

Erlauf 41906 95(1)
ausgelassen

An alle
kreisfreien Städte
- Stadtkämmerei -

Landratsämter
- kommunale Rechtsaufsicht -
- Kreiskämmerei -

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht

Unser Zeichen
33-1516

Telefon
398-2144

Zimmer
316 A

Erfurt

Juni 1995

Haushaltsrechtliche Behandlung von Altschulden in der Wohnungswirtschaft

Mit Rundschreiben vom 22.02.1994 hat sich das Innenministerium mit der haushaltsmäßigen Behandlung von Altschulden in der Wohnungswirtschaft befaßt. Wegen der zwischenzeitlich aufgetretenen Fragen zur rechtsaufsichtlichen Genehmigung bei Änderung des Gläubigers und des Schuldners bei diesen Altschulden ergehen folgende Hinweise:

1. Wenn an Stelle der Deutschen Kreditbank (DKB) die Bayerische Landesbank als Rechtsnachfolgerin der DKB eingetreten ist, ist dies haushaltsrechtlich unproblematisch, weil eine Umschuldung im Sinne des § 63 Abs. 1 ThürKO und § 87 Nr. 32 ThürGemHV nicht vorliegt. Die Rechtsnachfolgerschaft ändert nicht den Kreditvertrag.
2. Werden jedoch die bei der DKB/ Bayerischen Landesbank bestehenden Altschulden durch Kredite bei einem anderen Kreditinstitut abgelöst, liegt eine Umschuldung vor, die nach § 63 Abs. 2 Satz 1 ThürKO nicht der Genehmigung bedarf.
3. Altschulden bei Grundstücksübertragungen auf kommunale Wohnungsgesellschaften
 - 3.1 Hat die Kommune eine rechtlich selbständige kommunale Wohnungsgesellschaft gegründet und dieser die zu Wohnzwecken dienenden Grundstücke einschließlich der

darauf befindlichen Gebäude im Wege der Einzelrechtsnachfolge übertragen, so ist die Kommune auch weiterhin alleiniger Schuldner der darauf lastenden Altschulden. Sind sich die Kommune und deren bestehende Wohnungsgesellschaft darüber einig, daß der Gesellschaft auch die Altschulden übertragen werden sollen, so hängt die Wirksamkeit des Schuldnerwechsels gemäß § 415 BGB von der ausdrücklichen Genehmigung des Gläubigers ab. Der Schuldnerwechsel auf die kommunale Wohnungsgesellschaft vermindert die Schulden der Kommune und ist nicht genehmigungspflichtig.

- 3.2 Nur in den Fällen, in denen die kommunale Wohnungsgesellschaft durch rechtsbeständige Ausgliederung aus dem Kommunalvermögen nach dem Umwandlungsgesetz (UmwG) vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210) für das im Spaltungsplan enthaltene Aktiv- und Passivvermögen als Gesamtrechtsnachfolgerin Eigentümerin des zur Wohnungsversorgung genutzten Vermögens ist, wird sie gleichzeitig Schuldnerin der Altschulden (§§ 123, 125, 168 - 173, 126 Abs. 1 Nr. 9 und 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG). Der Schuldnerwechsel selbst unterliegt nicht einer rechtsaufsichtlichen Genehmigungspflicht; die Genehmigungspflicht nach § 73 ThürKO bleibt unberührt. Bis zum Inkrafttreten des Umwandlungsgesetzes vom 28. Oktober 1994 am 1. Januar 1995 waren für die Umwandlung der Unternehmen der öffentlichen Hand in eine Kapitalgesellschaft die Bestimmungen der §§ 57, 58 des UmwG i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. November 1969 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. März 1994 (BGBl. I S. 560) einschlägig.
- 3.3 Kommunen bzw. kommunale Wohnungsgesellschaften, die eine Altschuldenhilfe nach dem AHG beantragen, müssen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 AHG gegenüber der kreditgebenden Bank spätestens bis zur Gewährung der Teilentlastung nach § 4 oder der Zinshilfe nach § 7 AHG die Altverbindlichkeiten schriftlich anerkannt und hierüber einen rechtswirksamen Kreditvertrag abgeschlossen haben.

