

Entwurf-Versendung

Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über eine Änderung der Entgeltrichtlinienverordnung 1994

Auf Grund der §§ 13 Abs. 3 und 14d Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 157/2015, wird verordnet:

Die Entgeltrichtlinienverordnung 1994, BGBl. Nr. 924/1994, zuletzt geändert mit BGBl. II Nr. 90/2013, wird wie folgt geändert:

1. In § 4 Abs. 3 zweiter Satz wird der Halbsatz: „und Kosten der Außenanlagen nicht übersteigen“ durch den Halbsatz: „und Kosten der Außenanlagen sowie der nicht abzugsfähigen Vorsteuer nicht übersteigen“ und in Abs. 4 die Wortgruppe: „die in einzelnen Wohnungen auf Verlangen“ durch die Wortgruppe: „die in einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumen auf Verlangen“ ersetzt; in § 5 entfällt der Halbsatz: „in der Fassung der Verordnung BGBl. Nr. 925/1994,“.

2. § 6 Abs. 2 bis 3 lauten:

„(2) Die Sätze gemäß Abs. 1 Z 1 vermindern oder erhöhen sich jeweils zum 1. April eines Jahres entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index, wobei die ermittelten Beträge auf durch zwölf teilbare volle 10-Cent-Beträge auf- oder abzurunden sind.

(2a) Ab 2017 vermindern oder erhöhen sich die ab 1. April 2016 geltenden Sätze, jeweils zum 1. April eines Jahres, 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 Neuberechnung sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigen 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.

(3) Der Revisionsverband hat bis spätestens 28. Februar eines Jahres die im zweitvorangegangenen Jahr angefallenen Kosten für die ordentliche Verwaltung, die unter Zugrundelegung durchschnittlicher Betriebsverhältnisse gemeinnütziger Bauvereinigungen zu ermitteln sind, dem Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft bekanntzugeben.“

3. In § 6 Abs. 4 wird die Bezeichnung: „Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit“ durch die Bezeichnung: „Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft“ ersetzt.

4. § 7 Abs. 2 Z 1 und Z 2 lit. a lauten:

- „1. die Durchführung der Arbeiten eine schwierige technische Vorbereitung oder die Koordinierung von mindestens drei Auftragnehmern erfordert und
- 2. die Kosten der Arbeiten
 - a) rechnerisch aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen in Höhe des Ausgangsbetrages gemäß § 14d Abs. 2 erster Satz WGG - bei Arbeiten an einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumen aus dem auf diese entfallenden Teil der Beiträge - in einem Zeitraum von zehn Jahren nicht gedeckt werden könnten oder“

5. § 9 lautet:

„§ 9. Als Verzinsung der Fremdmittel gemäß § 14 Abs. 1 Z 2 WGG sind die aufgrund des Vertrages zu leistenden oder tatsächlich geleisteten, angemessenen Beträge anzurechnen.“

6. In § 10 wird das Klammerzitat: „(§ 17 Abs. 4 WGG)“ durch das Klammerzitat: „(§ 17 Abs. 4 WGG, idF BGBl. I Nr. 147/1999)“ ersetzt.

7. In § 12 Abs. 1 wird das Zitat: „im Sinne des § 14a Abs. 3 und des § 14b Abs. 3“ durch das Zitat: „im Sinne des § 14a und des § 14b“ ersetzt.

8. § 12 Abs. 2 lautet:

„(2) Bei der Bemessung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages innerhalb der Obergrenzen gemäß § 14d Abs. 2 WGG sind auch das Baualter, der Bauzustand und die Abnutzungsdauer zu berücksichtigen.“

9. § 12a samt Überschrift entfällt.

10. § 12b Abs. 1 lautet:

„(1) Bei Durchführung von Maßnahmen gemäß § 14 Abs. 5a WGG ist ein geeigneter Nachweis gemäß § 14 Abs. 5b WGG zu erbringen.“

11. § 13 lautet:

“§ 13. (1) Eine Zinssatzvereinbarung gilt als angemessen im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 2 WGG, wenn sie entweder den förderungsrechtlichen Vorgaben für die jeweilige Baulichkeit entspricht oder – mangels förderrechtlicher Vorgaben – kein offenkundiges Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen besteht.

(2) Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 9 WGG, insbesondere Änderungen in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes oder auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern, so darf das auf Grund dieser Änderungen errechnete Entgelt frühestens zum nächsten Zahlungstermin zur Zahlung vorgeschrieben werden. Die schriftliche Bekanntgabe der maßgeblichen Grundlagen für die Änderung des Entgelts hat spätestens mit Vorschreibung des geänderten Entgelts zur Zahlung zu erfolgen.“

12. § 19 samt Überschrift lautet:

„Zustellung der Abrechnung über die gesamten Herstellungskosten

§ 19. Die Zustellung der Abrechnung über die gesamten Herstellungskosten (§ 18 Abs. 3 WGG) kann rechtswirksam an die Adresse des Miet-, Nutzungsgegenstandes oder Wohnungseigentumsobjektes bewirkt werden, falls der Mieter, sonstige Nutzungsberechtigte oder Wohnungseigentümer keine andere Adresse bekanntgegeben hat oder keine Zustelladresse vereinbart wurde.“

13. Nach § 19 wird folgender § 19a samt Überschrift eingefügt:

„Veröffentlichungen

§ 19a. Nach Befassung des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft hat der Revisionsverband die sich aufgrund folgender Rechtsgrundlagen ändernden Sätze und Beträge (wohnwirtschaftlichen Werte) zu veröffentlichen:

1. §§ 13 Abs. 6 und 39 Abs. 18 WGG („Entgelte bei Wiedervermietung“) sowie § 14 Abs. 7a WGG („Grundentgelt“),
2. § 14 Abs. 1 Z 3 WGG (Eigenmittelverzinsung),
3. § 14d Abs. 2 WGG (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag),
4. § 15c WGG (Einmalbetrag) und
5. § 6 Abs. 1 (Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung).

Jedenfalls geeignet ist die Veröffentlichung dieser Sätze und Beträge auf der allgemein zugänglichen Homepage des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband.“

14. In § 21 wird folgender Abs. 17 angefügt:

„(17) § 4 Abs. 3 und 4, § 5, § 6 Abs. 2 bis 4, § 7 Abs. 2 Z 1 und Z 2 lit. a, § 9, §§ 12 bis 13, § 19 und § 19a in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2017 treten mit XXX 2017 in Kraft.“