jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 64 WWFSG 1989

WWFSG 1989 - Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

1. (1)entfällt; LGBl. Nr. 9/2024 vom 16.02.2024.
2. (2)Für die Dauer der Förderung nach dem zweiten Hauptstück ist bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinnenseitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert wurde sowie bei Überlassung einer durch Dachgeschoßausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung die Vereinbarung höchstens eines kostendeckenden Mietzinses (Deckungsmiete) zulässig. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Annuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Im Falle der Vereinbarung einer Deckungsmiete darf als weiterer Hauptmietzinsbestandteil auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter und Nutzfläche vereinbart werden. Dieser Betrag valorisiert sich gemäß § 63 Abs. 3 auf Basis des Indexwertes Juni 2009. Die Bestimmungen über die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff MRG bzw. der Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 Abs. 2 bis 4 WGG bleiben unberührt. Für Miet- bzw. Nutzungsverträge, die dem WGG unterliegen, gelten die Entgeltbestimmungen dieses Bundesgesetzes.
3. (3)Im Falle eines befristet abgeschlossenen Hauptmietvertrages im Sinne des§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG vermindert sich der Mietzins nach §§ 62, 63 und 64 Abs. 2 um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des für ein befristetes Mietverhältnis unter Berücksichtigung des Befristungsabschlages vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.
4. (4)Die Deckungsmiete gemäß Abs. 2 errechnet sich anteilsmäßig wie folgt: Der Kostenanteil eines Mietobjektes an den Kosten der hausseitigen Sanierungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche des Mietobjektes zur förderbaren Nutzfläche aller Mietobjekte des Hauses mit Ausnahme der Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte. Bei Überlassung einer im Standard angehobenen Wohnung bestimmt sich der Kostenanteil an den wohnungsinnenseitigen Maßnahmen nach dem Verhältnis der förderbaren Nutzfläche der betroffenen Wohnung zur förderbaren Nutzfläche aller von den wohnungsinnenseitigen Maßnahmen betroffenen Wohnungen. Der Kostenanteil eines durch den Ausbau des Dachgeschoßes, durch Auf- und Zubauten neu geschaffenen Mietobjektes bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des neu geschaffenen Mietobjektes zur Nutzfläche aller neu geschaffenen Mietobjekte. Bei der Totalsanierung werden die Gesamtsanierungskosten wie bei den hausseitigen Sanierungsmaßnahmen verteilt, die Nutzflächen der neu geschaffenen Mietobjekte sind zu berücksichtigen.
5. (5)Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Vereinbarungen im Sinne des§ 16 Abs. 10 und 11 MRG über wohnungsinnenseitige Maßnahmen zulässig.
6. (6)Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 2 bis 5 zulässigen Betrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen der jeweiligen Förderungsdauer geltend zu machen. Die Geltendmachung im Sinne des § 16 Abs. 8 MRG bleibt hiervon unberührt, sofern sie den Mieter begünstigt. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen der Absätze 2 und 5 vereinnahmten Beträge verjährt in drei Jahren, bei befristeten Hauptmietverhältnissen beträgt die Verjährungsfrist zehn Jahre.

In Kraft seit 01.03.2024 bis 31.12.9999

© 2024 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at