

II-1008 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVII. Gesetzgebungsperiode

A N T R A G

No. ....93 JA  
Präs.: 24. JUNI 1987  
.....

der Abgeordneten ... Dr. Keimel, Schemer, Dr. Schwimmer, Scheucher .....  
.....  
.....

und Genossen

betreffend ein Bundesgesetz vom ... über die einmalige Gewährung einer  
Sonderbegünstigung bei vorzeitiger Rückzahlung von Wohnbaurdarlehen der  
öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 - RBG) sowie zur  
Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des Stadterneuerungsgeset-  
zes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes  
(1. Wohnrechtsänderungsgesetz - 1.WÄG)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz vom ... über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung bei vorzeitiger Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 - RBG) sowie zur Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des Stadterneuerungsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (1. Wohnrechtsänderungsgesetz - 1.WÄG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

## I. Abschnitt

### Gegenstand des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987

- § 1.(1) Darlehensschuldner von öffentlichen Wohnbaudarlehen (Förderungsdarlehen), die nach dem Bundesgesetz betreffend die Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. Nr. 252/1921, oder dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. Nr. 130/1948, oder dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, oder vor dem 1. Jänner 1980 nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, erstmalig zugesichert worden sind, haben gegenüber dem Darlehensgeber (Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds oder Land) bei vorzeitiger Rückzahlung durch begünstigte Tilgung durch einen einmaligen Tilgungsbetrag nach Maßgabe dieses Bundesgesetzes Anspruch auf eine Begünstigung.
- (2) Im Sinne dieses Bundesgesetzes ist Mieter auch der auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages Nutzungsberechtigte, ist Mietgegenstand auch jede gegen Mietzins oder Entgelt zum Gebrauch überlassene Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit.
- (3) Rechtsansprüche des Darlehensschuldners nach diesem Bundesgesetz sind zu seinem Nachteil nicht abdingbar. Für Streitigkeiten zwischen Darlehensschuldner und Darlehensgeber ist das Landes- oder Kreisgericht zuständig, in dessen Sprengel die belastete Liegenschaft liegt.

## Begünstigte Tilgung

§ 2.(1) Bei begünstigter Tilgung ist dem Darlehensschuldner ein Nachlaß zu gewähren.

(2) Bei Wohnungseigentum kann der Nachlaß von jedem Wohnungseigentümer, bei gemeinsamem Wohnungseigentum von den Ehegatten, zu dem auf den Liegenschaftsanteil entfallenden Teil der Förderungsdarlehensschuld in Anspruch genommen werden.

(3) Die begünstigte Tilgung kann auch als Teiltilgung für einzelne Mietgegenstände, die Mietzinsbildungsvorschriften unterliegen, vorgenommen werden. Dabei ist der auf den Mietgegenstand entfallende Teil der Förderungsdarlehensrestschuld nach dem Aufteilungsschlüssel zu ermitteln, der in den letzten zwei Kalenderjahren vor der begünstigten Tilgung angewendet wurde.

(4) Für die begünstigte Voll- oder Teiltilgung bedarf der Darlehensschuldner der Zustimmung des Mieters, sofern dadurch aus öffentlichen Mitteln gewährte oder zu gewährende Zuschüsse oder Beihilfen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, oder nach den im § 1 angeführten Bundesgesetzen wegfallen. Die Zustimmungserklärung kann wirksam nur auf einem vom Darlehensgeber aufzulegenden Formblatt abgegeben werden, das eine Belehrung über solche Ansprüche und ihre Voraussetzungen enthält. Der Mieter kann seine Zustimmung daran knüpfen, daß von ihm zur begünstigten Tilgung erbrachte Leistungen den Mietzins entsprechend vermindern.

§ 3.(1) Der Nachlaß beträgt, sofern nicht § 4 Abs. 1 angewandt wird,

1. bei einer Restlaufzeit des Förderungsdarlehens von mindestens 20 Jahren 50 v H,
2. bei einer Restlaufzeit des Förderungsdarlehens von 10 bis unter 20 Jahren 40 v H,
3. sonst 30 v H.

