

x  
An das  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
~~Dietrichsteinplatz 15~~  
8010 Graz ✓

Betrifft: Auslegung des Richtwertgesetzes  
Bezug: 14-11 W 10 - 1993

Mit Beziehung auf das Schreiben vom 29. November 1993, betreffend die Auslegung einzelner Bestimmungen des Richtwertgesetzes, teilt das Bundesministerium für Justiz folgendes mit:

*im Besonderen*

Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (BGBl.Nr. 800/1993) auf einen Initiativantrag zurückgeht; dies gilt auch für die Bestimmungen des Richtwertgesetzes (Art. IX des 3. WÄG). Das Bundesministerium für Justiz kann daher zu den einzelnen Fragen nur durch Auslegung des Gesetzestextes - unter Hinzuziehung der Materialien sowie durch Orientierung an den Grundgedanken dieses Gesetzes - Stellung nehmen, zumal gemäß § 8 ABGB nur dem Gesetzgeber, nicht aber auch den Verwaltungsdienststellen des Bundes, die Macht zusteht, ein Gesetz auf eine allgemein verbindliche Art zu erklären.

Zu Frage 1:

Die Ausgangsbasis für die Ermittlung des Richtwerts bilden die im geförderten Neubau anfallenden Grundkosten und Baukosten (Bericht des Bautenausschusses, 1268 BlgNR 18. GP, 18); das grundsätzliche Zusammenspiel dieser beiden Kostenkomponenten ergibt sich auch aus § 3 Abs 5 und 6 RichtWG. Nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz sind deshalb bloße Aufstockungen bestehender Gebäude oder Dachgeschoßausbauten nicht als Grundlage für die Richtwertermittlung heranzuziehen, weil bei solchen Bauvorhaben schon von vornherein - ungeachtet der konkreten vertraglichen Konstruktion - der Anfall von Grundkosten ausgeschlossen ist. Aus dem erwähnten Grund trifft dies auch auf bloße Umgestaltungen von Gebäuden zu, die im Rahmen der Wohnhaussanierung gefördert werden.

Zu den Fragen 2, 3 und 4:

Wenn bei einem bestimmten Bauvorhaben auf Grund der gewählten Konstruktion (zB Schenkung des Grundstücks durch die Gemeinde oder Baurecht) keine Grundkosten anfallen, kann dieses Bauvorhaben für die Ermittlung des Grundkostenanteils nach § 3 Abs 2 und 5 RichtWG nicht herangezogen werden.

Zu Frage 5:

Nach § 3 Abs 2 RichtWG errechnet sich der Grundkostenanteil aus den Grundkosten, die - während des Kalenderjahres 1992 - den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden. Nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz sind unter den Begriff der "Grundkosten" nur die Aufwendungen für den Erwerb des Baugrundstücks, nicht aber die Kosten für die Aufschließung des Grundstücks zu subsumieren. Eine Stütze findet diese Meinung in den Ausführungen des Ausschlußberichts zu § 3 RichtWG, in denen von einer Bedachtnahme auf die unterschiedlichen Grundpreisniveaus die Rede ist (Seite 19). *Ausschlußbericht*

Zu Frage 6:

Die Begriffe der "Nutzfläche" in § 1 Abs 2 und § 3 Abs 2 und 3 RichtWG sowie der "Wohnnutzfläche" in § 3 Abs 5 RichtWG werden in diesem Gesetz nicht definiert. Da das Richtwertgesetz durchgehend auf landesgesetzliche Förderungsvorschriften abstellt (§ 3 Abs 1 bis 4, § 6 RichtWG; Ausschlußbericht, Seiten 18 und 19), richtet sich die Beantwortung der Frage, ob unter "Nutzfläche" und "Wohnnutzfläche" der Brutto- oder der Nettowert zu verstehen ist, ob also die Wandstärken mitzubersichtigen sind, nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz nach den Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes.

