

214 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVII. GP

Bericht des Bautenausschusses

über den Antrag (93/A) der Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel, Schemer und Genossen betreffend ein Bundesgesetz über die einmalige Gewährung einer Sonderbegünstigung bei vorzeitiger Rückzahlung von Wohnbaurdarlehen der öffentlichen Hand (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 — RBG) sowie zur Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des Stadterneuerungsgesetzes, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (1. Wohnrechtsänderungsgesetz — 1. WÄG)

Die Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel, Schemer und Genossen haben am 24. Juni 1987 den gegenständlichen Initiativantrag im Nationalrat eingebracht. Dieser Antrag wurde dem Bautenausschuß zugewiesen.

Der Bautenausschuß hat den Antrag in seiner Sitzung am 30. Juni 1987 in Verhandlung genommen. Von den Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel und Schemer wurde ein gemeinsamer Abänderungsantrag zu § 14 Z 7 (§ 20 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und § 16 (Zitatberichtigung in Abs. 1, Anfügung eines Abs. 3) gestellt, vom Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel ein Zusatzantrag auf Anfügung eines VIII. Abschnittes, beinhaltend eine Änderung des Bundesfinanzgesetzes 1987, der wie folgt begründet war: „Auf Grund des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 sind bereits im Haushaltsjahr 1987 Einnahmen zu erwarten. Es ist daher im Bundesfinanzgesetz dafür vorzusorgen. Gegen diesen Teil des Gesetzentwurfes besteht kein Einspruchsrecht des Bundesrates gem. Art. 42 Abs. 5 B-VG.“

Nach einer Debatte, an der sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Eigruber, Dipl.-Ing. Dr. Krünes, Schemer, Vetter, Hesoun, Dipl.-Vw. Killisch-Horn und Hofer sowie der Ausschußobmann Abgeordneter Dipl.-Kfm. Dr. Keimel und der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten Graf beteilig-

ten, wurde der Initiativantrag 93/A unter Berücksichtigung der erwähnten Anträge der Abgeordneten Dipl.-Kfm. Dr. Keimel und Schemer sowie Dipl.-Kfm. Dr. Keimel mit Mehrheit angenommen. Der vom Ausschuß beschlossene Gesetzestext ist diesem Bericht beige druckt.

Zu diesem Gesetzentwurf traf der Ausschuß folgende Feststellungen:

Das befristete und mit Rechtsanspruch ausgestattete Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 ist eine generelle Regelung, die naturgemäß nicht auf exzeptionelle Fälle Rücksicht nehmen kann. Sie soll rasch und einfach abwickelbar sein und einen Multiplikatoreffekt im Wirtschaftskreislauf durch Mobilisierung aushaftender Darlehen bewirken.

Gegenüber dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz aus 1971 bringt das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 zusätzliche Momente, die zur vorzeitigen Rückzahlung Anlaß bieten sollen:

- a) zusätzlich zu der bisherigen Volltilgung die Möglichkeiten der Teiltilgung für Mietgegenstände (§ 2 Abs. 3), darüber hinaus im Rahmen der wohnwertbezogenen Kostenmiete auch als Teiltilgung über 50% für ganze Baulichkeiten (§ 4 Abs. 2);
- b) Ausbau der Ermöglichung der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses (Entgelts) in § 4 Abs. 2 und § 9 Abs. 4 entsprechend dem § 16 Abs. 1 MRG (bei gemeinnützigen Bauvereinigungen nach § 13 Abs. 4 WGG unter dem Gebot der unternehmensbezogenen Gesamtkostendeckung);
- c) Aufhebung mobilitätshemmender Faktoren, insbesondere „Freimachen“ des Grundbuches;
- d) durch begünstigte Rückzahlung wird bei vom Wohnhaus-Wiederaufbaufonds geförderten Bauten die sonst wirksam werdende raschere Tilgung vermieden, bei den übrigen geförderten Bauten eine allfällige Neufestlegung der Rückzahlungsbedingungen gemäß § 54 WFG 1984.