Die Restlaufzeit ist von der im Schuldschein festgelegten Darlehenslaufzeit zu berechnen.

- 4 -

(2) Dem Darlehensschuldner ist für die begünstigte Voll- oder Teiltilgung durch einen einmaligen Tilgungsbetrag als Begünstigung ein Nachlaß nach Maßgabe des Abs.1 zu gewähren, der von der noch nicht fälligen Förderungsdarlehensschuld berechnet wird. Die vorzeitige Rückzahlung hat unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu einem Fälligkeitstermin der Halbjahresannuitäten (Halbjahrestilgungsraten) zu erfolgen. Die Kündigungserklärung ist in den Antrag auf Gewährung des Nachlasses aufzunehmen und gilt nur für den Fall der Erfüllung der Voraussetzungen für den Anspruch auf begünstigte Tilgung.

§ 4. (1) Gemeinden oder gemeinnützigen Bauvereinigungen ist auf Antrag anstelle der Begünstigung nach § 3 ein Nachlaß bis zu 60 v H zu gewähren sofern dadurch die der Förderung zugrundeliegenden aushaftenden Darlehen (Förderungs- und allfällige Hypothekendarlehen) so konvertierbar sind, daß die Annuität (Tilgungsrate) für das Konversionsdarlehen nicht höher ist als die laufende Leistung für die zu konvertierende Schuld. Der Berechnung des erforderlichen Nachlasses ist stets ein Zinsfuß von 8 v H und eine Laufzeit von mindestens 25 Jahren zugrunde zu legen, sofern sich aus dieser Laufzeit nicht eine geringere Begünstigung als nach § 3 Abs.1 ergibt; in diesem Fall ist die Laufzeit entsprechend zu verkürzen. Bei der Aufnahme des Konversionsdarlehen ist ein Zinsfuß gemäß § 17 Abs.2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 zu vereinbaren. Die Konvertierung des Förderungsdarlehens bildet für Annuitätenzuschüsse nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 und dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 keinen Einstellungsgrund. Die Zuschußhöhe richtet sich nach den in den Schuldscheinen vor der Konvertierung zugrunde liegenden Darlehen.

(2) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben bei begünstigter Volltilgung oder bei Teiltilgung im Sinne des § 2 Abs.3 für einzelne Mietgegenstände oder zu mehr als 50 v H der Förderungsdarlehensrestschuld mit Eigen- oder Fremdmitteln bei bestehenden Miet- oder Nutzungsverträgen die Entgeltbildung nach § 14 und § 39 Abs.8 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl.Nr. 139/1979 in der Fassung der BGBBl.Nr. 520/1981, 482/1984 und 559/1985, vorzunehmen. Dabei sind die von der gemeinnützigen Bauvereinigung zur Konvertierung eingesetzten Eigenmittel hinsichtlich Laufzeit und Verzinsung Fremdmitteln gleichzuhalten. Für danach geschlossene Verträge über die entgeltliche Überlassung des Gebrauches einer

Wohnung oder eines Geschäftsraumes kann die Entgeltbildung nach § 13 Abs. 4 in Verbindung mit § 14 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes vorgenommen werden.

§ 5.(1) Die Begünstigung darf nur gewährt werden, wenn die Restlaufzeit des Förderungsdarlehens zum Zeitpunkt der Einbringung des Antrages auf Gewährung des Nachlasses mindestens fünf Jahre beträgt und der Antragsteller alle seine vertraglichen Verpflichtungen aus dem Förderungsdarlehen erfüllt hat. Sie darf nicht gewährt werden, wenn das Förderungsdarlehen vom Darlehensgeber auf Grund förderungsrechtlicher Bestimmungen gekündigt oder fällig gestellt ist.

(2) Gestundete Beträge bleiben bei der Berechnung der Begünstigung außer Betracht.

#### Anträge und Endtermin

§ 6.(1) Anträge auf Gewährung einer Begünstigung sind bis zum 31. Dezember 1988 beim Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten für Förderungsdarlehen des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und des Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds, sonst bei dem nach der Lage der belasteten Liegenschaft zuständigen Amt der Landesregierung einzubringen. Im Antrag ist die Förderungsdarlehensschuld, für welche die Begünstigung angestrebt wird, genau zu bezeichnen.