Zu Frage 7:

§ 3 Abs 3 RichtWG bestimmt, daß zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen sind. Wenn nun die in der Steiermark am 31. Dezember 1992 in Geltung gestandenen Förderungsbestimmungen einen Fixsatz je Quadratmeter Nutzfläche vorgesehen haben, ~~vorgesehen~~ ist somit dieser Betrag für die Baukostenermittlung heranzuziehen, auch wenn die tatsächlichen Baukosten darüber liegen sollten. Nur für den Fall des Fehlens von

Vorschriften über die förderbaren Baukosten ordnet § 3 Abs 3 zweiter Satz RichtWG an, daß die Baukosten gemäß den Förderungszusicherungen im Kalenderjahr 1992 zugrunde zu legen sind; nach den Ausführungen in Frage 7 kommt diese subsidiäre Anordnung in der Steiermark also nicht zum Tragen.

Zu Frage 8:

Der Erhöhungsbetrag von 4.000 S je Wohnung für die Errichtung von Kinderspielplätzen kann bei der Richtwertermittlung nicht veranschlagt werden. Wie schon in Frage 8 ausgeführt, bezieht sich der Richtwert auf den "typischen Althausbestand" (vgl § 3 Abs 4 RichtWG; Ausschlußbericht zu § 1 RichtWG, Seite 18). Der typische Althausbestand ist aber gerade nicht mit Kinderspielplätzen ausgestattet. Daher sollte ein nach den Förderungsvorschriften des jeweiligen Landes gewährter Zuschlag für die Errichtung von Kinderspielplätzen in die Richtwertermittlung nicht einfließen. Dagegen spricht auch nicht, daß Kinderspielplätze in der Aufzählung des § 3 Abs 4 RichtWG über die abzuziehenden Baukostenanteile nicht erwähnt werden, zumal unter "Baukosten" ja die Kosten für die Errichtung des Gebäudes zu verstehen sind, darunter aber die Kosten für die Errichtung von Kinderspielplätzen (die ja regelmäßig außerhalb des Gebäudes liegen) nicht subsumiert werden können.

Zu Frage 9:

Der Kreis der für die Ermittlung des Richtwerts relevanten Objekte wird in § 3 Abs 1 RichtWG durch die Nennung einiger Tatbestandsmerkmale umschrieben, die kumulativ vorliegen müssen. Neben den wohnungsbezogenen Tatbestandselementen ("gut ausgestattete geförderte Neubaumietwohnung") werden zwei gebäudebezogene Merkmale genannt: Das Gebäude muß erstens mehrgeschossig sein und zweitens mindestens 4 Wohnungen umfassen. Nur wenn diese beiden Umstände bei einem Gebäude gleichzeitig gegeben sind, ist dieses bei der Richtwertermittlung zu berücksichtigen. Bei Reihenanlagen muß für jedes einzelne Gebäude (also für jedes einzelne Reihenhaus) untersucht werden, ob die beiden Kriterien kumulativ vorliegen. Wenn das einzelne Reihenhaus mindestens 4 Wohnungen umfaßt, ist es bei der Richtwertermittlung zu berücksichtigen. Dies wird aber bei typischen Reihenhäusern eher nicht der Fall sein. Daß die gesamte Reihenanlage 4 Wohnungen aufweist (weil sie beispielsweise aus 4 mehrgeschossigen Reihenhäusern besteht, deren jedes eine Wohneinheit enthält), reicht hingegen nicht aus, um diese

Reihenhausanlage in die Gruppe der für die Eruiierung des Richtwerts heranzuziehenden Bauvorhaben aufzunehmen.

Zu Frage 10:

Nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz kann der im Förderungsfixsatz des Landes Steiermark enthaltene Anteil für die Errichtung von "Freiflächen" insofern vernachlässigt werden, als er bei der Richtwertermittlung nicht eigens aus diesem Fixsatz herausgerechnet und von diesem abgezogen werden muß. Diese Auffassung gründet sich darauf, daß die Richtwertermittlung insgesamt und der Abzug von Baukostenanteilen nach § 3 Abs 4 RichtWG im besonderen nicht als punktgenaue Kalkulation, ~~gewissermaßen "auf Heller und Pfennig"~~, sondern als größenordnungsmäßige Erfassung der maßgeblichen Kostenkomponenten zu verstehen ist. Dies ergibt sich zum einen schon daraus, daß bei der Baukostenermittlung gemäß § 3 Abs 3 RichtWG auf die durch die Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes vorgegebenen, schematisierten Rechengrößen abgestellt wird. Zum anderen wird in § 3 Abs 4 RichtWG normiert, daß jene Baukostenanteile abzuziehen sind, die für die Errichtung von nicht dem typischen Althausbestand entsprechenden Gebäudeteilen **üblicherweise** anfallen. Der Ausschußbericht bemerkt hiezu, daß dafür zumindest subsidiär auf "Erfahrungswerte aus dem jeweiligen Land" zurückgegriffen werden kann (Ausschußbericht, Seite 19). Insgesamt läßt sich daraus ableiten, daß die für die Richtwertermittlung notwendigen Daten auf möglichst einfache Weise und mit möglichst geringem Verwaltungsaufwand gewonnen werden sollen. Es ist dabei also der verwaltungsökonomischen Schematisierung gegenüber einer komplizierten Erforschung nicht signifikanter Kostenpositionen der Vorzug zu geben. Geringe Unschärfen ~~können~~<sup>sind</sup> also bei der Richtwertermittlung durchaus ~~hingenommen werden~~<sup>möglich</sup>; es darf nur der Dimension nach nicht zu erkennbar verzerrten Ergebnissen kommen.

Zu Frage 11:

Hiezu sei zunächst auf die Ausführungen zu Frage 10 bezüglich der Vernachlässigbarkeit von kleinen, das Gesamtergebnis letztlich kaum beeinflussenden Kostenpositionen verwiesen. Vor diesem grundsätzlichen Hintergrund sei auch hier bemerkt, daß danach getrachtet werden muß, die abzuziehenden Baukostenanteile in ihrer Größenordnung möglichst einfach zu ermitteln. Vielfältige Differenzierungen sind

diesem Bestreben abträglich. In diesem Zusammenhang sei nur informativ erwähnt, daß bei Modellberechnungen, die seinerzeit als Grundlage für die Schaffung des Richtwertgesetzes angestellt worden waren, für die abzuziehenden Baukostenanteile gemäß § 3 Abs 4 RichtWG eine Quote von rund 30 Prozent der Gesamtbaukosten angesetzt worden war. Dies hatte sich nicht auf eine exakte Berechnung der auf die einzelnen Anlagen und Räume des § 3 Abs 4 RichtWG entfallenden Kostengrößen, sondern auf die bloß größenordnungsmäßige Einschätzung ihres Anteils an der Kostenverursachung gegründet.

2 Auf Grund dieser prinzipiellen Erwägungen könnten die zu <sup>Zahl</sup> 11 gestellten Detailfragen an sich dahingestellt bleiben. Dennoch sei erwähnt, daß nach Ansicht des Bundesministeriums für Justiz nicht auch ein zusätzlicher Abzug für das die jeweilige Anlage oder Einrichtung beherbergende "Bauvolumen" vorzunehmen ist, weil im Regelfall beispielsweise der Heizraum (in dem sich also die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage befindet) ja nicht als zusätzliche Räumlichkeit, sondern wohl anstelle etwa eines Kellerabteils errichtet wird. Ebenso wenig ist bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen ein Abzug auch für die Heizungsrohre und Heizkörper innerhalb der einzelnen Wohnungen zu tätigen, weil auch im typischen Althausbestand einzelne Wohnungen häufig mit internen Etagenheizungen oder gleichwertigen Heizungsanlagen wärmeversorgt werden, bei denen derartige Anlagenkomponenten ebenfalls anzubringen sind.

Nachbemerkung:

x Um Beantwortung der Schreiben des Bundesministeriums für Justiz vom 4. November 1993 und vom 1. Dezember 1993 durch den Herrn Landeshauptmann (nicht durch das Amt der Landesregierung) wird gebeten (§ 9 Abs. 1 RichtWG).

6. Dezember 1993