

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autor:innenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
1. Einleitung – Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit und Besonderheiten gemeinnütziger Bauvereinigungen	1
2. Historische Entwicklung der modernen gemeinnützigen Wohnungspolitik und Geschichte des WGG	6
2.1. Statistische Daten zur Wohnungsgemeinnützigkeit	10
3. Begriffsbestimmungen	13
3.1. Errichtung (§ 2 Z 1 1. Satz WGG)	13
3.1.1. Errichtung im eigenen Namen	13
3.1.2. Errichtung im fremden Namen	13
3.2. Sanierung größeren Umfangs (§ 2 Z 1 2. Satz WGG)	13
3.3. Baulichkeit – Wohnung – Geschäftsraum	14
3.4. Normale Ausstattung (§ 2 Z 2 WGG)	14
3.5. Heim (§ 2 Z 3 WGG)	14
3.6. Gesamte Herstellungskosten (§ 13 Abs 2 WGG)	15
3.7. Angemessene Verzinsung der Eigenmittel (§ 14 Abs 1 Z 3 WGG)	15
3.8. Verwaltung (§ 7 Abs 1 letzter Satz WGG)	15
3.9. Vermögensverwaltung (§ 39 Abs 17a WGG)	16
3.10. Erstmaliger Bezug (§ 39 Abs 12 WGG)	16
4. Geschäftskreis – § 7 WGG	17
4.1. Allgemeines	17
4.2. Hauptgeschäfte (§ 7 Abs 1, 1a und 2 WGG)	18
4.3. Nebengeschäfte (§ 7 Abs 3 WGG)	20
4.3.1. Errichtung von Wohnraum im fremden Namen (Z 1)	21
4.3.2. Errichtung von Geschäftsräumen im eigenen oder fremden Namen, sofern dies im Zuge der Errichtung von Wohnraum erfolgt (Z 2)	21
4.3.3. Errichtung von Kfz-Stellplätzen im eigenen oder fremden Namen (Z 3)	22
4.3.4. Gemeinschaftseinrichtungen (Z 4)	22
4.3.5. Andere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohn- umfeldes (Z 4a)	23
 Radlegger/Zenz/Wimmer (Hrsg), WGG kompakt, Linde	 IX

4.3.6.	Verwaltung von Bauten im Miteigentum der GBV, von sanierten und geförderten Bauten (Z 4b)	24
4.3.7.	Geförderte Wohnhaussanierungen, Stadt- oder Dorferneuerung, Assanierungen (Z 5)	24
4.3.8.	Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums an GBV-Bauten/Anlagen zusammenhängen (Z 6)	24
4.3.9.	Entgegennahme von Geldern von Beteiligten (Z 7)	24
4.3.10.	Erwerb von Baustoffen und Ausstattungsgegenständen (Z 8)	25
4.3.11.	Beteiligungen (Z 9 und Z 10)	25
4.3.12.	Einrichtung von Informationsstellen (Z 11)	26
4.3.13.	Betreuung von Tochtergesellschaften gem Abs 4b (Z 12)	26
4.3.14.	Zurverfügungstellung von Wohnraum iSd § 1 Abs 2 lit 1a MRG (Z 13)	26
4.4.	Eventualantrag gem Abs 3a	26
4.5.	Konnexe Zusatzgeschäfte (Abs 4, 4a und 4b)	27
4.5.1.	Allgemeines	27
4.5.2.	Allgemeine (gem Abs 4) und spezielle (gem Abs 4b) Beteiligungen	28
4.5.3.	Wohnungsbezogene Dienstleistungen (gem Abs 4a) ...	29
4.5.4.	Baupflicht (gem Abs 5)	29
4.5.5.	Eigenkapital-Verwendungsgebot (gem Abs 6)	30
4.5.6.	Ausschluss der Anwendbarkeit der §§ 22 Abs 1 Z 1, 23 und 24 URG	31
4.6.	Exkurs: Fallbeispiele aus der täglichen Praxis einer GBV	31
5.	Anforderungen an die Verwaltung	35
5.1.	Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit (§ 23 WGG)	35
5.2.	Zuverlässigkeit (§§ 24 und 24a WGG)	36
5.3.	Vergütungen und Bezüge (§§ 25 und 26 WGG)	41
6.	Wohnungsvergabe, relevante Personengruppen, Mitglieder	49
6.1.	Personenkreis	49
6.2.	Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes	51
6.2.1.	Grundsätzliches	51
6.2.2.	Zu § 9 WGG	52
6.2.3.	Zu § 9a WGG	53
6.2.4.	Zu § 9b WGG	55
6.3.	Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder	55