(2) Zur Erledigung ist dem Darlehensschuldner die Höhe der noch aushaftenden Förderungsdarlehensrestschuld sowie die Voraussetzungen, unter welchen eine Voll- oder beantragte Teiltilgung zulässig ist, mitzuteilen. Dabei darf bei noch nicht endgültig abgerechneten Förderungsverfahren vorbehalten werden, daß der mitgeteilte Betrag nach endgültiger Abrechnung angepaßt wird.

(3) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten und die Länder können sich zur beschleunigten Erledigung auch juristischer Personen des privaten Rechts im Interesse der Sparsamkeit,

Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit bedienen. Die in Abs. 1 genannten Bundesfonds können den sich aus der Besorgung der Abwicklung dieses Bundesgesetzes ergebenden Sachaufwand unmittelbar aus Fondsmitteln bestreiten.

#### Verwendung der rückfließenden Mittel

§ 7.(1) (Verfassungsbestimmung) Die auf Grund dieses Abschnittes rückfließenden Beträge aus vorzeitigen Rückzahlungen sind vierteljährlich abzurechnen und jeweils zu einem Drittel am 30. des Folgemonats endgültig an den Bund abzuführen.

(2) Die restlichen zwei Drittel verbleiben dem Land für bundesgesetzlich geförderten Wohnbau beziehungsweise sind von den Bundesfonds nach § 7 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 abzuführen.

#### Kontrollrecht des Bundes

§ 8.(1) Die Länder haben über die rückfließenden Mittel sowie über ihre Tätigkeit nach diesem Abschnitt für jedes Jahr, längstens bis 31. März des folgenden Jahres, dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten so lange einen gesondert nach Förderungswerber (Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen, sonstige Förderungswerber), Förderung und Art der Begünstigung gegliederten Bericht zu erstatten, bis die Abwicklung der gewährten begünstigten vorzeitigen Tilgungen abgeschlossen ist.

(2) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten ist berechtigt, durch seine Organe die Einhaltung der Vorschriften dieses Abschnittes zu überwachen. Die Länder sind verpflichtet, den Organen des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten auf Verlangen in die erforderlichen Geschäftsstücke, sonstigen Unterlagen und Belege Einsicht zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

- 7 -

## Aufhebung von Beschränkungen

§ 9.(1) Nach begünstigter Tilgung hat der Darlehensgeber dem Eigentümer die Einwilligung zur Löschung des Pfandrechts für das Förderungsdarlehen und aller auf Grund der Förderungsdarlehensbedingungen zu seinen Gunsten einverleibten Rechte und Einschränkungen zu erteilen. Dies gilt auch für Konversionsdarlehen und sinngemäß auch in den Fällen der Teiltilgung, in denen allfällige Teillöschungen und Rangeinräumungen erforderlich sind. Bedingungen und Auflagen über die Wärmeversorgung und die Wartung und Nutzung von Gemeinschaftsanlagen bleiben aufrecht.

(2) Hat ein Wohnungseigentümer oder haben Ehegatten bei Wohnungseigentum nach § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417, begünstigt getilgt, so ist er (sind sie) von der Haftung für das Förderungsdarlehen zu befreien. Der Darlehensgeber hat nach Maßgabe des Abs. 1 in die Einverleibung der Löschung des Pfandrechts des Förderungsdarlehens einzuwilligen.

(3) Hat der Darlehensschuldner für einzelne Mietgegenstände eine begünstigte Teiltilgung vorgenommen, so ist bei späterer Begründung des Wohnungseigentums an diesen Mietgegenständen Abs. 2 sinngemäß anzuwenden.

(4) Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen nach begünstigter Teil- oder Volltilgung kann für die von der Tilgung betroffenen Mietgegenstände ein nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessener Hauptmietzins begehrt werden, sofern nicht § 4 Abs. 2 anzuwenden ist.

