

Kurztitel

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 139/1979 zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 88/2022

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

Art. 1 § 39

Inkrafttretensdatum

01.07.2022

Außerkrafttretensdatum

30.12.2023

Abkürzung

WGG

Index

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Text**Übergangsbestimmungen**

§ 39. (1) Bauvereinigungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Feber 1940, deutsches RGBI. I S. 438, und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940, deutsches RGBI. I S. 1012, als gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt sind, gelten unter Wahrung ihres örtlichen Geschäftsbereiches als auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen. Auf solche Bauvereinigungen finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme der in § 6 Abs. 1 enthaltenen Regelung über die Mindestanzahl der Genossenschafter Anwendung.

(2) Eine Bauvereinigung im Sinne des Abs. 1 ist verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, ihren Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) mit den in Abs. 1 vorgesehenen Einschränkungen und der Maßgabe, daß es der Angabe des örtlichen Geschäftsbereiches nicht bedarf, abzuändern und die Genehmigung der Änderungen bei der Landesregierung zu beantragen, die darüber mit Bescheid abzusprechen hat. Im Falle der Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen hat die Landesregierung gemäß § 35 vorzugehen.

(3) Bauvereinigungen gemäß Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes weniger als 2 000 Wohnungen verwalten und innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes der Landesregierung schriftlich mitteilen, daß sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen. Auf solche Verwaltungsvereinigungen finden die Bestimmungen dieses

Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Baulichkeiten, des § 7 Abs. 1a Z 1, des § 7 Abs. 3 Z 1 bis 3, 5, 7 bis 9, Abs. 5 und 6 sowie mit Ausnahme des § 14 Abs. 7 Z 4 Anwendung; § 7 Abs. 3 Z. 8 findet jedoch mit der Maßgabe Anwendung, dass ein Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen nur zur Vornahme von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verbesserungsarbeiten an verwalteten Baulichkeiten zulässig ist. Zur Bildung einer Rücklage gemäß § 14 Abs. 1 Z. 8 dürfen Verwaltungsvereinigungen Beträge nur in der Höhe von höchstens 50 v. H. des dort vorgesehenen Höchstausmaßes verrechnen.

(3a) Gemeinnützige Bauvereinigungen gemäß § 1, die mit 31. Dezember 2018 weniger als 2000 Wohnungen verwaltet haben und innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 85/2019, der Landesregierung schriftlich mitteilen, dass sie keine Bautätigkeit im Sinne des § 7 mehr entfalten werden, gelten als gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen gemäß Abs. 3.

(4) Verträge, welche die im Abs. 1 angeführten Bauvereinigungen vor dem 1. Jänner 1979 mit ihren Funktionären (Mitgliedern der Organe) über Entschädigungen und Reisegebühren oder mit ihren Angestellten über Dienstbezüge, Gebühren und Ruhegehälter abgeschlossen haben, werden durch die §§ 25 und 26 nicht berührt.

(4a) Verträge mit Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten über Bezüge, Gebühren und Ruhegehälter, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden sind, werden durch § 26 in der Fassung BGBl. Nr. 800/1993 nicht berührt.

(5) Ein auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes eingerichteter und tätiger Prüfungsverband gilt als Revisionsverband im Sinne des § 5 dieses Bundesgesetzes und hat seine Satzung den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes innerhalb eines Jahres, gerechnet vom Tage des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, anzupassen und die Genehmigung bei der nach seinem Sitz zuständigen Landesregierung zu beantragen, die darüber mit Bescheid abzusprechen hat.

(6) Unternehmen, die als Organe der staatlichen Wohnungspolitik gemäß § 28 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen anerkannt wurden, gelten, sofern die im Abs. 2 angeführten Voraussetzungen mit Ausnahme des § 1 Abs. 1 erfüllt sind, als gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne dieses Bundesgesetzes.

(6a) Mangels gegenteiliger schriftlicher Erklärung gegenüber der Landesregierung bis spätestens 31. März 2001 gelten in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft errichtete

a) gemeinnützige Bauvereinigungen, die im ausschließlichen Eigentum einer oder mehrerer Gebietskörperschaften oder

b) gemeinnützige Bauvereinigungen, die im ausschließlichen Eigentum von Bauvereinigungen gemäß lit. a

stehen, ab 1. April 2001 nicht mehr als gemeinnützig anerkannt.

(6b) Die Bestimmung des § 7 Abs. 3 Z 6a ist auf Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a weiterhin sinngemäß anzuwenden, sofern es sich um Baulichkeiten handelt, die dem § 20 Abs. 1 Z 3 unterliegen.

