

Der Nationalrat hat in der Sitzung vom 21.10.1993 den Gesetzesbeschuß für ein 3. Wohnrechtsänderungsgesetz gefaßt. Es ist anzunehmen, daß der Bundesrat gegen diesen Gesetzesbeschuß keinen Einspruch erheben wird.

Zur Vorbereitung der Richtwertermittlung (insbesondere um die rechtzeitige Bekanntgabe der erforderlichen Daten durch die Landeshauptmänner sicherzustellen), haben nachstehende Erledigungen zu ergehen:

An den
Herrn Landeshauptmann
von Wien
Prof. Dr. Helmut Zilk

Rathaus
1082 Wien

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

Der Nationalrat hat am 21.10.1993 das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) beschlossen; dieser Gesetzesbeschuß enthält u.a. Bestimmungen über den Richtwert, der die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG bildet (Art. IX, § 1 Abs. 1 zweiter Satz 3. WÄG). Die Richtwerte sind nach § 3 dieses Artikels (Richtwertgesetz) zu ermitteln. Diese Bestimmung besagt:

"**§ 3.** (1) Bei der Ermittlung des Richtwerts ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am

31.12.1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Er schwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in Bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 v.H. des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 v.H. der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 v.H. der Kosten für die Errichtung der Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz."

(Richtwertanteile)

Gemäß Art. IX, § 9 Abs. 1 leg. cit. hat der jeweilige Landeshauptmann dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen die zur Ermittlung des Richtwerts erforderlichen Angaben über den gewichteten Durchschnitt des Grundkostenanteils gemäß § 3 Abs. 2 und 5, über die gewichteten durchschnittlichen Baukosten gemäß § 3 Abs. 3 und 5 und über die abzuziehenden Baukostenanteile gemäß § 3 Abs. 4 in seinem Bundesland innerhalb von zwei Monaten - jedenfalls auch in zahlenmäßig zusammengefaßter Form - vorzulegen.

Zur Erstattung von Gutachten zur Ermittlung der Richtwerte und den Empfehlungen betreffend Zuschläge und Abstriche im Sinn des § 16 Abs. 2 MRG ist beim Bundesministerium für Justiz ein Beirat einzurichten (Art. IX, § 7 Abs. 1 des 3. WÄG). Der Beirat besteht aus zwei sachkundigen Vertretern der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft, zwei sachkundigen Vertretern der Bundesarbeitskammer, drei sachkundigen Nachfragervertretern und drei sachkundigen Anbietervertretern jeweils aus dem Kreis der Funktionäre und Angestellten von Vereinen im Sinn des § 37 Abs. 3 Z 11 MRG für jedes Bundesland und aus dem Bundesminister für Justiz ~~und~~ ^{oder} seinem Vertreter (Art. IX, § 7 Abs. 2). Der jeweilige Landeshauptmann hat die Nachfrager- und Anbietervertreter für das Bundesland für eine Funktionsdauer von fünf Jahren namhaft zu machen (Art. IX, § 7 Abs. 3 erster Satz des 3. WÄG).

Wenn auch der Gesetzesbeschuß des Nationalrats, gegen den der Bundesrat heute keinen Einspruch erhoben hat, im Bundesgesetzblatt noch nicht kundgemacht ist, ersucht dennoch das Bundesministerium für Justiz bereits jetzt um Inangriffnahme der entsprechenden Vorbereitungsarbeiten zur Bekanntgabe der für die Ermittlung des

Richtwerts erforderlichen Angaben (Art. IX, § 3 Abs. 2 bis 5 des 3. WÄG) sowie zur Namhaftmachung der von Ihnen zu entsendenden Beiratsmitglieder, damit der Richtwert noch rechtzeitig festgesetzt und vor dem 1. März 1994 im Bundesgesetzblatt kundgemacht werden kann.

Eine Ablichtung des Art. IX des Gesetzesbeschlusses betreffend das Richtwertgesetz ist zur näheren Information angeschlossen.

4. November 1993

II

An den
Herrn Landeshauptmann
von Niederösterreich
Dr. Erwin Pröll

Herrengasse 13
1014 Wien

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

4. November 1993

III

An den
Herrn Landeshauptmann
von Oberösterreich
Dr. Josef Ratzenböck

Landhaus
4020 Linz

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

4. November 1993

An den
Herrn Landeshauptmann
von Salzburg
Dr. Hans Katschthaler

Chiemseehof
5020 Salzburg

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

7. November 1993

An den
Herrn Landeshauptmann
der Steiermark
Dr. Josef Krainer

Landhaus
8010 Graz

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

7. November 1993

An den
Herrn Landeshauptmann
von Tirol
Dr. Wendelin Weingartner

Landhaus
Maria Theresia-Straße 43
6020 Innsbruck

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

7. November 1993

VII

An den
Herrn Landeshauptmann
von Vorarlberg
Dr. Martin Purtscher

Landhaus
6900 B r e g e n z

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

{ November 1993

VIII

An den
Herrn Landeshauptmann
des Burgenlandes
Karl Stix

Landhaus
7000 E i s e n s t a d t

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

{ November 1993

IX

An den
Herrn Landeshauptmann
von Kärnten
Dr. Christoph Zernatto

Landhaus
9020 K l a g e n f u r t

Sehr geehrter Herr Landeshauptmann !

(aus Erl. I)

{ November 1993

TS41.SAM

28.10.93