## Gebührenbefreiung

§10. Die durch die begünstigte Voll- oder Teiltilgung ( insbesondere § 4)veranlaßten Schriften und Rechtsgeschäfte sind von den Stempel- und Rechtsgebühren, die gerichtlichen Eingaben und Amtshandlungen von den Eingaben und Eintragungsgebühren befreit.

## II. Abschnitt

Unwirksamkeit von Belastungsverboten  
und Vorkaufsrechten

§11. Die zugunsten des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds im Grundbuch einverleibten Belastungsverbote und Vorkaufsrechte werden unwirksam.

## III. Abschnitt

## Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1984

§12. Das Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl.Nr. 482, wird geändert wie folgt:

1. § 53 Abs. 3 lautet:

"(3) Die gerichtliche Beglaubigung der Unterschriften auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung der Darlehen und Kredite gemäß den §§ 22, 30 und 31 errichteten Urkunden, die gerichtlichen Eingaben und die grundbücherlichen Eintragungen zur pfandrechtlichen Sicherstellung von Darlehen und Krediten, die zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhaben erforderlich sind, sind von den Gerichtsgebühren befreit."

2. Im § 55 wird nach dem ersten Satz eingefügt:

"Als Wohnungsaufwand gilt hiebei auch die Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens gemäß § 4 des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. ...; in einem solchen Fall ist § 34 Abs. 3 Z 2 auf das Konversionsdarlehen zu beziehen."

## IV. Abschnitt

## Änderung des Stadterneuerungsgesetzes

§ 13. Das Stadterneuerungsgesetz, BGBl.Nr. 287/1974, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 483/1984 wird geändert wie folgt:



- 9 -

1. § 1 Abs. 2 lautet:

"(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für Gebäude außerhalb von Assanierungsgebieten, sofern

1. sie mit den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) vereinbar sind,
2. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche, das ist die Summe der Nutzflächen aller Wohnungen und Geschäftsräume, Wohnzwecken dient,
3. sie mehr als zwei Wohnungen enthalten und
4. mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z 10).

Hievon ausgenommen sind landwirtschaftliche Wohnhäuser außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes. Z 1 gilt für zum Abbruch bestimmte Gebäude nicht."

2. § 33 lautet einschließlich der Überschrift:

"Mittel und Maßnahmen

§33. (1) Von dem gemäß § 7 Wohnhaussanierungsgesetz, BGBl.Nr. 483/1984, aufgebrauchten Kapital ist der gemäß Abs. 2 festgelegte Teil dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds (BGBl.Nr.130/1948 und 164/1982) für die Gewährung zinsengünstiger Darlehen oder nicht-rückzahlbarer Beiträge zur Finanzierung von

1. Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden oder Gemeindeverbänden im engen Zusammenhang mit dem Wohnbereich,
2. Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 11 Wohnhaussanierungsgesetz an Gebäuden, deren Erhaltung durch das Denkmalschutzgesetz, BGBl.Nr.533/1923, oder zur Wahrung des Ortsbildes durch Landesgesetze vorgeschrieben ist,
3. Sanierungsmaßnahmen an Bauwerken , die unter § 2 Denkmalschutzgesetz fallen,

zur Verfügung zu stellen.

Für die Gewährung solcher Darlehen und Beiträge sind weiters die Mehrerträge aus der erhöhten Tilgung gemäß Abs. 3 heranzuziehen.

(2) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat durch Verordnung jene Maßnahmen gemäß Abs. 1 festzulegen, für deren Finanzierung eine Förderung nach diesem Abschnitt gewährt werden darf. Dabei ist insbesondere auf Maßnahmen Bedacht zu nehmen, die der Verbesserung der Wohnumwelt dienen. Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten legt ferner im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen durch Verordnung fest, welcher Teil bis zu einem Höchstausmaß von 25 v H des gemäß § 7 Wohnhaussanierungsgesetz aufgebrachten Kapitals für Zwecke nach Abs. 1 zur Verfügung steht.