Ist der Antragsteller eine kommunale Wohnungsgesellschaft, auf die das zur Wohnungsversorgung genutzte Vermögen im Wege der Einzelrechtsnachfolge (siehe Nr. 3.1) übergegangen ist oder übertragen werden soll, so verlangt der Kreditgläubiger von der jeweiligen Kommune, daß sie den Kreditvertrag, den die von ihr getragene Wohnungsgesellschaft abschließen muß, mit unterzeichnet. Dies wird damit begründet, daß die Kommunen - wie unter Nr. 3.1 ausgeführt - grundsätzlich alleiniger Schuldner der Kreditsummen sind und insoweit auch noch in der (Mit-) Haftung stehen. Durch die

Unterzeichnung erkennen die Kommunen die zwischen der Wohnungsgesellschaft und der Bank ausgehandelten Konditionen an.

Der Kreditgläubiger wird in der Regel dann den Kreditvertrag zu den Konditionen eines Kommunalkredites abschließen.

Die Mitunterzeichnung der Kreditverträge unterliegt als neues Rechtsgeschäft, das einer Kreditaufnahme wirtschaftlich gleichkommt, der rechtsaufsichtlichen Genehmigung (§ 64 Abs. 1 ThürKO).

- 3.4 Möchte die Kommune vom Kreditgläubiger aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen werden, so strebt der Kreditgläubiger an, daß die Kommune eine öffentliche Bürgschaft für die Wohnungsgesellschaft übernimmt. Sollte sich die Kommune dazu bereit finden, so schließt der Kreditgläubiger in der Regel mit der Wohnungsgesellschaft ebenfalls den Kreditvertrag zu den Konditionen eines Kommunalkredites ab.

Bürgschaften der Kommunen für von Wohnungsgesellschaften übernommene Kredite (auch für Altschulden) bedürfen der Genehmigung, da die Kommunen mit der Übernahme der Bürgschaft ein neues Rechtsgeschäft eingehen (§ 64 Abs. 2 ThürKO).

Ohne Stellung einer öffentlichen Bürgschaft wird der Kreditgläubiger die Kommune grundsätzlich nur dann aus der Haftung entlassen, wenn eine grundpfandrechtliche, bankmäßige Sicherung für die Altschulden erfolgt ist. In diesen Fällen wird der Abschluß des Kreditvertrages nicht mehr zu den Konditionen eines Kommunalkredites möglich.

- 3.5 Ist die kommunale Wohnungsgesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge Eigentümer des Wohnungsvermögens geworden - wie unter Nr. 3.2 ausgeführt -, so hat die Wohnungsgesellschaft in eigener Verantwortung den Kreditvertrag abzuschließen. Dennoch wenden sich auch in diesen Fällen auf Veranlassung des Kreditgläubigers einige Wohnungsgesellschaften an die sie tragende Kommune mit der Bitte, eine Bürgschaft zu übernehmen. Grund für diese Bitte ist, daß der Kreditgläubiger in diesen Fällen der Wohnungsgesellschaft die Vorteile eines Kommunalkredites einräumen wird.

Erklärt sich die Kommune bereit, für ihre Wohnungsgesellschaft eine Bürgschaft zu übernehmen, so bedarf das Rechtsgeschäft gemäß § 64 Abs. 2 ThürKO der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (s. auch Nr. 3.4 Satz 3).

3.6 In allen Fällen, in denen die Altschulden von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf die Kommunen zurückübertragen werden sollen, ist eine rechtsaufsichtliche Genehmigung im Rahmen der Gesamtkreditaufnahmeermächtigung nach § 63 Abs. 2 ThürKO erforderlich, weil sich solche Schulden als Neuverschuldung auswirken.

4. Das Rundschreiben vom 22.02.1994, Az.: 33-1516, wird wie folgt geändert:

4.1 In Nr. 1 Satz 3 wird das Zitat „das Altschuldenhilfegesetz vom 23.06.1993 (BGBl. I S. 944, 986)“ durch „Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages“ ersetzt.

4.2 In Nr. 1 Satz 2 und 4 wird das Zitat „§ 36 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. c VKO“ durch „§ 55 Abs. 2 Nr. 2 ThürKO“ ersetzt.

4.3 In Nr. 2 Satz 2 wird das Zitat „§ 37 Abs. 1 VKO“ durch „§ 56 Abs. 1 ThürKO“ ersetzt.

5. Die Rechtsaufsichtsbehörden werden gebeten, die kreisangehörigen Gemeinden entsprechend zu unterrichten.

Im Auftrag

gez. Käß

Käß