

Finanzierungsmodelle – Alternative Contracting

CONTRACTING im WGG (§§ 14 Abs. 5a, 5b, 19 Abs.1 WGG)

Auszug aus der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000

Nach § 14 Abs. 5 werden folgende Abs. 5a und 5b eingefügt:

“(5a) Von den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz in Verbindung mit Z 7 und den entsprechenden Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes kann abgewichen werden, wenn aus Entgeltsbestandteilen, deren Höhe vom Verbrauch oder von der anfallenden Menge abhängt, Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) gedeckt werden sollen. Diesfalls darf eine Abnahme der diesen Entgeltsbestandteilen zugrunde liegenden Kosten so lange, höchstens jedoch für 15 Jahre, unberücksichtigt bleiben, als es zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist. Bei der sachgerechten Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung können Änderungen des Geldwertes während des erforderlichen Deckungszeitraumes berücksichtigt werden.

(5b) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf Grundlage der §§ 14 Abs. 5a, 19 Abs. 1 und 23 nähere Bestimmungen über den Nachweis

1. für eine sachgerechte Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung,
2. die Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und
3. der dadurch zu erwartenden Vorteile für die Mieter und Nutzungsberechtigten zu enthalten hat.

Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.”

Erläuterungen aus dem Bericht des Bautenausschusses zur Wohnrechtsnovelle 2000:

Zu Z 2 (§ 14 Abs. 5a):

Kostenneutral für die Wohnungsnutzer werden sogenannte ‚Contracting-Modelle‘ wohnzivilrechtlich ermöglicht, die zusätzliche Impulse zur Durchführung beschäftigungsintensiver und ressourcensparender Maßnahmen (vor allem im Bereich Energie, aber auch Wasser, Müll usw.) durch die Bauvereinigung oder Dritte bringen sollen.

Die Refinanzierung (über einen Zeitraum von höchstens 15 Jahren) kann dabei aus dem (valorisierten) Einsparungspotential bzw. in Kombination mit notwendigen Erhaltungsarbeiten und/oder Förderungen erfolgen: Maximal in Höhe der Einsparung gelten die Refinanzierungskosten – befristet – als Betriebskosten gemäß § 21 oder 24 MRG. Darüber hinaus – und unbeschadet der Valorisierungsmöglichkeit – gilt aber das Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 Abs. 1. Nach Abschluss der Refinanzierungsphase volles Durchschlagen der Kostenreduktion im Entgelt. Eine allfällige verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten bleibt jedenfalls unberührt.

Aus der Entgeltrichtlinienverordnung 1994, i.d.F. BGBl. II 30/2001

Contracting

§ 12b. (1) Bei Durchführung von Maßnahmen gemäß § 14 Abs. 5a WGG ist unabhängig von einer Bekanntgabe nach § 12a auch ein geeigneter Nachweis gemäß § 14 Abs. 5b WGG zu erbringen.

(2) Eine sachgerechte Festlegung der Beträge gemäß § 14 Abs. 5b Z 1 WGG liegt jedenfalls vor, wenn der Durchschnitt der in den letzten drei Abrechnungsperioden tatsächlich abgerechneten Kosten herangezogen wird.

(3) Als geeigneter Nachweis im Sinne des § 14 Abs. 5b Z 2 und 3 WGG kann jedenfalls ein Gutachten eines Ziviltechnikers oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen des jeweils in Betracht kommenden Fachgebietes herangezogen werden.

(4) Der Nachweis gemäß Abs. 1 ist der Belegsammlung der jeweiligen Abrechnung anzuschließen.