Durch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 und das 1. Wohnrechtsänderungsgesetz sollen Mittel mobilisiert werden, kurzfristig wieder in den Wohnbau fließen und die Bauwirtschaft beleben. Der Gesetzgeber erwartet, daß die Förderungspolitik der Länder vorausschauend und rasch darauf Bedacht nimmt. Die Baupflicht der gemeinnützigen Bauvereinigungen und die ihnen eröffnete begünstigte Rückzahlung stehen in engem Zusammenhang. Gemeinnützige Bauvereinigungen werden daher ein unmittelbares Interesse an der raschen Konvertierung (§ 4 RBG 1987) haben. Es wurde daher sichergestellt, daß solche Konvertierungen im Interesse der öffentlichen Förderung so durchgeführt werden können, daß die begünstigten Mieter bestehender Baulichkeiten weiter im Genuß ihrer Begünstigungen bleiben (§ 4 Abs. 1 RBG 1987 und § 55 WFG 1984).

Das 1. Wohnrechtsänderungsgesetz enthält Bereinigungen und Harmonisierungen der Wohnrechtsbestimmungen und stellt sicher, daß die Förderung der Stadterneuerung weitergeführt werden kann, wobei das Schwergewicht auf wohnumfeldbezogenen Maßnahmen sowie auf der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude liegen soll. Dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 und dem 1. Wohnrechtsänderungsgesetz kommt im besonderen auch arbeitsmarktpolitische Bedeutung zu, da die eingehenden Mittel zum Großteil direkt in die Wohnbauförderung fließen und sonst auslaufende Förderungsmöglichkeiten aufrechterhalten werden. Zugleich werden Klarstellungen vorgenommen, um keine Änderung der Praxis zufolge später aufgetauchter Interpretationsschwierigkeiten erforderlich zu machen.

Zu einzelnen Bestimmungen hält der Ausschuss fest:

zum I. Abschnitt (RBG 1987)

Zu § 1:

Der Begriff „öffentliche Wohnbaudarlehen“ des § 1 ist — wie die spätere Kurzfassung „Förderungsdarlehen“ zeigt — auf den Begriff des Förderungsdarlehens in der Fassung durch § 18 und § 22 WFG 1984 abgestellt. Daher sind Förderungsdarlehen nicht auch Eigenmittlersatzdarlehen. Liegt der Zeitpunkt der Zusicherung im Förderungsverfahren vor dem Stichtag 1. Jänner 1980, sind auch spätere Nachtragsförderungen erfaßt. Durch die begünstigte Tilgung soll eine möglichst weitgehende Entschuldung vom Förderungsdarlehen bewirkt werden.

Zu § 2:

Diese Bestimmung enthält die Möglichkeit der Teiltilgung für einzelne Mietgegenstände und nicht nur für solche Wohneinheiten, an denen Wohnungseigentum schon begründet wurde. Für die Aufteilung der Darlehensrestschuld ist dabei jener

Aufteilungsschlüssel heranzuziehen, der in den letzten zwei Kalenderjahren vor der begünstigten Tilgung angewendet wurde bzw. anzuwenden ist, wenn dies etwa durch eine Entscheidung der Schlichtungsstelle oder des Gerichtes in bestimmter Weise festgelegt wird. Im Sinne der bestandrechtlich vorgesehenen gegenseitigen Interessenswahrung (§§ 1096 ff ABGB) bei aufrechten Bestandverträgen hatte der Gesetzgeber wegen der Möglichkeit der vorzeitigen Tilgung des Darlehens durch den Bestandsgeber für die Auswirkungen auf den Mieter vorzusorgen. Dabei nennt § 2 Abs. 4 RBG 1987 ausdrücklich als wahrungswürdiges Interesse den allfälligen Wegfall von Annuitätzuschüssen oder Wohnbeihilfen. Die Interessenswahrung des Mieters ist folglich dann erreicht, und kann er seine Zustimmung dann nicht verweigern, wenn der von ihm zur begünstigten Tilgung erbrachten Leistung durch eine entsprechende Mietzinsreduktion Rechnung getragen wird oder ohnedies Annuitätzuschüsse (§ 4 Abs. 1 RBG) oder Wohnbeihilfen (§ 55 WFG 1984) weiter zu gewähren sind.

