

**II-4085 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVIII. Gesetzgebungsperiode**

ORIGINAL

ANTRAG

No. 265/A
Präs.: 4. DEZ. 1991

der Abgeordneten Dr. Keipel, Dr. Nowotny
und Genossen

betreffend ein Bundesgesetz über die Abwicklung von Förderungen nach dem
Startwohnungsgesetz und zur Änderung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 301/1989
(Startwohnungsförderungs-Abwicklungsgesetz)

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz über die Abwicklung von Förderungen nach dem Startwohnungsge-
setz und zur Änderung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 301/1989 (Startwohnungs-
förderungs-Abwicklungsgesetz)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Bundesgesetz über die Abwicklung von Förderungen nach dem Startwohnungsge-
setz sowie Änderung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 301/1989 betreffend Bestim-
mungen über die Abwicklung der Bundeswohnbaufonds und Änderung des Bundes-
finanzgesetzes 1989, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und des Bundesge-
setzes BGBl.Nr. 373/1988

**I. Abschnitt
Zuständigkeit**

§ 1. (Verfassungsbestimmung) Der Bund kann die gemäß
Artikel II Absatz 4 des Bundesverfassungsgesetzes, mit dem
das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929
hinsichtlich der Zuständigkeit für das Volkswohnungswesen
geändert wird, BGBl.Nr. 640/1987, geltende Rechtslage für

die Abwicklung der vom Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds auf Grund des Startwohnungsgesetzes, BGBl.Nr. 264 1982, gewährten Förderungen gemäß den folgenden Abschnitten ändern.

II. Abschnitt

Rückzahlungsbegünstigung

- § 2. (1) Darlehensschuldner von Darlehen, die vom Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds (in der Folge kurz Fonds genannt) gemäß § 8 des Startwohnungsgesetzes gewährt worden sind, haben gegenüber dem Fonds nach Maßgabe dieses Bundesgesetzes bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens Anspruch auf eine Begünstigung in Form eines Nachlasses.
- (2) Die begünstigte vorzeitige Rückzahlung ist durch Antrag geltend zu machen und hat durch einen einmaligen Tilgungsbetrag zu erfolgen.
- § 3. Der Nachlaß beträgt 25 % der noch nicht fälligen Darlehensrestschuld. Die vorzeitige Rückzahlung hat unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Fälligkeitstermin der Halbjahrestilgungsraten (Halbjahresannuitäten) zu erfolgen. Die Kündigungserklärung ist in den Antrag auf Gewährung des Nachlasses aufzunehmen und gilt nur für den Fall der Erfüllung der Anspruchsvoraussetzungen.
- § 4. Der Nachlaß darf nur gewährt werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung alle nach dem Tilgungsplan bisher fällig gewordenen, mindestens aber fünf fällige Halbjahrestilgungsraten (Halbjahresannuitäten) sowie die auf Grund einer vom Fonds ausgesprochenen Kündigung oder Fälligkeitstellung des Darlehens aufgelaufenen Zinsen geleistet worden sind. Der Nachlaß darf nicht gewährt werden, wenn das Darlehen zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag gekündigt oder fällig gestellt ist, wobei eine Rücknahme der

- 3 -

Kündigung oder Fälligestellung durch den Fonds nicht zulässig ist, wenn über das Vermögen des Darlehensschuldners der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren rechtskräftig eröffnet worden ist.

- § 5. Nach Antragstellung sind dem Darlehensschuldner die Höhe der noch aushaftenden Darlehensrestschuld sowie die Rückzahlungsbedingungen mitzuteilen. Dabei ist bei noch nicht endgültig abgerechnetem Förderungsverfahren vorzubehalten, daß der mitgeteilte Betrag nach dem Ergebnis der endgültigen Abrechnung angepaßt werden kann.
- § 6. Nach begünstigter vorzeitiger Tilgung der Darlehensschuld hat der Fonds dem Eigentümer (Wohnungseigentümer) die Einwilligung zur Löschung des Pfandrechtes für das Darlehen und aller auf Grund der Darlehensbedingungen zu seinen Gunsten einverleibten Rechte und Einschränkungen zu erteilen.

III. Abschnitt Darlehensverzinsung

- § 7. (1) Die vom Fonds auf Grund des § 9 des Startwohnungsgesetzes geschlossenen Darlehensverträge gelten auf Antrag des Darlehensschuldners mit dem in § 8 Abs. 3 genannten Zeitpunkt als dahin geändert, daß
1. der aushaftende Darlehensrest zum Zinsfuß eines Bau-sparkassendarlehens halbjährlich im nachhinein zu verzinsen ist und
 2. die für die Vermietung einer Startwohnung geltenden förderungsrechtlichen Beschränkungen bei Neuvermietung entfallen.