7. Anerkennung, Entziehung, Verlust der Gemeinnützigkeit, Aufsicht und Revision	57
7.1. Anerkennung der Gemeinnützigkeit	57
7.1.1. Verfahren zur Anerkennung als GBV	57
7.1.2. Rechtswirkungen der Anerkennung als GBV (\$ 27 WGG)	59
7.2. Revisionsverband (§§ 5 und 28 WGG)	60
7.2.1. Allgemeines und Stellung	60
7.2.2. Prüfung der GBV	61
7.3. Aufsicht über GBV	64
7.3.1. Besondere Instrumente im Aufsichtsrecht über GBV (§§ 30, 35a, 36b WGG)	68
7.3.1.1. Der Regierungskommissär	68
7.3.1.2. Vertragliche und bescheidmäßige Übernahme der Anteile an GBV	71
7.4. Entziehung der Anerkennung als GBV (§§ 35, 36 WGG)	72
8. Entgeltbildung	75
8.1. Allgemeines	75
8.2. Kostendeckendes Entgelt	75
8.2.1. Grundsätze	75
8.2.2. Entgeltkomponenten	77
8.2.3. Exkurs: Beispiel einer kostendeckenden Mietzins- ermittlung	86
8.2.4. Änderungen des Entgelts	87
8.3. Spezielle Fälle der Entgeltbildung	89
8.3.1. Grundmiete/Auslaufannuität	89
8.3.2. Wiedervermietungsentgelt	89
8.3.3. Kategoriemietzins	90
8.3.4. Vermietung „alter Baulichkeiten“	90
8.3.5. Begünstigte Rückzahlung (§ 13 Abs 4 WGG)	91
8.3.5.1. Angemessener Mietzins	91
8.3.5.2. Befristete Verträge	92
8.3.6. Vermietung von Geschäftsräumen	92
8.4. Umfinanzierung und Mietenadaptierung	92
8.4.1. Umfinanzierung von Beiträgen (§ 17a WGG)	92
8.4.2. Umfinanzierung von Fremdmitteln (§ 17b WGG)	93
8.4.3. Umfinanzierung von Eigenmitteln (§ 17c WGG)	93
8.5. Kaufpreisbildung bei (Wohnungs-)Eigentum	93
8.5.1. (Gebarungsrechtliche) Preisbildungsvorschriften, § 15a WGG	94
9. Erhaltung und Verbesserung	97
9.1. Allgemeines	97

9.2.	Erhaltung (§ 14a WGG)	97
9.3.	Nützliche Verbesserung (§ 14b WGG)	101
9.4.	Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§ 14c WGG)	101
9.5.	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 14d WGG)	101
10.	Abrechnungen im WGG	104
10.1.	Jahresabrechnung im Mietobjekt	104
10.1.1.	Allgemeines	104
10.1.2.	Abrechnungsperiode	105
10.1.3.	Betriebskosten	106
10.1.3.1.	Allgemeines	106
10.1.3.2.	Vorschreibungen	106
10.1.3.3.	Abrechnung	107
10.1.4.	Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge	107
10.1.4.1.	Allgemeines	107
10.1.4.2.	Vorschreibungen	108
10.1.4.3.	Abrechnung	108
10.1.5.	Aufteilungsschlüssel	109
10.1.6.	Sonderfall „Contracting“	110
10.1.7.	Steuerrechtliche Aspekte	110
10.1.8.	Belegeinsicht und Überprüfung der Jahresabrechnung	111
10.2.	Jahresabrechnung im „Mischhaus“	113
10.2.1.	Allgemeines	113
10.2.2.	Jährliche Abrechnung bei vermietetem Wohnungseigentum	114
10.2.3.	Jährliche Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentumsmieter:innen	114
10.2.4.	Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung	115
10.2.5.	Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb	116
10.2.6.	Durchsetzung und Überprüfung der Schluss- und Zwischenabrechnung	116
10.3.	Form und Inhalt der Jahresabrechnung	116
10.3.1.	Allgemeines	116
10.3.2.	Langfassung	117
10.3.3.	Kurzfassung	119
10.4.	Abrechnung der Rücklage nach § 31 WEG	120
10.4.1.	Allgemeines	120
10.4.2.	Abrechnung	121
10.4.2.1.	Form und Inhalt	122

