

Art. 1 § 14c WGG Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

WGG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 21.03.2025

1. (1) Unterlässt die Bauvereinigung durchzuführende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, so hat ihr das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag die Vornahme der Arbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist aufzutragen. Sind darunter Arbeiten, die nach § 14a Abs. 3 dritter Satz vorweg durchzuführen sind, so ist die Durchführung dieser Arbeiten vorweg aufzutragen. Zur Antragstellung sind berechtigt
 1. 1. die Gemeinde, in der die Baulichkeit gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich und jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte der Baulichkeit hinsichtlich der Erhaltungsarbeiten (§ 14a Abs. 2 Z 1, 2a bis 4 sowie 6),
 2. 2. die Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten – berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Antragstellung vermieteten Wohnungen oder Geschäftsräume – der Baulichkeit hinsichtlich der in § 14a Abs. 2 Z 5, 5a und 7 genannten Erhaltungsarbeiten und der nützlichen Verbesserungen nach Maßgabe des § 14b.
2. (1a) Der Bauvereinigung können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 14a Abs. 1 und Abs. 2 Z 2a nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt oder es sich um Maßnahmen iSd § 14a Abs. 2 Z 2b handelt.
3. (2) Der in Rechtskraft erwachsene Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nach Abs. 1 ist ein Exekutionstitel, der nach dem fruchtlosen Ablauf der zur Vornahme der Arbeiten bestimmten Frist jeden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit und die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich als betreibende Partei zum Antrag berechtigt, zum Zwecke der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, der Aufnahme und Tilgung des erforderlichen Kapitals und der ordnungsgemäßen Erhaltung und Verwaltung der Baulichkeit bis zur Tilgung des Kapitals für die Baulichkeit einen Verwalter zu bestellen. Zum Verwalter kann die Gemeinde oder eine andere gemeinnützige Bauvereinigung, wenn sie sich dazu bereit erklären, bestellt werden. Der bestellte Verwalter ist im besonderen befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens der Bauvereinigung ein auf inländische Währung lautendes Hypothekendarlehen gegen angemessene Verzinsung aufzunehmen, die Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gebietskörperschaft anzustreben, die erforderlichen Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft, an der die Arbeit vorgenommen werden soll, durchzuführen. Über den Exekutionsantrag entscheidet das im § 22 Abs. 1 bestimmte Gericht im Verfahren außer Streitsachen, es sei denn, daß für die Baulichkeit bereits eine Zwangsverwaltung nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung anhängig ist. Ist für das Haus bereits ein Zwangsverwalter nach §§ 97 ff. der Exekutionsordnung bestellt, so hat das Exekutionsgericht dem

bestellten Zwangsverwalter aufzutragen, die aufgetragenen Arbeiten vordringlich durchzuführen, und ihm die vorstehend genannten Ermächtigungen zu erteilen.

4. (3) Die Zwangsverwaltung nach Abs. 2 ist nach Einvernehmung der Parteien einzustellen, wenn
 1. 1. die aufgetragenen Arbeiten durchgeführt und das hiezu aufgenommene Kapital getilgt ist,
 2. 2. sich erweist, daß die aufgetragenen Arbeiten wegen mangelnder Finanzierbarkeit oder aus sonst unüberwindbaren Hindernissen nicht durchgeführt werden können,
 3. 3. die verpflichtete Bauvereinigung vor der Aufnahme des zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten erforderlichen Kapitals und der Inangriffnahme der Arbeiten durch den Zwangsverwalter erweist, daß sie die aufgetragenen Arbeiten selbst durchführen und finanzieren wird, oder
 4. 4. nach der Durchführung der aufgetragenen Arbeiten und Aufnahme des erforderlichen Kapitals durch den Zwangsverwalter der Kreditgeber und, falls eine Gebietskörperschaft die Bürgschaft übernommen hat, diese zustimmen.
5. (4) Ist zur Finanzierung der Kosten einer nach Abs. 1 beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, die Einhebung eines erhöhten Entgelts erforderlich, so ist der Antrag abzuweisen, wenn die Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruchs vermieteten Wohnungen und Geschäftsräume - der Baulichkeit und die Bauvereinigung der Vornahme der beantragten Arbeit widersprechen. Wird ein solcher Widerspruch nicht erhoben, so hat in diesem Fall so wie auch dann, wenn die Bauvereinigung neben der beantragten Erhaltungsarbeit, die nicht vorweg aufzutragen ist, noch andere unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeiten durchführen will, zu deren Finanzierung die Einhebung eines erhöhten Entgelts (§ 14 Abs. 2 bis 5) erforderlich ist, das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag der Bauvereinigung, des von ihr oder des nach Abs. 2 bestellten Verwalters mit der Entscheidung nach Abs. 1 auch die Entscheidung über die Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Entgelts zu verbinden.

In Kraft seit 01.08.2019 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at