(3) (Verfassungsbestimmung) Darlehen, die auf Grund des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes, BGBl.Nr. 130/1948, gewährt wurden, sind, sofern nicht gemäß § 36 Abs. 2 Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder gemäß § 60 Abs. 5 Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl.Nr. 482, eine höhere Tilgungsrate zu leisten ist, ab 1.Jänner 1988 an den Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds in gleichbleibenden jährlichen Raten von 3,5 v H der Darlehenssumme in zwei gleichen Teilbeträgen abzustatten, die am 1. Jänner und am 1. Juli jedes Jahres fällig sind. Ab 1. Juli 1987 sind die auf Grund des zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechts zu leistenden Zinsen als Tilgungsrate zu leisten und mit der nächsten Vorschreibung ab 1. Jänner 1988 auf die Höhe der Tilgungsrate zu ergänzen. Setzt sich der Hauptmietzins nach den in § 15 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz genannten Bestandteilen zusammen, so beträgt der Prozentsatz der Hauptmietzinsbestandteile ab 1. Jänner 1988 3,5 v H für noch nicht zurückgezahlte Darlehen.

(4) Ist der nach § 15 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz in der jeweils geltenden Fassung errechnete jährliche Hauptmietzins eines Mietobjektes niedriger als der auf das Jahr umgerechnete zulässige Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 Z 1 bzw. Abs. 2 bis 4 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr.520/1981, in der geltenden Fassung, kann bei Wiedervermietungen dieser verlangt werden. War bei bestehenden Hauptmietverträgen der gegenüber dem nach § 15

Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz errechneten höhere zulässige Hauptmietzins nach § 2 Abs. 1 lit a Mietengesetz in der am 31. Dezember 1981 in Geltung gestandenen Fassung verlangt worden, können den Hauptmietern die sich aus Abs. 3 nach Erhöhung der Tilgungsrate ergebenden Beträge angerechnet werden, wobei die Aufteilung in demselben Verhältnis zu erfolgen hat, wie die Tilgungsraten in den letzten zwei Jahren überwältzt wurden.

(5) Die Tilgungsraten sind bei der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgaben auszuweisen."

3. § 35 Abs. 1 lautet:

"(1) Anträge auf Gewährung von Darlehen oder nicht-rückzahlbaren Beiträgen sind in den Fällen des § 33 Abs. 1 Z 1 von der Gemeinde (Gemeindeverband), in den übrigen Fällen vom Eigentümer des Gebäudes oder vom Bauberechtigten beim Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds einzubringen. Den Anträgen sind die Nachweise über das Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen und die Unterlagen über die beabsichtigten Maßnahmen und deren voraussichtliche Kosten anzuschließen. Bei Erledigung im Sinne des Antrages hat der Fonds die Gewährung des Darlehens oder Beitrages schriftlich zuzusichern."

4. § 36 lautet einschließlich der Überschrift:

**"Prüfung durch Organe des Bundes**

§ 36. Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat durch seine Organe die Einhaltung der Vorschriften dieses Abschnittes zu überwachen, wobei die Förderungswerber zu verpflichten sind, den Organen des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten und des Bundesministers für Finanzen auf Verlangen in die bezughabenden Geschäftsstücke, sonstigen Unterlagen und Belege Einsicht zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen."

5. Im Art. III § 2 Abs. 1 Z 4 entfallen die Worte " und dritter" sowie "und Abs. 3 erster und zweiter Satz".

6. Art. III § 2 Abs. 1 Z 5 lautet:

"5. ist hinsichtlich des Art. I § 33 Abs. 3 bis 5 der Bundesminister für Justiz, hinsichtlich des Abs. 3 gemeinsam mit dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten"

## V. Abschnitt

### Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

§ 14. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 559/1985, wird geändert wie folgt:

1. Dem § 13 wird folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Bei Überlassung nach begünstigter Rückzahlung gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. ...., von zur Errichtung der Baulichkeit gewährten Darlehen aus öffentlichen Mitteln können bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17) abweichend von den Absätzen 1 und 2, Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten sowie der Baulichkeit oder mehrerer Baulichkeiten, die vergleichbare Merkmale aufweisen, zugrunde gelegt werden.