10.4.2.2.	Steuerrechtliche Aspekte – die „USt vom Aufwand“	123
10.4.2.3.	Belegeinsicht und Überprüfung der Jahresabrechnung	124
10.5.	Schicksal der eingehobenen EVB bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum	125
10.5.1.	Allgemeines	125
10.5.2.	Anspruch gemäß § 14d Abs 5 WGG	126
10.6.	Abrechnung des Finanzierungsbeitrags bei Auflösung des Mietverhältnisses	126
10.6.1.	Allgemeines	126
10.6.2.	Abrechnung	127
10.6.3.	Auszahlungsanspruch	128
10.6.4.	Steuerrechtliche Aspekte	129
11.	Aufteilungsschlüssel	130
11.1.	Grundsätzliches	130
11.2.	Nutzflächenschlüssel (§ 16 Abs 1 und 2 WGG)	131
11.3.	Nutzwertschlüssel (§ 16 Abs 3 und 4 WGG)	132
11.4.	Vereinbarter Schlüssel (§ 16 Abs 5 Z 1 WGG)	134
11.5.	Schlüsselvereinbarungen bei unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (§ 16 Abs 6 WGG)	135
11.6.	Schlüsselvereinbarungen bei verbrauchsabhängigen Kosten (§ 16 Abs 7 WGG)	135
11.7.	„Alte Baulichkeiten“ (§ 39 Abs 8 WGG)	135
12.	Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten	137
12.1.	Gegenstand	137
12.2.	Wozu Endabrechnung?	137
12.2.1.	Vorläufiges Entgelt	138
12.2.2.	Verpflichtende Legung	138
12.2.3.	Auswirkung der Endabrechnung	138
12.3.	Fixpreis/Fixmiete	139
12.3.1.	Überprüfung Fixpreis/Fixmiete	139
12.3.2.	Voraussetzungen	139
12.3.3.	Kalkulation Fixpreis/Fixmiete	140
12.4.	Angemessenes Entgelt	140
12.5.	Aufschlüsselungspflicht	140
12.5.1.	Verbraucher:innenschutz	140
12.5.2.	Mietvertragsinhalt	141
12.6.	Rechnungslegungspflicht	141
12.6.1.	Durchsetzbarer Anspruch	141
12.6.2.	Frist	141
12.6.3.	Förderungsrechtliche Abrechnung	142

12.6.4.	Zustellung Endabrechnung	142
12.6.5.	Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht	143
12.6.6.	Belegeinsicht	143
12.6.7.	Frist zur inhaltlichen Überprüfung	143
12.7.	Richtigkeit der Abrechnung	143
12.7.1.	Voraussetzungen	144
12.7.2.	Folgen der Nichtlegung	144
12.7.3.	Inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung	144
12.7.4.	Verfahren	145
12.8.	Gestaltung der Abrechnung	145
12.9.	Einwendungen in der Praxis	146
13.	Anwendungsbereich mietrechtlicher Bestimmungen	147
13.1.	Ausnahme vom Grundsatz „einmal WGG immer WGG“	149
13.2.	Grundbuchseintragung	149
13.3.	Bedeutung der Anwendbarkeit des WGG	150
14.	Wohnungseigentumsbegründung	151
14.1.	Historische Entwicklung im Überblick	151
14.2.	Ziele des Gesetzgebers	151
14.3.	Sofortige oder nachträgliche (Wohnungs-)Eigentumsübertragung?	152
14.4.	Nachträgliche (Wohnungs-)Eigentumsübertragung	152
14.4.1.	Voraussetzungen (§ 15b WGG)	152
14.4.2.	Anspruch des Mieters (§ 15c lit a WGG)	154
14.4.3.	Verbindliches Angebot der Bauvereinigung (§ 15c lit b WGG)	157
14.4.4.	Verfahrensablauf (§ 15e WGG)	157
14.4.5.	Fixpreisvereinbarung	159
14.4.6.	Einwendungen gegen den Fixpreis (§ 18 Abs 3a WGG)	159
14.4.7.	Vergleichsmaßstab	160
14.5.	Normen zur Verhinderung von Spekulation mit gemeinnützig errichteten Objekten (§§ 15g–15i WGG)	161
14.5.1.	Spekulationsfrist bei sofortigem WE-Erwerb (§ 15i WGG)	164
14.5.2.	Das WGG-MRG (§ 15h neu WGG)	165
Anhang		169
Stichwortverzeichnis		291