(6c) § 23 Abs. 2 findet für Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a nur auf Geschäftsjahre Anwendung, die vor dem 1. April 2001 enden. Nur insoweit sind die §§ 27 bis 29 auch nach dem 31. März 2001 weiterhin sinngemäß anzuwenden.

(6d) Den Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a fehlende bundesgesetzlich geregelte Befähigungen, Berechtigungen und Nachweise, insbesondere nach der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, sind bis 31. März 2002 zu erbringen.

(6e) Bauvereinigungen gemäß Abs. 6a können unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6c auch nach dem 31. März 2001 einem Revisionsverband gemäß § 5 angehören und von diesem Leistungen im Sinne des § 28 Abs. 3 und § 19 Abs. 3 des Genossenschaftsrevisionsgesetzes 1997 in Anspruch nehmen.

(6f) Die Bestimmungen des Abs. 6e sind sinngemäß auch auf Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4b anzuwenden.

(7) Bauvereinigungen der im Abs. 1 bezeichneten Art, die in einer anderen Rechtsform als der einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft errichtet sind, gelten, sofern die im Abs. 2 vorgesehenen Voraussetzungen mit Ausnahme des § 1 Abs. 1 erfüllt sind, als gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne dieses Bundesgesetzes.

(8) Auf Verträge im Sinne des § 13 Abs. 1, welche Baulichkeiten betreffen, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erstmalig bezogen wurden oder für die die baubehördliche

Benutzungsbewilligung vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, soweit in den folgenden Ziffern und Absätzen nicht anderes bestimmt wird; insoweit in den folgenden Ziffern und in den Abs. 9 bis 12 bestimmt wird, daß die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht gelten, sind § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 3 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes weiter anzuwenden:

1. auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume finden § 14 Abs. 1 Z 1, 2 und 8 und § 16 Abs. 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen keine Anwendung;
2. § 19 Abs. 1 zweiter Satz findet keine Anwendung; bei der nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes erstmaligen Vorlage der jährlichen Abrechnungen im Sinne des § 19 ist der Saldo zum 31. Dezember 1978 auszuweisen und gilt als endgültig anerkannt;
3. § 22 gilt nicht für Anträge, die auf eine Überprüfung der Endabrechnung der gesamten Baukosten oder des Saldos, der zum 31. Dezember 1978 auszuweisen ist, gerichtet sind; diesbezügliche Einwendungen können nicht nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, sondern nur auf Grund der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen oder vertraglicher Vereinbarungen erhoben werden;
4. nach den Vorschriften des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zulässige Berechnungen, die zur Senkung des Entgelts geführt haben, bleiben unberührt.

(9) Auf Verträge über Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze in Baulichkeiten im Sinne des Abs. 8 finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit Ausnahme des § 13 Abs. 5. Anwendung. Soweit bis zum 1. Jänner 1979 Teile des Entgelts für die Überlassung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen zur Deckung von Betriebskosten der Baulichkeiten, der die Errichtungskosten der Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze zugerechnet sind, verwendet wurden (*Anm.: richtig: wurden*), bleiben diese Berechnungen unberührt.

(10) Erfolgte der Erwerb des Grundstückes vor dem 1. Juli 1979, ist § 13 Abs. 2 hinsichtlich der Bestimmung für die Berechnung der Grundkosten nicht anzuwenden; diesfalls gelten weiterhin § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und § 11 Abs. 2 erster bis dritter Satz der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes.

(11) Die Bestimmungen des Abs. 8 finden auch auf Baulichkeiten Anwendung, mit deren Bau vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes begonnen wurde und für die nach dem 31. Dezember 1979 eine baubehördliche Benutzungsbewilligung erteilt wird, sofern sie mit anderen Baulichkeiten eine wirtschaftliche Einheit bilden, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bereits eine baubehördliche Benutzungsbewilligung vorliegt. Der Erteilung der baubehördlichen Benutzungsbewilligung ist ein früherer erstmaliger Bezug gleichzuhalten.

(12) Unter erstmaligem Bezug ist der Bezug des Objektes durch einen hiezu berechtigten Vertragspartner (§ 13 Abs. 1) zu verstehen.

(13) Die Bauvereinigung darf eine ihr gemäß § 8 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen eingeräumte Sicherung solange geltend machen, als sie Gläubiger des Eigentümers eines Siedlungshauses ist; bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes ist eine vom vollständigen Kaufpreis abweichende Verabredung (§ 1077 ABGB) rechtsunwirksam.