Zu § 3:

Das Abstellen auf die ursprüngliche Darlehenslaufzeit soll verhindern, daß Darlehensnehmer, die kraft Gesetzes erhöhte Tilgungsraten zu leisten haben (§ 36 Abs. 2 WFG 1968, § 60 Abs. 5 WFG 1984), in der Begünstigung verkürzt werden.

Zu § 4:

Entsprechend der besonderen Aufgabenstellung und den dafür geltenden Finanzierungsregeln, steht Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen als zusätzliche Form der Tilgung das Konversionsdarlehen offen, sofern nicht nach der starren Staffelung des § 3 Abs. 1 RBG 1987 vorgegangen wird. Dabei modifiziert § 4 RBG 1987 nicht nur die starre Staffelung des § 3 Abs. 1, sondern eröffnet eine weitere Art der Teiltilgung nach § 4 Abs. 2 für gemeinnützige Bauvereinigungen zusätzlich zu jener nach § 2 Abs. 3 RBG 1987. Sie wird insbesondere dazu anreizen, möglichst die gesamte Baulichkeit in die bis zum WGG 1979 geltende und nun modifiziert wieder aufgenommene unternehmensbezogene Kostenmiete schrittweise überführen zu können. Mietobjektsbezogen sollen aber alle Darlehensnehmer begünstigt teiltilgen können. Soweit für den Darlehensnehmer bundesrechtliche Mietzinsbildungsvorschriften (MRG, § 32 WFG 1968, § 15 WWG) gelten, ist nur § 2 Abs. 3 RBG 1987 maßgebend. Für die andere Gruppe der Darlehensnehmer, deren Mietobjekte jedoch von förderungsrechtlichen Mietzinsbildungsvorschriften nicht erfaßt wurden, sorgt § 4 Abs. 2 RBG 1987 vor. Dabei kann das vom Gesetzgeber angestrebte Auspendeln in die unternehmensbezogene Kostenmiete für die gesamte Baulichkeit auch dadurch bewirkt werden, daß sich bei einer nach Mietgegenständen

214 der Beilagen

3

bestimmten Teiltilgung (§ 2 Abs. 3 RBG 1987 sinngemäß) eine Teiltilgung von mehr als 50 vH nach § 4 Abs. 2 RBG 1987 zweiter Fall ergibt. Für die begünstigte Teil- oder Volltilgung durch eine Gemeinde oder andere Vermieter sorgt § 9 Abs. 4 RBG 1987 durch die § 16 Abs. 1 MRG nachgebildete Befugnis zur Vereinbarung einer angemessenen Miete vor, wenn nach bewirkter Tilgung Neuverträge abgeschlossen werden. Für gemeinnützige Bauvereinigungen gilt für Neuverträge bei entgeltlicher Gebrauchsüberlassung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten die unternehmensbezogene Kostenmiete, sofern der Mietgegenstand begünstigt nach dem RBG 1987 teil- oder vollgetilgt ist. Auf das Konversionsdarlehen nimmt gesondert § 9 Abs. 1 und § 10 RBG 1987 sowie § 55 WFG 1984 Bedacht.

Berechnungsmodus des Nachlasses beim Konversionsdarlehen: Gegeben sind die Annuitäten des

Förderungsdarlehens und allfälliger sonstiger Hypothekendarlehen. Diese zusammen, 25 Jahre Laufzeit und 8 vH rechnerischer Zinsfuß determinieren ein neuaufzunehmendes Kapital. Vermindert man dieses um die aushaftenden übrigen Darlehensbeträge, so ergibt sich ein Rest. Der Quotient aus Rest und öffentlicher Darlehensschuld ergibt den Nachlaß, der 60 vH nicht übersteigen darf; in diesem Fall ist die Konversion nicht zulässig. Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen können jedoch in solchen Fällen immer nach § 3 RBG 1987 tilgen. Der Entgeltberechnung ist im Falle des Konversionsdarlehens stets als Ausgangsbasis der rechnerische Zinsfuß 8 vH zugrunde zu legen. Dann gilt für spätere Zinsfußänderungen § 17 Abs. 2 WFG 1984. Der Berechnung ist ein einheitlicher Teiltilgungssatz sowohl für öffentliche als auch Kapitalmarktdarlehen (Bausparkassen- oder sonstige Hypothekendarlehen) zugrunde zu legen.

