

Kurztitel

Entgeltrichtlinienverordnung 1994

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 924/1994 zuletzt geändert durch BGBI. II Nr. 180/2017

Typ

V

§/Artikel/Anlage

§ 4

Inkrafttretensdatum

06.07.2017

Abkürzung

ERVO 1994

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Text**Bauverwaltungs- und sonstige Kosten**

§ 4. (1) Der Berechnung des Entgelts (Preises) sind sonstige Kosten gemäß § 13 Abs. 2 Z 3 WGG, die für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit (einschließlich der Kosten für notwendige und nützliche Informationen der Wohnungsnutzer) erforderlich waren, insoweit zugrunde zu legen, als sie nicht schon gemäß den §§ 1 bis 3 Berücksichtigung fanden.

(2) Als Kosten im Sinne des Abs. 1 sind insbesondere zu verstehen:

1. Kosten der Außenanlagen,
2. Bauverwaltungskosten,
3. Kosten der Planung und örtlichen Bauaufsicht,
4. Finanzierungskosten, wie etwa tatsächliche Kosten für Bau- und Zwischenkredite, Geldbeschaffungskosten und Zinsen für eingesetzte Eigenmittel und
5. die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer.

(3) Zur Deckung der Bauverwaltungskosten darf – anstelle einer Verrechnung eines angemessenen Betrages (§§ 13 und 23 WGG) gegen Nachweis – ein Pauschalbetrag verlangt werden. Dieser Pauschalbetrag darf bei Baulichkeiten mit

1. 24 und mehr Wohnungen 3 vH,
2. 13 bis 23 Wohnungen 3,25 vH,
3. höchstens 12 Wohnungen 3,5 vH

der Summe von nachweislich aufgewendeten Baukosten (§ 1) und Kosten der Außenanlagen sowie der nicht abzugsfähigen Vorsteuer nicht übersteigen. Die Hundertsätze gemäß Z 1 bis 3 erhöhen sich bei Errichtung von Eigentumswohnungen, Wohnungen mit Kaufanwartschaft und Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, jeweils um weitere 0,25 vH.

(4) Für über die normale Ausstattung hinausgehende Sonderausstattungen, die in einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumen auf Verlangen von deren (künftigen) Mietern (Nutzungsberechtigten, Wohnungseigentümern, Eigentümern) erfolgen, darf diesen bei tatsächlich erbrachten Mehrleistungen für die Bauverwaltung zusätzlich ein Pauschalbetrag von höchstens 3 vH der Kosten der Sonderausstattung angerechnet werden.

(5) Von Bauvereinigen zulässigerweise erbrachte Leistungen

1. im technischen Bereich (§ 2 Z 1 und § 39 Abs. 17 WGG),
2. im rechtlichen Bereich im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum (insbesondere die Erstellung von Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen), sofern diese Leistungen besondere juristische Kenntnisse erfordern,

dürfen unter Beachtung der §§ 13 und 23 WGG verrechnet werden, soweit sie nicht durch Abs. 3 abgegolten sind. Zur Deckung der Kosten solcher Leistungen darf auch ein Pauschalbetrag verlangt werden, der jedoch unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen muß.

(5a) Werden im Bereich Projektmanagement Leistungen selbst oder durch Dritte erbracht, sind überschneidende Leistungsbilder mit der Bauverwaltung durch eine entsprechende Kürzung der Projektmanagementkosten zu berücksichtigen.

Schlagworte

Baukredit, Kaufeigentumsvertrag

Zuletzt aktualisiert am

07.07.2017

Gesetzesnummer

10012450

Dokumentnummer

NOR40194222