2. Im § 14 Abs. 2 wird der Ausdruck "Erhaltungsbeitrages" durch den Ausdruck "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages" ersetzt.

3. Im § 14 Abs. 7 wird das Zitat "Abs. 3" durch das Zitat "Abs. 6" ersetzt.

4. Dem § 14 wird folgender Abs. 9 angefügt:

"(9) Nach § 7 Abs. 1 sind zu verwenden Beträge, die

1. auf Grund der Entgeltberechnung nach § 13 Abs. 4 eingehoben wurden und keiner weiteren Verwendung nach den vorstehenden Absätzen mehr unterliegen, weiters

2. vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß nach § 13 Abs. 4 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 dritter Satz erbrachte und unter sinngemäßer Anwendung des § 17 rückzahlbare Beträge."

5. Dem § 15 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Wurden öffentliche Wohnbauförderungsmittel verwendet, so ist nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel aufzuteilen, sofern nicht anderes vereinbart wurde oder eine andere Aufteilung durch gerichtliche Entscheidung vorliegt."

6. Im § 19 Abs. 1 wird der Ausdruck "Erhaltungsbeitrag" durch den Ausdruck "Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag" ersetzt.

7. § 20 lautet samt Überschrift:

"Besondere Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen  
auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge

§ 20.(1) Die §§ 2, 7 bis 14, 21 - ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 - und die §§ 23 bis 42 des Mietrechtsgesetzes sind auf die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.

(2) Waren für das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 des Mietrechtsgesetzes auch nach dem 1. Jänner 1986 nicht dessen §§ 30 bis 36, wohl aber die §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes anzuwenden, kann die gemeinnützige Bauvereinigung ab 1. Jänner 1989 im Sinne des § 30 des Mietrechtsgesetzes den Miet- oder Nutzungsvertrag kündigen, wenn sich der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte weigert, der Erhöhung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauches seines Miet- oder Nutzungsgegenstandes

auf den Betrag zuzustimmen, der nach den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu entrichten wäre. Hiebei ist § 33 Abs.2 des Mietrechtsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

(3) Überdies kann eine Genossenschaft verlangen, daß in allen Fällen der Abtretung des Mietrechtes (§ 12 Abs. 1 und 2 des Mietrechtsgesetzes) und des Eintritts (§ 14 Abs. 2 und 3 des Mietrechtsgesetzes) nur eine Person in den Nutzungsvertrag eintritt. Bewerben sich mehrere Personen um den Eintritt, so tritt der eintrittsberechtigte Angehörige in den Nutzungsvertrag ein, den die Genossenschaft als Mitglied aufnimmt."

8. 22 Abs. 1 lautet:

"(1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Baulichkeit gelegen ist:

1. Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 14a bis 14 c);
2. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7 Mietrechtsgesetz);
3. Duldung von Eingriffen in das Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnis zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 Mietrechtsgesetz);
4. Veränderung (Verbesserung) der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung oder des Geschäftsraumes (§ 9 Mietrechtsgesetz);
5. Wohnungstausch (§ 13 Mietrechtsgesetz);
6. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises (§ 15) und Entgelts (§ 13 Abs. 4 und § 14);
7. Verteilung der Kosten für den Betrieb (§ 14 Abs. 1);
8. Erhöhungen nach § 14 Abs. 2 bis 4 und § 14 c;
9. Legung der Abrechnungen (§ 19);
10. Anteil an den Betriebskosten und laufenden Abgaben, Anteil an den Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für Hausbesorgerarbeiten, Anteil an den besonderen Aufwendungen (§ 14 Abs. 1; §§ 21, 23 und 24 Mietrechtsgesetz);

11. Richtigkeit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und Rückzahlung (§ 14d)."

9. Im § 22 Abs. 5 wird das Zitat "Abs. 1 Z 1 bis 4" durch das Zitat "Abs. 1 Z 6 bis 8, 10 und 11" sowie das Zitat "Abs. 1 Z 1" durch das Zitat "Abs. 1 Z 6" ersetzt.