- 4 -

(2) Ein Antrag gemäß Abs. 1 kann gültig nur gestellt werden, wenn die Voraussetzungen im Sinne des § 4 vorliegen.

§ 8. (1) Binnen drei Monaten ab Einlangen eines gültigen Antrages hat der Fonds dem Darlehensschuldner den entsprechend geänderten Rückzahlungsplan zu übermitteln.

(2) Bei Erstellung des Rückzahlungsplanes ist von einem Verzinsungsbeginn ab dem nach Einlangen des Antrages nächstfolgenden Fälligkeitstermin auszugehen.

(3) Die Rechtswirkungen gemäß § 7 Abs. 1 treten mit Einlangen des geänderten Rückzahlungsplanes beim Darlehensschuldner ein.

IV. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 9. Anträge gemäß dem II. und III. Abschnitt sind jeweils bis zum 31. Dezember 1996 beim Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten einzubringen. Den Anträgen ist eine Aufstellung über die laufenden Startwohnungsmietverhältnisse und deren jeweiliges Vertragsende anzuschließen.

V. Abschnitt

Außerordentliche Tilgung

§ 10. Wird ein Gebäude, in dem sich eine oder mehrere durch ein Darlehen des Fonds geförderte Startwohnungen befinden, oder eine derart geförderte Startwohnung im Wohnungseigentum durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen, so hat der Erwerber, sofern er nicht mit dem Verkäufer in gerader Linie verwandt oder dessen Ehegatte ist, 40 % des noch ausstehenden Darlehensrestes zurückzuzahlen.

- 5 -

- § 11. Durch eine außerordentliche Tilgung gemäß § 10 verkürzt sich bei unveränderter Höhe der Tilgungsrate (Annuität) die Laufzeit des Darlehens entsprechend.

VI. Abschnitt Auslaufen der Starthilfe

- § 12. Starthilfe gemäß den §§ 6 und 7 des Startwohnungsgesetzes darf nur gewährt werden, sofern der Mietvertrag über die Startwohnung vor dem 1. Jänner 1992 abgeschlossen wurde und das Mietverhältnis spätestens mit dem 1. Jänner 1992 begonnen hat.

VII. Abschnitt Abfuhr von Fondsmitteln

- § 13. Der Fonds hat spätestens bis zum 31. Juli 1992 auf Grund der Abwicklung nach diesem Bundesgesetz einen Betrag in Höhe von 650 Mio. S an den Bund abzuführen; weitere frei werdende Beträge auf Grund des Auslaufens der Starthilfe, die über 600 Mio. S hinausgehen, sind nach Maßgabe der Auflösung der entsprechenden Rückstellung an den Bund abzuführen.

VIII. Abschnitt Änderung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 301/1989

- § 14. Das Bundesgesetz, mit dem Bestimmungen über die Abwicklung der Bundeswohnbaufonds getroffen und das Bundesfinanzgesetz 1989, das Wohnbauforderungsgesetz 1984 und das Bundesgesetz BGBl.Nr. 373/1988 geändert werden, wird wie folgt geändert:

- 6 -

1. In § 2 Abs. 3 tritt an die Stelle des Zitats "§ 139 des Aktiengesetzes 1965, BGBl.Nr. 98," das Zitat "§ 273 des Handelsgesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung" und an die Stelle des Zitats "§ 141 des Aktiengesetzes 1965" das Zitat "§ 275 des Handelsgesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung".

2. Dem § 3 wird folgender Satz angefügt:

"Ab dem Geschäftsjahr 1992 gebühren die Jahresüberschüsse zur Gänze den Ländern."

3. § 11 Abs. 2 lautet:

"(2) § 3 tritt, soweit im folgenden nicht anderes bestimmt ist, mit dem 1. Jänner 1990 in Kraft."

4. Dem § 11 wird folgender Abs. 4 angefügt:

(4) § 2 Abs. 3 und § 3 letzter Satz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. /1991 treten mit in Kraft."

IX. Abschnitt

Inkrafttreten und Vollziehung

§ 15. Die Abschnitte II bis IV treten mit 1. Jänner 1992 in Kraft.

§ 16. Mit der Vollziehung des § 1 ist die Bundesregierung, mit der Vollziehung des § 7 Abs. 1 und des § 8 Abs. 3 der Bundesminister für Justiz, mit der Vollziehung des § 13 hinsichtlich der Vereinnahmung des an den Bund abzuführenden Betrages der Bundesminister für Finanzen und mit der Vollziehung der übrigen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten betraut.