Rechenbeispiel 1

Für ein Objekt sei ein Förderungsdarlehen von	4,000 Mio S
gewährt worden, zusätzlich wurde ein Hypothekendarlehen von aufgenommen.	6,000 Mio S
Nach 10 Jahren haften aus: Förderungsdarlehen	3,795 Mio S
Nach 10 Jahren haften aus: Hypothekendarlehen	4,811 Mio S
die zugehörigen Annuitäten betragen: Förderungsdarlehen	0,04 Mio S p. a.
Hypothekendarlehen	0,562 Mio S p. a.
Zusammen	0,602 Mio S p. a.
Konversionsdarlehen $K = \frac{602 (1,08^{25} - 1)}{1,08^{25} \times 0,08} =$	6,426 Mio S
Restkapital: $6,426 - 4,811 =$	1,615 Mio S
Begünstigung: $100 \frac{(3,795 - 1,615)}{3,795} = 57,4\%$	

Rechenbeispiel 2

Dasselbe Objekt, nach Ablauf von 15 Jahren

Aushaftendes Förderungsdarlehen	3,689 Mio S
Aushaftendes Hypothekendarlehen	3,722 Mio S
Annuitäten wie oben, Summe	0,602 Mio S p. a.
Rechnerisches Konversionsdarlehen wie oben	6,426 Mio S
rechnerisches Restkapital $6,426 - 3,722 =$	2,704 Mio S

$$\text{rechnerische Begünstigung } 100 \frac{(3,689 - 2,704)}{3,689} = 26,7\% < 50\%$$

gesuchte neue Laufzeit, wenn die Begünstigung 50% ist:

$$\text{Restkapital } 3,722 + 0,5 \times 3,689 \dots\dots\dots 5,5665 \text{ Mio S}$$

daraus: 17,5 Jahre Laufzeit des Konversionsdarlehens

$$\text{Kontrolle } a = \frac{5,5665 \times 1,08^{17,5} \times 0,08}{1,08^{17,5} - 1} = 601,8 \quad \text{ca. } 0,602 \text{ Mio S p. a.}$$

2

Zu § 5:

Der Ausschluß von Darlehen mit kürzerer als fünfjähriger Restlaufzeit dient der Verwaltungsökonomie. Voraussetzung der Begünstigung ist die tilgungsplanmäßige Abstattung der Schuld und die Einhaltung der Förderungsbestimmungen.

Zu § 7:

Hinsichtlich der Verwendung der eingehenden Rückflüsse ist eine Teilung zwischen dem Bund einerseits und den Ländern andererseits vorgesehen.

Zwei Drittel der durch die Begünstigung bewirkten Eingänge an die beiden Bundeswohnbaufonds sollen den Ländern zufließen. Aus der Anwendung des § 7 Abs. 2 WFG 1984 ergibt sich, daß es sich bei diesen Mitteln um Rückflüsse im Sinne des § 7 Abs. 1 Z 3 lit. a und b WFG 1984 und damit um Förderungsmittel gemäß dem WFG 1984 handelt. Sie sind daher gemäß § 10 Abs. 2 WFG 1984 für Zwecke der Wohnbauförderung der Länder zu verwenden.

Zu § 9:

Neben den Rechtsansprüchen auf Nachlaß bei begünstigter Voll- oder Teiltilgung kommt vor allem der dadurch möglichen Aufhebung von Beschränkungen Bedeutung zu. Das kann sich jedoch nicht auf solche Auflagen beziehen, die nach ihrem Wesen über den Bestand des Förderungsdarlehens hinauswirken sollen, nämlich in der Förderungszusicherung und den Förderungsdarlehensbedingungen angeordnete Wartungs-, Nutzungs-, Anschluß- oder Kostenaufteilungsregeln.

