

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungsorgan

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

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 22

Inkrafttretensdatum

01.08.2019

Außerkrafttretensdatum

30.06.2022

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 und § 15d);
- 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 bis 19c);
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. Höhe des nach § 17 zurückzuzahlenden Betrages;
- 12a. Feststellung des nach § 15g Absatz 4 zulässigerweise begehrten oder geleisteten 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.
- 13a. Legung der Endabrechnung über die Herstellungskosten (§ 18 Abs. 3).
14. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages (§ 16b Mietrechtsgesetz)

(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.

(2a) Im Falle einer Baukostenverrechnung über einen Generalunternehmer kann die Überprüfung der Zulässigkeit des Entgelts oder Preises mit der Behauptung begehrt werden, die Berechnung verstoße gegen § 13, weil die Baukostenverrechnung Leistungen enthalte, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Abs. 2 Z 1 bis 4 sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. neben der Vorlage der Endabrechnung der gesamten Baukosten das dem Generalunternehmervertrag zugrunde liegende Leistungsverzeichnis anzuschließen ist und
2. nach Vorlage der Unterlagen nach Z 1 dem Antragsteller aufzutragen ist, binnen sechs Monaten die behauptete Minderleistung kurz und vollständig anzugeben.

(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 in Abs. 1 angeführten Verfahren die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit den in § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1, 6, 8 bis 17, 19 und 20 und Abs. 4 sowie in den §§ 38 bis 40 MRG genannten und den folgenden Besonderheiten:

1. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit gegen die Bauvereinigung eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zuzustellen, deren Interessen

durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.

2. In einem Verfahren, das von der Bauvereinigung gegen Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Baulichkeit eingeleitet wird, kommt Parteistellung auch jenen anderen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit zu, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.
3. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit nach Z 1 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
4. Kommt in einem Verfahren nach Z 2 mehr als sechs Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch Anschlag nach Z 3 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
5. Zustellungen an die Bauvereinigung können auch zu Händen der von der Bauvereinigung zur Verwaltung der Liegenschaft bestellten gemeinnützigen Bau- oder Verwaltungsvereinigung vorgenommen werden.
6. In den in Z 1 angeführten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 1 zugestellt wurde.

(Anm.: Abs. 5 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 124/2006)

Anmerkung

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

Schlagworte

Erhaltungsarbeit, Mietverhältnis, Verbesserungsarbeit, Erhaltungsbeitrag

Zuletzt aktualisiert am

01.07.2022

Gesetzesnummer

10011509

Dokumentnummer

NOR40216888