

**Kurztitel**

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

**Kundmachungsorgan**

BGBl. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2019

**Typ**

BG

**§/Artikel/Anlage**

Art. 1 § 13

**Inkrafttretensdatum**

01.08.2019

**Abkürzung**

WGG

**Index**

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

**Text****Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften**

§ 13. (1) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die (nachträgliche) Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an einer Baulichkeit oder für die (nachträgliche) Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einen Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.

(2) Der Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen; das sind

1. die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen,
2. die Grundkosten und die Aufschließungskosten und
3. die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs entweder unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) oder mit einer angemessenen Verzinsung, und zwar bei Fremdfinanzierung unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 2 und bei Finanzierung aus Eigenmitteln unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen. Maßgebend sind die

Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.

(2a) Die Erfordernisse gemäß Abs. 1 und 2 können auch über einen von der Bauvereinigung bestimmbaren Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren erreicht werden, wobei bei der Berechnung des Entgelts hinsichtlich der Entgeltsbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 8 die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.

(2b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten (wie beispielsweise für Einmalzahlungen der Bauvereinigung als Baurechtsnehmerin bei der Baurechtsbegründung), ausgenommen der Grundkosten, nicht nur auf Abnutzungsdauer sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren eingesetzt werden. Ist im Falle eines befristeten Eigenmitteleinsatzes überdies eine (Teil-)Rückzahlung der Eigenmittel vereinbart, können anstelle des entsprechenden Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 (Absetzung für Abnutzung beim Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung von Baukosten) die Tilgungsraten bei der Berechnung des Entgelts angerechnet werden.

(2c) Abweichend von Abs. 2 ist anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedrigerer Betrag, mindestens aber in Höhe der tatsächlichen Kosten des Grunderwerbs, der Berechnung zugrunde zu legen, wenn dies der Veräußerer zur Senkung des Entgelts (Preis) vertraglich ausbedungen hat.

(2d) Die Grundsätze des Abs. 2c können auch bei der Veräußerung (Tausch) von Liegenschaften an andere gemeinnützige Bauvereinigungen angewendet werden.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, welche auf der Grundlage der vorstehenden Absätze und unter Beachtung der §§ 14, 15 und 15a nähere Bestimmungen für die Berechnung des Entgelts (Preis), die auch Pauschalbeträge vorsehen können, zu enthalten haben. Dabei ist auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen. Eine Regelung des Betrages gemäß § 14 Abs. 1 Z 6 kann mit rückwirkender Kraft ausgestattet werden. Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.

(4) Bei Überlassung nach begünstigter Rückzahlung gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340, von zur Errichtung der Baulichkeit gewährten Darlehen aus öffentlichen Mitteln können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) abweichend von den Absätzen 1 und 2, Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten sowie der Baulichkeit oder mehrerer Baulichkeiten, die vergleichbare Merkmale aufweisen, zugrunde gelegt werden.

(4a) Das nach Abs. 4 höchstzulässige Entgelt für Wohnungen vermindert sich im Fall eines befristeten Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages um 25 v.H. Wird der befristete Miet- oder sonstige Nutzungsvertrag in einen Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 4 höchstzulässigen Entgelts ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Miet- oder Nutzungsvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Entgelts schriftlich ausgewiesen wurde.

(4b) Vereinbarungen über ein Entgelt gemäß Abs. 4 oder 4a sind insoweit unwirksam, als das vereinbarte Entgelt den nach Abs. 4 bis 4a zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen. Bei befristeten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Miet- oder sonstiges Nutzungsverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(5) Bei der Überlassung von Geschäftsräumen und sonstigen Räumlichkeiten sowie anderen Teilen der Liegenschaft können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) die Grundsätze des Abs. 4 auch angewendet werden, wenn keine begünstigte Rückzahlung erfolgt ist.

(6) Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 kann abweichend von Abs. 1 und 2 für die Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 in Summe ein jeweils höherer Betrag im Entgelt vereinbart werden, der je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat jedoch nicht höher sein darf als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich

verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.

(7) Werden in einer Baulichkeit oder in Baulichkeiten, die hinsichtlich der Berechnung des Entgelts eine wirtschaftliche Einheit bilden, nach Abrechnung der gesamten Herstellungskosten gemäß Abs. 2 weitere Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstände errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Herstellungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Abweichend von den Abs. 1 und 2 gelten die an die bestehenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten für die Abgeltung der Duldung der Baumaßnahmen und den Verzicht auf Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft geleisteten Beträge zuzüglich der zusätzlich erforderlichen Aufschließungskosten sowie der - höchstens jedoch für eine Dauer von 18 Monaten - angemessenen Kosten für baubedingte Leerstände als Grundkosten; die Kosten der Baumaßnahmen, vermindert um die Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die durch diese Baumaßnahmen ersetzt werden, gelten nach Maßgabe des § 14 Abs. 3a als Baukosten. Die als Grundkosten geleisteten Einmalbeträge werden bei den Berechnungen gemäß § 15c lit. a nicht herangezogen.

(8) Nach Maßgabe des Abs. 2 gelten bei Baulichkeiten, die zum Zweck der Sanierung größeren Umfangs gemäß § 2 Z 1 erworben worden sind:

- a) die Kosten des Erwerbs, soweit sie die Kosten der erhaltungswürdigen Bausubstanz betreffen, als Baukosten (Abs. 2 Z 1), im übrigen als Grundkosten (Abs. 2 Z 2),
- b) die gesamten Kosten der Sanierung größeren Umfangs (Abs. 7, §§ 14a und 14b) als Baukosten (Abs. 2 Z 1),
- c) die Kosten zur Durchführung von Sanierungskonzepten, insbesondere auf Grund förderungsvertraglicher Verpflichtung, als sonstige Kosten (Abs. 2 Z 3).

### **Schlagworte**

Mietvertrag, Bauverwaltungskosten, BGBl. Nr. 340/1987, Ausstattungszustand, Teilzahlung, Erhaltungsbeitrag, Mietgegenstand

### **Zuletzt aktualisiert am**

01.08.2019

### **Gesetzesnummer**

10011509

### **Dokumentnummer**

NOR40216872