Ist der Mietgegenstand durch Voll- oder Teiltilgung nach § 2 Abs. 2 oder 3 von der auf der Liegenschaft haftenden Förderungsschuld befreit, richtet sich die Neuvermietung nach § 9 Abs. 4 RBG analog zu § 16 Abs. 1 MRG. Durch die Schuldtilgung, nicht erst mit Löschung der hypothekarischen Sicherstellung, tritt für den mit öffentlicher Förderung geschaffenen Mietgegenstand anstelle der förderungsrechtlichen Mietzinsbildungsvorschriften (§ 15 WWG, § 32 WFG 1968), die auch gegenüber dem § 1 Abs. 4 Z 2 und 3 MRG vorgehen, das Angemessenheitsprinzip des § 16 Abs. 1 Z 1 und 2 MRG. Durch § 9 Abs. 4 RBG als Sonderatbestand wird eine Gleichbehandlung aller geförderten Mietgegenstände, für die begünstigt zurückgezahlt wurde, gewährleistet. Die Rechtsfolgen der begünstigten Darlehensrückzahlung beziehen sich auch auf die Rechtsnachfolger des Darlehensschuldners, der begünstigt zurückgezahlt hat (OGH 10. Juni 1986, 5 Ob 120/86). Für gemeinnützige Bauvereinigungen gilt die unternehmensbezogene Kostenmiete. Erfüllt ein Rechtsnachfolger der gemeinnützigen Bauvereinigung, die begünstigt zurückgezahlt hat, nicht die Voraussetzung des § 1 Abs. 3 MRG, gilt auch für diesen Rechtsnachfolger

— so wie für andere nicht-gemeinnützige Vermieter — der § 9 Abs. 4 RBG 1987.

Zu § 10:

Schriften und Rechtsgeschäfte, die durch die begünstigte Tilgung veranlaßt sind, sonst stempel- oder rechtsgebührenpflichtig wären, werden gebührenbefreit, auch wenn die Voraussetzungen des § 33 TP 19 Abs. 5 oder TP 8 Abs. 5 GebG 1957 nicht erfüllt werden, zumal das Umschuldungsverfahren nach dem RBG 1987 in der Regel mehr als einen Monat in Anspruch nehmen wird. Für diesen Fall ist auch eine Gerichtsgebührenbefreiung eingeräumt.

zum II. bis VII. Abschnitt (1. WÄG)

Zu § 11:

Diese Bestimmung dient der Verwaltungsvereinfachung. Da die Finanzierung der vom Bundeswohn- und Siedlungsfonds geförderten Bauten längst abgeschlossen ist, erscheint es nicht sinnvoll, das Belastungsverbot und das Vorkaufsrecht zugunsten des Fonds weiter aufrechtzuerhalten.

Zu § 12:

Die vorgesehenen Ergänzungen in § 53 Abs. 3 WFG 1984 sollen gewährleisten, daß auch die grundbücherliche Sicherstellung von rückzahlbaren Annuitäten- oder Zinsenzuschüssen, die den Charakter von Krediten haben, von den Gerichtsgebühren befreit ist.

Da das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 befristet ist, wurde von einem formellen Außerkraftsetzen der im § 49 Abs. 6 in Verbindung mit § 60 Abs. 10 WFG 1984 vorgesehenen begünstigten Rückzahlung abgesehen.

Zu § 13:

Die Neufassung des § 1 Abs. 2 StEG nimmt auf die durch das Wohnhaussanierungsgesetz geänderte Fassung des Art. IV Z 1 der Mietengesetznovelle 1974, BGBl. Nr. 409 Bezug.

Die Ergänzung in Abs. 1 des § 33 StEG soll die Förderung kultur- oder kunstgeschichtlich bedeutender Gebäude, gleich ob sie Wohnzwecken dienen oder nicht, ermöglichen.