10. Im § 28 Abs. 8 wird der Punkt nach der Z 5 durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 6 angefügt:

"6. die Feststellung, ob die Entgelts- oder Preisbildung nach § 13 Abs. 4 erfolgt und sich daraus allenfalls ergebende Überschüsse zur Erfüllung der Aufgaben des § 7 Abs. 1 verwendet wurden."

11. Im Art. IV Abs. 2 Z 1 wird das Zitat "§§ 9 Abs. 5,14" durch das Zitat "§§ 9 Abs. 5,13 Abs. 4,14 ohne Abs. 9" ersetzt.

## VI. Abschnitt

### Änderung des Startwohnungsgesetzes

§ 15. Das Startwohnungsgesetz, BGBl. Nr. 264/1982, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 483/1984 wird geändert wie folgt:

1. § 11 Abs. 1 Z 3 entfällt.

2. Dem § 11 wird folgender Absatz angefügt:

"(3) Soweit Zinsenerträge gemäß Abs. 1 Z 2 nicht für Zwecke dieses Bundesgesetzes benötigt werden, sind sie dem Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds zur Erfüllung seiner Aufgaben gemäß § 33 Abs. 1 Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974, zu überweisen."

## VII. Abschnitt

## Übergangs- und Schlußbestimmungen

§16. (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes tritt das Bundesgesetz über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung für die vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen der öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz), BGBl.Nr. 336/1971, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl.Nr.448/1974, 393/1977, 481/1980 und 520/1982 mit Ausnahme des § 12 Abs. 3 erster Satz außer Kraft.

(2) § 14 Z 2, 3 und 6 gelten ab 1.Jänner 1986. § 14 Z 5 gilt auch für alle Übertragungen in das Mit- oder Wohnungseigentum nach dem 31. März 1979, sofern § 15 des Wohnungsgemeinnützigkeitsetze nach Maßgabe seines § 39 anzuwenden ist.

§17. (1) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes, ausgenommen die §§ 13 und 14, sind betraut:

1. der Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 7 Abs. 2 und, soweit es sich nicht um Gerichtsgebühren handelt, des § 10,
2. der Bundesminister für Justiz hinsichtlich des § 1 Abs. 1 und 3, des § 4 Abs. 2, des § 9 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 4 und des § 11,
3. der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen hinsichtlich des § 10, soweit es sich um Gerichtsgebühren handelt, und des § 12 Z 1,
4. der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten und - soweit das zu begünstigende Förderungsdarlehen vom Land gegeben worden ist - die Landesregierungen hinsichtlich der übrigen Bestimmungen.

(2) Die Vollziehung des § 13 richtet sich nach Art. III § 2 Abs. 1 des Stadterneuerungsgesetzes, die Vollziehung des § 14 nach Art. IV Abs. 2 und 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsetzes, jeweils in der Fassung dieses Bundesgesetzes.



## Begründung

Im Bereich des Wohnbaues sind neuerlich wirksame Akzente zu setzen, um die sozialen Ziele und die wirtschaftliche Effizienz der Wohnbauförderung zu erhöhen und aushaftende Mittel wieder für den Wohnbau zu mobilisieren. Darüber hinaus geht es um die Bereinigung und Harmonisierung von rechtlichen Bestimmungen und um eine Abrundung der im Grundsatz bereits eingeleiteten Verlängerung, um den regionalen Unterschieden im Wohnungsbedarf besser entsprechen zu können.

