

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz

Kundmachungorgan

BGBI. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 157/2015

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 14

Inkrafttretensdatum

01.01.2016

Außerkrafttretensdatum

30.06.2016

Text

Berechnung des Entgelts

§ 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. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen 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 angemessene 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 grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d;
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 vH der Beträge aus Z 1 bis 5, und

9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

(1a) Die gemäß Abs. 1 vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder aus diesem Anlaß zur Finanzierung des Bauvorhabens zusätzlich zu erbringenden Beiträge und die nach den Z 1 bis 4 und 8 des Abs. 1 anzurechnenden Beträge können in den Fällen des § 15c lit. a Z 1 auch auf der Grundlage eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4b von der Bauvereinigung vereinbart werden, wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltsbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8 auch die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.

(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 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) Reichen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die künftig im gesetzlichen Höchstausmaß einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bei Vermietung von im Wohnungseigentum der Bauvereinigung stehenden Wohnungseigentumsobjekten auch unter Einrechnung der den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführenden sonstigen Einnahmen und Mehrerträge zur Deckung der Kosten gemäß § 14d Abs. 1a sowie von Kosten gemäß § 14a für Maßnahmen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte und Aufwendungen für den Ersatz von Mieterinvestitionen gemäß § 20 Abs. 5 nicht aus, so kann die Bauvereinigung bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39 MRG) zur Deckung des Fehlbetrages eine Erhöhung des Betrages nach Abs. 1 Z 5 begehren. Absatz 2 ist sinngemäß anzuwenden.

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

(2c) Eine Erhöhung gemäß Abs. 2b darf, unter Berücksichtigung der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und der diesen gewidmeten Beträge, das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen. Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht (die Gemeinde, § 39 MRG) zu entscheiden, ob die Erhöhung den Voraussetzungen gemäß Abs. 2b entspricht.

(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, die dafür erforderlichen Kosten durch die erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu decken sind.

(3a) Werden Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 7 durchgeführt, so hat das Gericht auf Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken sind. Reichen die somit verbleibenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge aus den künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken. Dabei darf unabhängig vom Baualter der gesetzliche Höchstbetrag gemäß § 14d Abs. 2 ausgeschöpft werden.

(3b) Das Gericht hat über Antrag der Bauvereinigung über die Höhe der Kosten zu entscheiden, die aus den nicht verbrauchten und zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu decken wären, um eine Sanierung der Baulichkeit und der bestehenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände gemäß § 2 Z 2 durchzuführen.

(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 vorgenommen, für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt worden ist, und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung dieses Betrages als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14a) ohne Gewährung von öffentlichen Förderungsmitteln ergeben würde.

(5a) Von den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz in Verbindung mit Z 7 und den entsprechenden Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes kann abgewichen werden, wenn aus Entgeltsbestandteilen, deren Höhe vom Verbrauch oder von der anfallenden Menge abhängt, Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) gedeckt werden sollen. Diesfalls darf eine Abnahme der diesen Entgeltsbestandteilen zugrunde liegenden Kosten so lange, höchstens jedoch für 15 Jahre, unberücksichtigt bleiben, als es zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist. Bei der sachgerechten Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung können Änderungen des Geldwertes während des erforderlichen Deckungszeitraumes berücksichtigt werden.

(5b) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf Grundlage der §§ 14 Abs. 5a, 19 Abs. 1 und 23 nähere Bestimmungen über den Nachweis

1. für eine sachgerechte Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung,
2. die Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und
3. der dadurch zu erwartenden Vorteile für die Mieter und Nutzungsberechtigten zu enthalten hat.

Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(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 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 und 5 ergebenden Entgeltsbestandteile nicht höher sein als der Betrag, der sich aus einer Minderung des mit der Verordnung des Bundesministers für Justiz BGBl. Nr. 140/1994 festgesetzten Richtwertes um 30 vH und der Wertsicherung dieses Richtwertes gemäß § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung des BGBl. Nr. 800/1993 ergibt, wobei eine Neufestsetzung des Richtwertes (§ 6 RichtWG) unbeachtlich bleibt. Die Berechnung des Betrages erfolgt unter sinngemäßer Anwendung des zweiten Satzes des § 5 RichtWG. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.

(8) Das gemäß § 13 Abs. 5 für die Benützung von sonstigen Räumlichkeiten und anderen Teilen der Liegenschaft geleistete Entgelt ist, nach Deckung deren Verwaltungskosten im festgesetzten Ausmaß gemäß Verordnung aufgrund § 13 Abs. 3, jeweils für jene Baulichkeit, der diese Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände zugerechnet werden:

1. im Ausmaß von 25 v.H. des Entgelts zur Deckung der Betriebskosten,
2. der Rest zur Deckung der gesamten Herstellungskosten gemäß § 13 Abs. 2 zu verwenden und danach
3. den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zuzuführen.

(9) Mehrerträge, die keiner sonstigen Verwendungsregel mehr unterliegen, sind bei einer Entgeltsberechnung auf Grund

1. des § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a und des § 39 Abs. 18 Z 2 für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen und danach den Rücklagen,
2. des § 13 Abs. 4 und - soweit es sich um Geschäftsräume handelt - des § 13 Abs. 5 den Rücklagen zuzuführen.