

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Autor:innenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XIX
<b>1. Einleitung – Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit und Besonderheiten gemeinnütziger Bauvereinigungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Historische Entwicklung der modernen gemeinnützigen Wohnungspolitik und Geschichte des WGG .....</b>	<b>6</b>
2.1. Statistische Daten zur Wohnungsgemeinnützigkeit .....	10
<b>3. Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>13</b>
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. Erstmöglicher Bezug (§ 39 Abs 12 WGG) .....	16
<b>4. Geschäftskreis – § 7 WGG .....</b>	<b>17</b>
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

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
<b>5.</b>	<b>Anforderungen an die Verwaltung</b> .....	<b>35</b>
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
<b>6.</b>	<b>Wohnungsvergabe, relevante Personengruppen, Mitglieder</b> .....	<b>49</b>
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

<b>7. Anerkennung, Entziehung, Verlust der Gemeinnützigkeit, Aufsicht und Revision</b> .....	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
<b>8. Entgeltbildung</b> .....	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 Mietzinsermittlung .....	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. (Gebahrungsrechtliche) Preisbildungsvorschriften, § 15a WGG .....	94
<b>9. Erhaltung und Verbesserung</b> .....	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
<b>10.</b>	<b>Abrechnungen im WGG</b> .....	<b>104</b>
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.	Beleginsicht 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
<b>11.</b>	<b>Aufteilungsschlüssel</b> .....	<b>130</b>
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
<b>12.</b>	<b>Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten</b> .....	<b>137</b>
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
<b>13.</b>	<b>Anwendungsbereich mietrechtlicher Bestimmungen</b> .....	<b>147</b>
13.1.	Ausnahme vom Grundsatz „einmal WGG immer WGG“ .....	149
13.2.	Grundbucheintragung .....	149
13.3.	Bedeutung der Anwendbarkeit des WGG .....	150
<b>14.</b>	<b>Wohnungseigentumsbegründung</b> .....	<b>151</b>
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