(14) § 14 Abs. 1 Z 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993 gilt auch dann, wenn der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258 (1. Juli 1990), abgeschlossen wurde.

(15) Ausnahmegewilligungen auf Grund der Bestimmung des § 6 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Zusammenhalt mit § 9 der Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes bleiben unberührt.

(16) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bei Gericht anhängigen Verfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften durchzuführen.

(17) Bauvereinigungen gemäß Abs. 1, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes bei der technischen Vorbereitung von Baulichkeiten (§ 2 Z. 1) die Verfassung von Plänen für die Einreichung bei der Behörde selbst durchgeführt haben, dürfen diese Arbeiten auch weiterhin selbst vornehmen.

(17a) Unter Vermögensverwaltung im Sinne des § 5 Z 10 KöStG 1988 ist die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen oder die Vermietung, Verpachtung oder Überlassung zur sonstigen Nutzung mit der Einschränkung des § 7 Abs. 6 zu verstehen.

(18) Für Baulichkeiten, welche gemäß dem Schillingeröffnungsbilanzgesetz neu zu bewerten waren und bis zum 31. Dezember 1981 den gemäß § 58 Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getretenen Bindungen des Zinsstoppgesetzes, BGBl. Nr. 132/1954, unterlagen, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, insoweit in den folgenden Ziffern nichts anderes bestimmt wird:

1. Der Berechnung des Entgelts sind für die Beträge nach § 14 Abs. 1 Z 1 und 3 jene Werte zugrunde zu legen, die die Bauvereinigung nach den Bestimmungen des Schillingeröffnungsbilanzgesetzes ansetzen hatte müssen.
2. 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.
3. Beträge, die sich aus dem Entgeltbestandteil gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 nach Maßgabe der Z 1 dieses Absatzes ergeben, sind gemäß § 14 Abs. 7 Z 3 und 4 zu verwenden.
4. § 13 Abs. 4 bleibt durch die Z 2 dieses Absatzes unberührt.
5. Die Überlassung von Wohnungen in Miete oder sonstige Nutzung darf nur an einen begünstigten Personenkreis erfolgen. Dies gilt nicht für Bauvereinigungen, die auf die Überlassung von Wohnungen an einen bestimmten Personenkreis beschränkt sind (§ 8 Abs. 2 Z 2), solange die gewährten Finanzierungshilfen nicht getilgt sind.
6. Die Landesregierungen haben durch Verordnung jeweils für in ihrem Landesgebiet gelegene Baulichkeiten im Sinne dieses Absatzes die Voraussetzungen festzulegen, unter denen Personen als begünstigt anzusehen sind. Dabei ist auf den Wohnungsbedarf einschließlich der Dringlichkeit, die Haushaltsgröße und Höhe des Einkommens Bedacht zu nehmen.
7. Z 5 ist in jenen Ländern nicht anzuwenden, in denen eine solche Verordnung nicht erlassen wurde.
8. Die Einhaltung der Verpflichtung gemäß Z 5 erster Satz dieses Absatzes ist nach § 28 zu prüfen und eine Feststellung darüber abzugeben sowie diese Feststellung in den Auszug nach § 28 Abs. 8 aufzunehmen und nach § 29 Abs. 6 zugänglich zu machen.
9. Die Landesregierung hat im Falle eines Verstoßes gegen Z 5 erster Satz dieses Absatzes unter sinngemäßer Anwendung des § 29 Abs. 3 die Abstellung mit Bescheid aufzutragen.
10. Ist ein Bescheid nach Z 9 an die Bauvereinigung ergangen, so gilt dies als ein zur Kündigung berechtigender wichtiger Grund im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes, wenn der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte schuldhaft unrichtige Angaben über seine Begünstigungswürdigkeit gemacht hat.

(19) Die bis zum 31. Dezember 1993 gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 im Entgelt angerechneten Beträge gelten mit 1. Jänner 1994 als zu diesem Zeitpunkt eingehobene, aber nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14d. Die für den Monat Dezember 1993 zulässigen Beträge zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 und § 39 Abs. 8 gelten ab 1. Jänner 1994 als vorgeschriebene und nicht rückzahlbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Gleiches gilt für Vereinbarungen oder gerichtliche Entscheidungen gemäß § 14 Abs. 2 bis 5 für den vereinbarten oder festgesetzten Erhöhungsbeitrag, jedoch nur auf die Dauer des Erhöhungszeitraumes.