Wohnbauförderungsgesetz 1984 und Wohnhaussanierungsgesetz dienen der Schaffung oder Adaptierung von Wohnraum und unmittelbar damit zusammenhängenden Einrichtungen. Durch die Bezugnahme auf die „Wohnumwelt“ in Abs. 2 sollen jene über den unmittelbaren Wohnbereich hinausgehenden Maßnahmen betont werden, die der Hebung der Lebensqualität dienen.

Durch die in § 33 Abs. 3 StEG normierte Verpflichtung, die auf Grund des Wohnhaus-Wieder-

aufbaugesetzes gewährten Darlehen ab 1. Jänner 1988 in Raten von 3,5 vH der Darlehenssumme zu tilgen, wird § 60 Abs. 5 WFG 1984 — soweit er sich auf die Erhöhung der Tilgungsrate bezieht — für die Zukunft unanwendbar. Die Verpflichtung zur Leistung eines außerordentlichen Tilgungsbetrages bleibt allerdings aufrecht. Die insbesondere auch aus kompetenzrechtlicher Sicht im Verfassungsrang stehende Neuregelung fingiert ab 1. Juli 1987 geleistete oder zu leistende Zinsen auf Grund der bisher geltenden Rechtslage als erhöhte Tilgungsrate.

Zu § 33 Abs. 4 und 5 StEG:

wird festgehalten, daß im Sinne der Bereinigung der wohnrechtlichen Vorschriften die durch § 58 Abs. 4 MRG angeordnete Transformation des Mietzinsbildungsrechtes des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes auszuformulieren ist, ohne späteren Reformzielen des Arbeitsübereinkommens vorzugreifen. Dabei ist klarzustellen, daß die neue verstärkte Tilgung nach dem StEG wie bisher die Zinsen auf die Mieter überwälzbar und in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgabe auszuweisen ist, da diese Tilgungsraten nur eine Durchlaufpost und keine für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen reservierbaren Einnahmen sind. Unter einem wird die Transformationsklausel des § 58 Abs. 4 MRG im Einklang mit der Lehre (insbesondere Würth in Rummel, ABGB Rdz 5 zu § 16 MRG Anh (WWG), Würth — Zingher, MRG², 306 Anm 7 zu § 15 WWG) durch Aufnahme des § 16 MRG verdeutlicht. Das bedeutet, daß für Wohnungen die Mietzinsbildung nur nach § 16 Abs. 2 MRG in Verbindung mit § 16 Abs. 3 und 4 leg. cit. in Betracht kommt, für Geschäftslokale hingegen nach § 16 Abs. 1 Z 1 MRG. Nach begünstigter Rückzahlung gemäß dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz aus 1971 oder dem RBG 1987 richtet sich für danach abgeschlossene Verträge die Mietzinsbildung nach den Mietzinsbildungs Sondervorschriften des Rückzahlungsbegünstigungsrechtes. Damit werden besonders durch Neuverträge nach begünstigter Tilgung wiederum die für die Erhaltung und Verbesserung erforderlichen Mittel stärker aus der Hauptmietzinsreserve aufgebracht werden können. Zum Aufteilungsschlüssel gilt das zu § 2 RBG 1987 Ausgeführte.

Die in § 35 Abs. 1 und § 36 StEG vorgesehenen Änderungen sind durch die Ausweitung des Kreises der Förderungsnehmer in § 33 Abs. 1 bedingt.

zum V. Abschnitt (WGG)

Die Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes betreffen einerseits Entgeltbildungsvorschriften, die im Zusammenhang mit dem RBG 1987 neu ausgeformt werden, und andererseits allgemeine wohnrechtliche Harmonisierungen, insbesondere im Bereich des Kündigungsschutzes und der gemeinnützigkeitsrechtlichen Wohnrechtsson-

derverfahren. Damit wird den Absichtserklärungen in den Punkten 1 und 4.1 der Beilage 15 des Arbeitsübereinkommens aus Anlaß des RBG 1987 teilweise Rechnung getragen.