In formeller Hinsicht wird beantragt, den gegenständlichen Antrag unter Verzicht auf die erste Lesung dem Finanzausschuß zuzuweisen.

- 7 -

Begründung:

Mit B-VG Novelle BGBl.Nr. 640/1987, in Kraft getreten am 1.1.1988, wurden die förderungsrechtlichen Teile des Startwohnungsgesetzes, BGBl.Nr. 264/1982, in Landesrecht transformiert ("verändert"). Mit demselben Datum hat der vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten verwaltete Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds seine aktive Förderungstätigkeit eingestellt; jedoch sind gemäß Art. II Abs. 4 der og. B-VG Novelle alle im Zeitpunkt der "Veränderung" noch laufenden Förderungsverfahren "nach der am 31. Dezember 1987 geltenden Rechtslage weiter zu behandeln".

Gemäß § 5 Abs. 2 des sogenannten "Fondsabwicklungsgesetzes", BGBl.Nr. 301/1989, mußten daher als Vorsorge für zukünftig aufgrund des § 6 Startwohnungsgesetz zu gewährende Starthilfen in der Eröffnungsbilanz über 700 Mio. S an Rückstellungen gebildet werden.

Aufgrund haushaltsrechtlicher Überlegungen sowie zur Strukturbereinigung bei den beiden Bundeswohnbaufonds wurde im Oktober 1991 zwischen dem Bundesminister für Finanzen und Vertretern der Länder vereinbart, daß für neue Startwohnungsmieter kein Anspruch auf Starthilfe mehr bestehen soll und den Darlehensnehmern die Möglichkeit einer begünstigten Rückzahlung einzuräumen ist. Die durch diese Maßnahmen erzielten Erlöse sollen dem Bund zufließen (rd. 650 Mio. S), während die zukünftigen Überschüsse der Bundes-Wohnbaufonds zur Gänze den Ländern zustehen sollen.

Außerdem wird angestrebt, die für das "Ausadministrieren" des Startwohnungsgesetzes notwendige Zeitspanne, unter gleichzeitiger Kosteneinsparung für die Fondsverwaltung sowie bei verstärktem Rückfluß der öffentlichen Förderungsmittel, möglichst zu verkürzen. Dieses Ziel soll ohne Eingriff in die Rechtsverhältnisse der derzeitigen Startwohnungsmieter und die Rechtsstellung der Förderungsnehmer erfolgen. Den derzeitigen Startwohnungsmietern bleibt daher ihr Anspruch auf Starthilfe bis zum Auslaufen ihrer Mietverträge gewahrt. Den Förderungsnehmern wird auf ihren Antrag entweder ein begünstigter Ausstieg oder eine Neugestaltung des Förderungsvertrages angeboten.

Sowohl die begünstigte Rückzahlungsmöglichkeit als auch der Anspruch auf Neugestaltung des Förderungsvertrages sollen nur befristet in der Zeit vom 1.1.1992 bis 31.12.1996 eingeführt werden.

Wenn auch die in den Abschnitten II bis VI enthaltenen Regelungen keinen Eingriff in Vertragsverhältnisse mit sich bringen, stellen sie doch eine materielle Änderung der vom Fonds anzuwendenden Rechtsgrundlage dar. Im Hinblick auf Art. II Abs. 4 der B-VG Novelle BGBl.Nr. 640/1987 bedarf es einer im Verfassungsrang stehenden Zuständigkeitsnorm, die den Bundesgesetzgeber ermächtigt, im genau bestimmten Umfang festgelegte Anwicklungsnormen zu erlassen (§ 1).

Durch die im II. Abschnitt in Anlehnung an das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl.Nr. 340, geregelte Rückzahlungsbegünstigungsaktion für die in der Regel auf 25 Jahre zinsenlos gewährten Startwohnungs-Förderungsdarlehen werden einerseits verstärkte Mittelrückflüsse mobilisiert und andererseits durch eine danach gesunkene Anzahl von Förderungsfällen der Verwaltungsaufwand verringert.

- 9 -

Mit Hilfe des III. Abschnittes wird es den Forderungsnehmern ermöglicht - ohne Ausstieg aus dem Darlehensverhältnis - allerdings bei gleichzeitiger Verzinsung des aushaftenden Darlehensrestes in Höhe eines Bausparkassendarlehens analog zu § 9 Z 8 Startwohnungsgesetz, den als "Startwohnungen" verwendeten Wohnraum nach Ablauf der bestehenden Startwohnungs-Mietverträge ohne förderungsrechtliche Beschränkungen nach den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts zu vermieten.

Chunba 4. Mr. Storck
Moll J. J. J.