(20) Für Bauvereinigungen, die am 31. Dezember 1993 als gemeinnützig anerkannt waren, gilt weiterhin § 6 Abs. 1 und 2 in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung (BGBl. Nr. 139/1979); für Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, die am 31. Dezember 2015 als gemeinnützig anerkannt waren, gilt weiterhin § 6 Abs. 2 in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung.

(21) Die §§ 15b bis f gelten, nach Maßgabe der Bestimmungen der Abs. 21a und 21b, für alle Fälle einer nachträglichen Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) nach dem 31. Dezember 2001.

(21a) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) erwirbt einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a Z 1, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) im Zeitpunkt des Bezugs der Baulichkeit entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 bis zum 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen bei sonstiger Rückzahlungspflicht während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen.

(21b) Hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf Grund einer Einladung der Bauvereinigung fristgerecht, spätestens bis 30. Juni 2002, einen Antrag gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 gestellt, sind die entsprechenden Bestimmungen der §§ 15b, 15c und 39 Abs. 21 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 anstelle der Preisregelung gemäß § 15d weiterhin anzuwenden und sind Grundlage der Erklärung gemäß § 15e Abs. 3.

(21c) Erfolgte eine Einladung gemäß § 15c Abs. 1 in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 bis zum 30. Juni 2002, ist § 7 Abs. 3 Z 6a in der Fassung BGBl. I Nr. 47/2001 weiterhin anzuwenden.

(22) § 28 Abs. 3 ist für Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft erstmals für die Prüfung von Geschäftsjahren anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1998 enden.

(23) § 7 Abs. 7 in der Fassung BGBl. I Nr. 147/1999 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1997 begonnen haben.

(Anm.: Abs. 24 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 162/2001)

(25) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 1 und des § 16 Abs. 7 vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 16 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(26) § 18 Abs. 5 ist auch auf Vereinbarungen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 geschlossen wurden.

(27) Abweichend von § 17 Abs. 1 gilt für den Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in Baulichkeiten, die vor dem 1. Juli 2000 bezogen worden sind:

- a) der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bis 31. Dezember 2000 Anspruch auf Rückzahlung der von ihm neben dem Entgelt geleisteten Beträge im Ausmaß gemäß § 17 Abs. 4 in der bis 30. Juni 2000 geltenden Fassung,
- b) ab dem 1. Jänner 2001 vermindert um eine Abschreibung von 1 vH pro Jahr.

(28) Die buchmäßige Darstellung der sich aus Abs. 27 ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen der Bauvereinigung hat über die Verbindlichkeiten und einen Sonderposten im Bereich der „Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten“ zu erfolgen.

(29) § 20 Abs. 5 Z 4 und 4a in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl. I Nr. 124, ist anzuwenden, wenn das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis nach dem 30. September 2006 aufgelöst wird.

(30) § 23 Abs. 4c ist im Hinblick auf eine Fixpreisermittlung ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b) anzuwenden, wenn

- a) der Fixpreis aus Anlass der erstmaligen Überlassung der Baulichkeit ermittelt und vereinbart wird, andernfalls die Bauvereinigung den Fixpreis zwar nach § 15a (§ 23 Abs. 4b) auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten, jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung, berechnen kann,
- b) in den Fällen des § 15c lit. b die Bauvereinigung ein verbindliches Anbot vor Ablauf einer insgesamt zwanzigjährigen Nutzungsdauer gelegt hat.

(31) Wurde vor dem 1. Jänner 2007 Wohnungseigentum an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt begründet, so

- a) ist für den Zeitraum bis 31. Dezember 2006 eine Schlussabrechnung gemäß § 19b spätestens bis zum 30. Juni 2007 zu legen; die § 14 Abs. 2b, § 14d Abs. 1a, §§ 14e, 14f, 19a, 19c und 19d sind ab 1. Jänner 2007 anzuwenden;

b) ist im Rahmen dieser Schlussabrechnung § 19b dergestalt anzuwenden, dass bei Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auch die bisher im Sinne des § 14d Abs. 1a geleisteten Beiträge zur Rücklage zu berücksichtigen sind; für Einwendungen gegen diese Abrechnung wird die Frist des § 19 Abs. 1 letzter Satz um weitere sechs Monate verlängert.

(32) Die mit 31. Dezember 2015 geltenden Regelungen über die Wertsicherung der Beträge in den §§ 13 Abs. 6, 14 Abs. 7a, 14d Abs. 2 und 39 Abs. 18 sind ab 1. Jänner 2016 nicht mehr anzuwenden.