Zu Ziffer 1 (§ 13 Abs. 4 WGG):

Durch den neuen Abs. 4 des § 13 WGG wird für gemeinnützige Bauvereinigungen eine Entgeltbildungsvorschrift eingeführt, die dem § 9 Abs. 4 des RBG 1987 entsprechen soll. Bei Überlassung von Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten kann ein Entgelt vereinbart werden, das nach wohnwertbezogenen Kriterien, die dem § 16 Abs. 1 MRG nachgebildet sind, bemessen werden kann. Dieses Entgelt kann sich in verschiedenen Varianten darstellen, die von Wohnwertunterschieden innerhalb der Baulichkeiten über eine objektsgruppenbezogene Mischkalkulation bis zu einer unternehmensbezogenen Gesamtkostendeckung reichen können.

Diese Form der Entgeltkalkulation bestand in verschiedenen Ausformungen einerseits im WGG 1940 (siehe Kommentar von Werner-Meier — Draeger, 1941, Fußnote 6 zu § 7 WGG bzw. § 11 WGGDV), das bis 1979 in Österreich gegolten hat, bzw. nach § 39 WGG 1979 noch weiter gilt und andererseits in anderen Wohnrechtsgesetzen (siehe Österreicher, Wohnen und Siedeln, Heft 2/1987). Bestehende Verträge sind von dieser Neuregelung nicht betroffen (siehe § 4 Abs. 2 1. Satz RBG 1987). Die Einbeziehung von unternehmensbezogenen Bewertungskriterien soll aber nicht nur für das laufende Entgelt, sondern auch für die Einmalzahlungen des Mieters gelten. Es sind dabei die Regeln des § 17 WGG anzuwenden, wodurch auch die Rechtswirksamkeit nach § 27 Abs. 2 lit. a MRG gesichert ist.

Zu Ziffer 4 (§ 14 Abs. 9 WGG):

Die Neuregelung des § 13 Abs. 4 WGG erfordert eine Verwendungsvorschrift für die nach dieser Bestimmung abweichend vom streng objektsbezogenen Kostendeckungsprinzip eingehobenen Beträge. Vorsorglich wird klargestellt, daß die Verwendung für die primären Aufgaben gemeinnütziger Bauvereinigungen gemäß § 7 Abs. 1 WGG zu erfolgen hat. Damit wird durch die nach wie vor geltende Gesamtkostendeckung im Unternehmen auch ein interner Ausgleich, insbesondere nach wohnwertbezogenen Kriterien, ermöglicht.

Zu Ziffer 5 (§ 15 Abs. 1 WGG):

Die Ergänzung im § 15 Abs. 1 WGG soll gewährleisten, daß im Bereich der Wohnbauförderung der jeweilige Aufteilungsschlüssel auch für die Berechnung des Preises herangezogen werden kann.

Zu Ziffer 7 (§ 20 WGG):

Die Rechtsprechung hat den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 2 Z 2 MRG so verstanden

(MietSlg. 36.240/16 sowie 37.230/9, 37.590/9, 37.597), daß sie schon 1985 (MRG Nov. 1985 BGBl. Nr. 559) zu einer ersten Änderung im Gemeinnützigkeitsrecht Anlaß gab. Soweit die Wohnraumüberlassung durch eine gemeinnützige Bauvereinigung durch diese Bestimmung zur Gänze aus der Anwendung des MRG ausgenommen war, wurde bereits damals für genossenschaftliche Rechtsverhältnisse der Kündigungsschutz wieder eingeführt (BGBl. Nr. 559/1985). Im Interesse einer Harmonisierung sowie des Schutzes der Mieter sieht nun der § 20 Abs. 1 WGG ausdrücklich vor, daß sich dies auf alle Verträge bezieht, die gemeinnützige Bauvereinigungen im Rahmen der entgeltlichen Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit abschließen. Damit ist der in vielen Fällen ohnedies auch vertraglich vorgesehene Kündigungsschutz wieder auf den Standard gestellt, wie er vom Gesetzgeber wohl beabsichtigt war. Der nun in § 20 Abs. 2 vorgesehene Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 1 MRG (vergleichbar mit § 19 Abs. 2 Z 15 MietG) ist eine Übergangsregel, die dem nachstehenden Umstand Rechnung trägt: Mietverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen, die gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 MRG vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen sind, wären gemäß § 49 Abs. 1 MRG ohne gesetzliche Regelung ab 1. Jänner 1989 frei kündbar. Es ist daher die freie Kündbarkeit hier auf eine Änderungskündigung zurückgenommen worden.

