



15/SN-131/ME

ÖSTERREICHISCHER RECHTSANWALTSKAMMERTAG

1010 WIEN, ROTENTURMSTRASSE 13 (ERTLGASSE 2), POSTFACH 612, TELEFON 63 27 18, DW 23

Zl. 150/88

An das

Bundesministerium für

wirtschaftliche Angelegenheiten

Stubenring 1

1010 Wien

Betrifft	GESETZENTWURF
Z'	99 - GE 10/88
Datum:	- 1. JUNI 1988
Verteilt	1. Juni 1988 <i>Aubank</i>

St. Ullrich

Betrifft: GZ 51.571/2-XI-7/88,

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem Bestimmungen über den Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds und den Wohnhaus-, Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds getroffen werden und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert wird

Zu dem vorerwähnten Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:

(Es wird angemerkt, daß der Entwurf beim Österreichischen Rechtsanwaltskammertag am 2. Mai 1988, sohin am Tag des Endes der Begutachtungsfrist, einlangte.)

Allgemeines:

Im wesentlichen stellt das Gesetz eine Ermächtigung der darin

- 2 -

genannten Fonds dar, das in Darlehensforderungen bestehende Vermögen zu veräußern oder zu belasten. Es wäre daher ein weiterer vornehmlicher Zweck des Gesetzes, diese Vollmacht derart einzugrenzen, daß es zu keiner unvertretbaren Verschleuderung dieses Vermögens kommt. Hiebei fällt besonders ins Gewicht, daß die Gruppe jener, die für einen Erwerb der Forderungen im Sinne der Zif. 1 oder einer Kreditgewährung im Sinne der Zif. 2 in Frage kommt, klein ist und daher mit einer Monopolisierung auf der Abnehmerseite gerechnet werden muß.

Zu § 1:

Zu § 1 Abs. 1 Zif. 1:

Es fällt nun im Zusammenhang mit dem Vorstehenden auf, daß § 1 Abs. 1 Zif. 1 eine uneingeschränkte Ermächtigung für den Verkauf von Forderungen enthält, während in Zif. 2 für den Fall anderer Verwertungsarten zumindest der Versuch gemacht wird, die dort vorgesehene Verwertungsmöglichkeit zu limitieren.

In den Erläuterungen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die gegenständliche Maßnahme des Forderungsverkaufes bereits durch Art. II des III. Abschnittes des Bundesgesetzes, BGBl. Nr. 607/1987, vorbereitet wurde. Diese Gesetzesstelle sieht vor, daß die genannten Fonds zu Verhandlungen betreffend die Einlösung der aushaftenden Forderungen und zum Abschluß diesbezüglicher Vorverträge ermächtigt sind, während die Ermächtigung zum Abschluß endgültiger Verträge einer besonderen bundesgesetzlichen Regelung vorbehalten blieb.

Die gegenständliche Gesetzesregelung soll nun diese endgültige Ermächtigung darstellen.

Der erwähnte ursprüngliche Vorbehalt des Gesetzgebers, eine Ermächtigung zum Abschluß endgültiger Verträge erst zu einem

- 3 -

späteren Zeitpunkt zu erteilen, kann wohl nicht anders verstanden werden, als daß zunächst das Ergebnis diesbezüglicher Bemühungen abgewartet werden soll, um festzustellen, ob der endgültige Abschluß tatsächlich verantwortbar ist. Es ist also anzunehmen, daß derartige Ergebnisse bereits vorliegen, weshalb zu erwarten gewesen wäre, daß über diese Ergebnisse im Rahmen der Erläuterungen berichtet wird, weil nur dann eine sinnvolle Begutachtung aus diesem Aspekt möglich ist.

Zu § 1 Abs. 1 Zif. 2:

In den Erläuterungen heißt es hiezu:

"Im Falle der Verwertung der Forderungen müssen die Rückflüsse aus den Förderungsdarlehen sowie die übrigen Einnahmen der Fonds dazu ausreichen, alle Verpflichtungen der Fonds zu bedecken, insbesondere jene, die aus der allfälligen Aufnahme von Fremdkapital resultieren."