Im Sinne dieser Programmsätze der Regierungserklärung (28. Jänner 1987, 2. Sitzung des NR StProt 36; 17.GP) sieht das Arbeitsübereinkommen vom 16. Jänner 1987 über die Bildung einer gemeinsamen Bundesregierung in Beilage 15 Pkt. 1 die Bereinigung und Harmonisierung der Wohnrechtsbestimmungen, in Punkt 4.7 eine Mobilisierung der öffentlichen Wohnbau-darlehen durch befristete Rückzahlungsbegünstigung für alle Förderungen und Staffelung nach Restlaufzeit vor. Durch ein Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 soll befristet ein Rechtsanspruch auf begünstigte Tilgung von Förderungsdarlehen für Förderungen, welche vor dem 1. Jänner 1980 zugesichert worden sind, eingeräumt werden. Der Darlehensschuldner muß dazu bis 31. Dezember 1988 den Antrag gestellt haben. Mit der Leistung der vorzeitigen Rückzahlung durch einen einmaligen Tilgungsbeitrag wird je nach Restlaufzeit des Förderungsdarlehens ein Nachlaß vom 50 v H bis 30 v H gewährt. Mit dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 ist ein erstes Wohnrechtsänderungsgesetz verbunden. Ihm sollen weitere folgen. Als zweites Wohnrechtsänderungsgesetz soll die mit dem Förderungsrecht in engem Zusammenhang stehende Föderalisierung durch Verlängerung der Förderungsbestimmungen und der damit im Zusammenhang stehenden Mietzinsbildungsbefugnisse erfolgen. Weitere Schritte sollen dann darauf aufbauend die Erfüllung des Arbeitsübereinkommens abrunden. Das erste Wohnrechtsänderungsgesetz enthält erste Bereinigungen und Harmonisierungen der Wohnrechtsbestimmungen, stellt sicher, daß die Hochbautätigkeit mit Förderungsmitteln weiter besonders in der Reaktivierung von alten Wohngebieten und in der Denkmalpflege im Einklang mit den Bedürfnissen des Menschen vorangeht.

Das Rückzahlungsbegünstigungsrecht und 1. Wohnrechtsänderungsgesetz wurden aus arbeitsmarktpolitischen Gründen vorgezogen, um bis zur Verlängerung des Förderungsrechts sonst auslaufende Förderungsmöglichkeiten aufrecht zu erhalten. Zugleich wurden Klarstellungen vorgenommen, um keine Änderung der Praxis zufolge später aufgetauchter Interpretationsschwierigkeiten erforderlich zu machen.

Durch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 wurde am Prinzip der Rückzahlungsbegünstigung 1971 festgehalten, eine befristete Rückzahlungsbegünstigung zu gewähren. Das Recht zur vorzeitigen Rückzahlung auf der Basis des § 49 Abs & u. § 60 Abs 10 Wohnbauförderungsgesetz 1984 bleibt unberührt; ebenso die daran ohne begünstigte Rückzahlung nach Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 angeknüpften Rechtsfolgen (§ 46 u § 60 Abs 8 WFG 1984). Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 sieht einen Rechtsanspruch auf begünstigte Rückzahlung und erstmals auch Formen der Teilrückzahlung bei nicht im Wohnungseigentum stehenden mit öffentlicher Förderung geschaffenen Objekten vor. Das erfordert über § 2 Abs 2 Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 hinaus auf die gegenseitige Interessenwahrungspflicht zwischen Darlehensnehmer als Vermieter (Nutzungsgeber) und Bestandnehmer sowie sonstige Nutzungsnehmer einzugehen. Dabei war auf die nach Auslaufen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 erfolgte Weiterentwicklung des Wohnbauförderungsrechtes Bedacht zu nehmen, insbesondere auf die Ausdehnung der Ansprüche auf Wohnbeihilfe. Mit dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 verbunden ist ein 1. Wohnrechtsänderungsgesetz, das Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bringt, um für alle Gruppen von Förderungswerbern und Darlehensnehmern gleiche Bedingungen zu schaffen, um begünstigt Rückzahlungen vornehmen zu können. Gleichzeitig gilt es, die Möglichkeit der Anpassung der Altförderung an die aktuelle Leistungsfähigkeit der Begünstigten einerseits und die Sicherung von Mitteln für neue Förderungsmaßnahmen voll zu erhalten. Daher sieht die Änderung des Förderungsrechts des Wohnhauswiederaufbaufonds eine verstärkte Tilgung in den Fällen vor, in denen es zu keiner begünstigten Rückzahlung kommt. Zugleich wurden erforderliche Harmonisierungen zum übrigen Miet- und Nutzungsrecht vorgenommen.

In formeller Hinsicht wird beantragt, diesen Antrag unter Verzicht auf die Erste Lesung dem Bautenausschuß zuzuweisen.