Zu Ziffer 8 (§ 22 Abs. 1 WGG):

Hiezu wird bemerkt, daß nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (10. Februar 1987, 5 Ob 163/86) der Katalog der außerstreiti-

gen Verfahren im § 22 Abs. 1 berichtigend dahin zu lesen ist, daß auch die in § 37 Abs. 1 MRG genannten für gemeinnützige Bauvereinigungen anwendbaren Fälle im außerstreitigen Verfahren nach § 22 WGG zu entscheiden sind. Der berichtigenden Auslegung des Obersten Gerichtshofes folgend, hat der Gesetzgeber § 22 Abs. 1 WGG neu gefaßt, ohne normativ an der Rechtslage etwas zu ändern. Eine normative Änderung stellt allein die Aufnahme des § 13 Abs. 4 in die Überprüfung nach § 22 Abs. 1 dar. Die dortige Angemessenheitsprüfung erfolgt mit derselben Antragsbefugnis und im selben Rahmen wie nach dem MRG für das WGG.

Zu Ziffer 10 (§ 28 Abs. 8 WGG):

Da durch die in Z 8 neu gefaßte Z 6 des Abs. 1 des § 22 WGG bei im Sinne des § 13 Abs. 4 WGG bemessenen Entgelten nur mehr eine Angemessenheitsprüfung analog § 16 Abs. 1 MRG iVm § 37 Abs. 1 Z 8 MRG erfolgt, muß dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten eine andere (neue) Informationsmöglichkeit gegeben werden. Die Prüfung der Einhaltung der unternehmensbezogenen Gesamtkostendeckung obliegt den Landesregierungen als Aufsichtsbehörden nach § 28 Abs. 4 WGG. Es erschien daher angebracht, das Ergebnis dieser Prüfung in die Offenlegung gemäß § 28 Abs. 8 WGG einzubauen und damit jedermann nach § 29 Abs. 6 WGG zugänglich zu machen.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. /

Wien, 1987 06 30

Günter Dietrich

Berichterstatter

Dipl.-Kfm. Dr. Keimel

Obmann

/

Bundesgesetz vom XXXXXX 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 Förderungsdarlehensschuld 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 vH,
2. bei einer Restlaufzeit des Förderungsdarlehens von 10 bis unter 20 Jahren 40 vH,
3. sonst 30 vH.

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

(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 vH zu gewähren, sofern dadurch die der Förderung zugrunde liegenden 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 vH 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 Konversionsdarlehens ist ein Zinsfuß gemäß § 17 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 zu vereinbaren. Die Konvertierung des Förderungsdarlehens bildet für Annuitätzuschüsse 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 vH 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 BGBl. 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 Gebrauchs 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 Abwick-

lung 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.

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 Wärmeverorgung 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 Bela-

stungsverbote 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:

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 Stadterneuerungs-

fonds (BGBl. Nr. 130/1948 und 164/1982) für die Gewährung zinsgünstiger 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 vH des gemäß § 7 Wohnhaussanierungsgesetz aufgebrauchten 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 vH 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 vH 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 überwält 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 seit 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. Hierbei 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 (§§ 14 a 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 (§ 14 d).“

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 520/1981 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes nach Maßgabe seines § 39 anzuwenden ist.

(3) Kommt in anderen Bundesgesetzen eine Verweisung auf § 20 Abs. 3 und 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vor, so tritt an deren Stelle die Verweisung auf § 20 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

§ 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, jeweils in der Fassung dieses Bundesgesetzes.

VIII. ABSCHNITT

Änderung des Bundesfinanzgesetzes 1987

Artikel I

In der Anlage I (Bundesvoranschlag) zum Bundesfinanzgesetz 1987, BGBl. Nr. 119, ist der Ansatz 2/53274 AB 23 Rückzahlung von Darlehen nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 einzufügen.

Artikel II

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Finanzen betraut.