Es besteht sohin ein Widerspruch zwischen den Erläuterungen, die ausdrücklich "die übrigen Einnahmen der Fonds" erwähnen und dem Gesetzestext, der nur die Rückflüsse aus den Förderungsdarlehen in diesem Zusammenhang erwähnt. Sollten aber tatsächlich zur Deckung der Verpflichtungen des Fonds auch jene Erlöse herangezogen werden, die auf Grund von Verwertungen gemäß Zif. 1 erzielt werden, so ergibt sich folgendes Problem:

Wie bereits ausgeführt worden ist, ist in keiner Weise sichergestellt, daß die Verkäufe gemäß Zif. 1 nicht unterwertig erfolgen, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, daß zur Erfüllung der sich auf Grund der Verwertung gemäß Zif. 2 vorgesehenen Verpflichtung auch ein unverhältnismäßig hoher Anteil der Verkaufserlöse gemäß Zif. 1 herangezogen werden muß.

- 4 -

Der eigentliche Gesetzeszweck, möglichst rasch und in möglichst hohem Ausmaß Bund und Land finanzielle Mittel zuzuführen, wäre hiedurch gefährdet. Das in Abs. 3 dieser Gesetzesstelle normierte Gebot einer "Maximierung des Verwertungserlöses" kann auf Grund der gewählten Gesetzesformulierung diese Bedenken nicht zerstreuen. Der Begriff der "Maximierung" bedeutet nämlich nichts anderes, als daß unter mehreren bestehenden Möglichkeiten die beste ausgewählt wird, nicht aber, daß bei Vorliegen keiner wirtschaftlich befriedigenden Verwertungsmöglichkeit eine solche überhaupt unterbleibt.

Sichergestellt sollte durch eine entsprechende gesetzliche Klarstellung weiters werden, daß die Länder, sofern sie als Interessenten gemäß Zif. 1 oder Zif. 2 auftreten, gleichmäßig behandelt werden und bei einer Konkurrenzierung im Verhältnis zu den übrigen Interessenten bevorzugt werden.

Klargestellt werden sollte, da dies offensichtlich beabsichtigt ist, daß die Gruppe jener, welche als Kreditgeber im Sinne der Zif. 2 auftreten (so wie in Zif. 1) auf Banken, Versicherungsnehmer oder Länder beschränkt bleibt.

Zu § 1 Abs. 2:

Mit aller Entschiedenheit muß gefordert werden, daß das bisherige Prinzip (siehe § 7 Abs. 2 RBG 1987), wonach die an die Länder zurückfließenden Mitteln nur für Zwecke des geförderten Wohnbaues verwendet werden dürfen, beibehalten wird.

Zu § 4:

Auch hier wäre es von Interesse gewesen, wie weit bereits konkrete Erfahrungen im Zusammenhang mit den gem. Art. II. des

- 5 -

III. Abschnittes des Bundesgesetzes, BGBl. Nr. 607/1987, durchgeführten Verhandlungen gemacht worden sind und sich tatsächlich die Einschaltung Dritter als ökonomisch und zweckmäßig herausgestellt hat.

Diese Bestimmung wird in den Erläuterungen allerdings überhaupt nicht weiter kommentiert. Soweit es sich hiebei um eine Einschaltung Dritter, nur zum Zwecke der rein technischen Abwicklung erfolgt, bestehen gegen diese Regelung weniger Bedenken, jedoch wäre nicht einzusehen, daß diese Bestimmung allenfalls in diesem Zusammenhang vollkommen unnötige Provisionszahlungen gesetzlich abdeckt.

Fehlende Bestimmungen:

1.) Es wäre notwendig, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die unnötige Grundbucheintragungen im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Gläubigerwechsel verhindert. Denkbar wäre etwa, daß die bisher intabulierten Hypothekargläubiger auch weiterhin als Treuhänder auftreten.

2.) Soweit bekannt, befinden sich in den Darlehensverträgen Bestimmungen, wonach eine Veränderung der Zinsenlast zum Nachteil des Schuldners einseitig möglich ist. Einer unangemessenen Inanspruchnahme dieses Rechtes wirkte die bisher gegebene politische Verantwortung des Darlehensgebers entgegen. Diese Situation kann sich nach einer Veräußerung der Darlehensforderung an privatwirtschaftlich geführte Unternehmen ändern, weshalb überlegt werden sollte, ob nicht bereits im Gesetz

- 6 -

selbst eine gewisse Beschränkung dieses Rechtes vorgesehen werden sollte.

Wien, am 6.Mai 1988
DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTKAMMERTAG

Dr.SCHUPPICH
Präsident