnung der Antragsgegner durch die Vorlage eines Verzeichnisses der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten ersetzt werden.

4. Sind von einem Verfahren nach Z 2 auch andere Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Baulichkeit zu verständigen, so kann die Zustellung an diese Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch einen Anschlag vorgenommen werden, der an einer allen Hausbewohnern deutlich sichtbaren Stelle des Hauses, falls das Haus mehrere Stiegenhäuser hat, in jedem Stiegenhaus anzubringen ist. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des das Verfahren einleitenden Antrages ist mit Ablauf dieser Frist, spätere Zustellungen sind mit dem Anschlag als vollzogen anzusehen. Die Gültigkeit der Zustellung wird nicht dadurch berührt, daß der Anschlag noch vor dieser Zeit abgerissen oder beschädigt wurde.
5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch einen Anschlag nach Z 4 verbunden mit einer individuellen Zustellung an einen dieser Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
6. Zustellungen an die Bauvereinigung können auch zu Händen der von der Bauvereinigung zur Verwaltung der Liegenschaft bestellten gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung vorgenommen werden.
7. In den in der Z 2 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Entscheidungen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte, die von den Verfahren nach Z 2 und 4 verständigt worden sind.
8. Der § 37 Abs. 3 Z 18a MRG gilt nur in den im Abs. 1 Z 3, 4, 6, 6a, 9, 10, 11, 12 und 13 angeführten Angelegenheiten.

(5) Das Verfahren über einen Rechtsstreit ist zu unterbrechen, wenn die Entscheidung von einer Vorfrage abhängt, über die ein Verfahren nach Abs. 1 Z 6 bis 8, 10 und 11 bereits anhängig ist. Ist in einem Rechtsstreit wegen Kündigung oder Räumung die Höhe des geschuldeten Entgelts strittig, so hat das Gericht den Rechtsstreit zu unterbrechen und dem Beklagten eine Frist von sechs Wochen zur Einleitung eines Verfahrens nach Abs. 1 Z 6 zu setzen.

Anmerkung

ÜR: Abschnitt II Art. V Abs. 3, BGBl. Nr. 68/1991

Schlagworte

Erhaltungsarbeit, Mietverhältnis, Verbesserungsarbeit, Erhaltungsbeitrag, Bauvereinigung

Zuletzt aktualisiert am

11.04.2025

Gesetzesnummer

10011509

Dokumentnummer

NOR40030015