(33) Die in § 14d Abs. 2 vorgesehenen, mit 30. Juni 2016 geltenden Beträge können je Baulichkeit bis 31. Dezember 2018 weiter verrechnet werden, wenn in der Abrechnung gemäß § 19 über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge des Jahres 2015 ein Negativsaldo ausgewiesen worden ist. Für alle mit 30. Juni 2016 nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ist § 14d Abs. 4 in der Fassung BGBl. I Nr. 157/2015 anzuwenden.

(34) § 14d Abs. 5 und § 15g in der Fassung BGBl. I Nr. 157/2015 sind anzuwenden, wenn nach dem 31. Dezember 2015 ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Anbot der Bauvereinigung gemäß § 15c lit. b gelegt worden ist.

(35) § 10 Abs. 1 und 6 sind erstmals auf die Erstellung von Jahresabschlüssen für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen. Dabei ist der Saldo nach § 10 Abs. 6 zum Abschluss des Geschäftsjahres zu ermitteln und im Fall eines positiven Saldos eine „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ zu bilden, wobei eine im Vorjahresabschluss bestehende „Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen“ unmittelbar in die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung einzustellen ist (§ 906 Abs. 31 UGB). Ein im Fall eines nach Berücksichtigung der „Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen“ im Geschäftsjahr verbleibender negativer Saldo ist mit den freien Rücklagen zu verrechnen. Im Vorjahresabschluss bestehende „Fehlbeträge aufgrund von Entschuldungen“ sind zu Beginn des nachfolgenden Geschäftsjahres mit den freien Rücklagen zu verrechnen.

(36) § 7 Abs. 7, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2018 beginnen. § 10a Abs. 1 lit. d, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist auf Veräußerungen von mehr als drei Objekten in noch nicht fertiggestellten Baulichkeiten dann nicht anzuwenden, wenn zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens bestehende schriftliche Vorverträge oder schriftlich pönalisierte Kaufanbote binnen drei Monaten dem zuständigen Revisionsverband angezeigt werden und der Baubeginn spätestens bis zum 31. Dezember 2020 erfolgt. § 14 Abs. 2 und § 14d Abs. 5, jeweils idF BGBl. I Nr. 85/2019, sind auf alle ab deren Inkrafttreten bereits anhängig gemachten Verfahren anzuwenden. § 15g idF BGBl. I Nr. 85/2019 ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gelegt worden ist. § 15h, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15e gestellt oder ein Angebot der Bauvereinigung gemäß § 15c lit. b an die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gelegt worden ist.

(37) § 15e Abs. 1, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse mit einem Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a anzuwenden; auf alle zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse für die ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a besteht oder bestanden hat jedoch nur insoweit anzuwenden, als der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte auch nach Ablauf des fünfzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses einen Antrag an die Bauvereinigung auf nachträgliche Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) stellen kann, wenn die Förderung aufrecht ist. § 15f, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse anzuwenden. Der Einleitungssatz des § 15c lit. a, idF BGBl. I Nr. 85/2019, ist ab seinem Inkrafttreten auf alle danach abgeschlossenen Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse anzuwenden. § 26, idF BGBl. I Nr. 69/2018, ist auf alle vor Inkrafttreten des § 26, idF BGBl. I Nr. 85/2019, abgeschlossenen Vereinbarungen weiterhin mit der Maßgabe anzuwenden, als bei Mehrfach tätigkeiten eines Vorstandsmitgliedes oder Geschäftsführers die Anwendung der erhöhten Betragsgrenzen gemäß § 26 Abs. 4 für sämtliche Tätigkeiten in einer (oder mehreren) gemeinnützigen Bauvereinigung(en) und ihren Gesellschaften gemäß § 7 Abs. 4 oder Abs. 4b gilt.

(38) § 15i idF BGBl. I Nr. 88/2022 ist anzuwenden, wenn nach dessen Inkrafttreten ein Kaufvertrag gemäß § 15 oder § 15a abgeschlossen worden ist.

Anmerkung

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

Schlagworte

dRGBI. I S 438/1940, dRGBI. I S 1012/1940, Instandhaltungsarbeit, Instandsetzungsarbeit, Mietvertrag, Mietgegenstand, BGBI. Nr. 258/1990, Erhaltungsbeitrag, Schillingeröffnungsbilanzengesetz

Zuletzt aktualisiert am

15.04.2025

Gesetzesnummer

10011509

Dokumentnummer

NOR40244834