

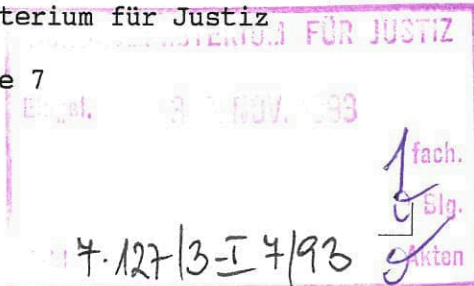


AMT DER
STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

8011 Graz, Landesregierung - Rechtsabteilung 14

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien



GZ 14-11 W 10 - 1993

Ggst Artikel IX des 3. WÄG
(Richtwertgesetz)

Bezug: 7127/1-I 7/93

Mit an den Herrn Landeshauptmann Dr. Josef Krainer gerichteten Schreiben vom 4. November 1993 wurde auf die Aufgaben des Landeshauptmannes hingewiesen, die im Richtwertgesetz festgelegt sind.

Es wird um Bekanntgabe der Rechtsansicht des Bundesministerium für Justiz zu folgenden, für die Vollziehung einzelner Bestimmungen des Richtwertgesetzes wesentlichen Fragen ersucht:

1. Maßgeblich laut § 3 Abs. 1 ist die geförderte Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen. Sind nur vollständige Neubauten heranzuziehen oder auch Aufstockungen bestehender Gebäude oder Dachgeschoßausbauten, wobei jeweils mindestens 4 Mietwohnungen neu entstehen? Muß es sich um eine Neubauförderung handeln oder sind auch Baumaßnahmen heranzuziehen, durch die zwar neue Mietwohnungen entstehen, die Förderung jedoch im Rahmen der Wohnhaussanierung erfolgt? Letzteres erfolgt in der Steiermark in bedeutendem Umfang (Dachgeschoßausbauten und Umgestaltung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienten, zu Wohnungen)
2. Mietwohnungen werden häufig von Gemeinden auf Grundstücken, die seit langem im Eigentum der Gemeinde stehen, gebaut. Welche Grundkosten sind hier anzunehmen? Oder sind nur solche Bauvorhaben zu erfassen, bei denen der Bauträger das Grundstück käuflich erwerben mußte?
3. Im Jahr 1992 wurde in der Steiermark eine größere Anzahl von Mietwohnhäusern im Rahmen eines Mietsonderprogrammes errichtet. Eine der Bedingungen dieses Sonderprogrammes war, daß die Mieter durch die Grund- und Aufschließungskosten nicht belastet werden dürfen, d.h. diese Kosten mußte die jeweilige Gemeinde tragen. Die Errichtung erfolgte daher häufig auf gemeindeeigenen Grundstücken. Es stellt sich die gleiche Frage wie bei Punkt 2.

Rechtsabteilung 14 - Wohnungs- und Siedlungswesen
8010 Graz, Dietrichsteinplatz 15

DVR 0087122

Bearbeiter

Telefon DW (0316) 877 /

Telex 311838 lrggz a

Telefax (0316) 877 /2179

Parteienverkehr

Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr

Bitte in der Antwort das Geschäftszeichen (GZ)
dieses Schreibens anführen

Graz, am 29. November 1993

4. Welche Grundkosten sind bei Vorliegen eines Baurechtes zu erfassen?
5. In der Steiermark wurden nie die "Grundkosten" allein erfaßt, sondern wegen des unmittelbaren Zusammenhanges immer die "Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten", weil ein aufgeschlossenes Grundstück regelmäßig teurer ist als ein nicht aufgeschlossenes. Nur die Grundkosten zu erfassen, ist somit problematisch .
Im § 3 des Richtwertgesetzes wird von den "Grundkosten", gesprochen. Ist daher die Einbeziehung der außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten (Transformator, Zufahrtsstraße, Aufschließungsbeitrag laut Bauordnung etc.) unzulässig?
6. Im Jahr 1992 erfolgte die Wohnbauförderung je m² Bruttofläche, d.i. die gesamte Bodenfläche einschließlich der umgebenden Wandstärken. Da das Richtwertgesetz wohl von der Nettofläche ausgehen wird, stellt sich die Frage, wie die Förderung je m² Bruttofläche auf eine Förderung je m² Nettofläche umgerechnet werden soll. Da die Wandstärken (Mauerwerksanteil) unterschiedlich sind und weiters der Förderungsfixsatz von der Geschoßanzahlbeeinflußt wird, ist die exakte Klärung der Fragen 1 bis 3 (welche Bauvorhaben sind heranzuziehen?) wesentlich.
7. Die am 31. Dezember 1992 in Geltung gestandenen Förderungsbestimmungen haben einen Fixsatz je m² Bruttonutzfläche festgelegt. Dieser Fixsatz wurde gemäß den Gegebenheiten jedes einzelnen Bauvorhabens um einen sogenannten Geschoßzuschlag (bis zu 22 %) erhöht. Weiters waren Zuschläge für nicht näher definierte "ungewöhnliche Umstände", Kfz-Ein- und Abstellplätze und Kinderspielplätze (S 4000,-- je Wohnung) vorgesehen. Die tatsächlichen Baukosten konnten (theoretisch unbeschränkt) höher sein als der solcherart ermittelte Förderungsfixsatz.

Handelt es sich bei den "förderbaren Baukosten" gemäß § 3 Abs. 3 des Richtwertgesetzes um den wie vorher geschildert ermittelten Förderungsfixsatz oder um die tatsächlichen Baukosten? Die tatsächlichen Baukosten scheinen in der Förderungszusicherung als "Gesamtbaukosten" auf, wobei die Differenz zwischen dem Förderungsfixsatz und den tatsächlichen Gesamtbaukosten durch Eigenmittel oder Kapitalmarktdarlehen aufgefüllt wird.
8. Der Förderungsfixsatz wird bei Errichtung von Kinderspielplätzen um S 4000,-- je Wohnung erhöht. Soll dieser Betrag abgezogen werden, da Kinderspielplätze kaum dem typischen Althausbestand entsprechen? Die anscheinend taxative Aufzählung der abzuziehenden Baukostenanteile im § 3 Abs. 4 sieht dies allerdings nicht vor.
9. § 3 Abs. 1 sieht vor, daß von mehrgeschossigen Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen auszugehen ist. Sind auch mehrgeschossige Reihenhäuser zu erfassen?

10. Der Förderungsfixsatz enthält einen Zuschlag für die Errichtung von "Freiflächen". Darunter werden Terrassen, offene Balkone und Loggien verstanden. Dementsprechend zählen bei Ermittlung des Förderungsmaßes die Loggien nicht zur Nutzfläche. Die Loggien sind jedoch gemäß § 17 Abs. 1 Mietrechtsgesetz Bestandteile der Nutzfläche. Ist die sich daraus ergebende Diskrepanz zu vernachlässigen oder wären zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung der Loggienflächen die zur Finanzierung der "Freiflächen" im Förderungsfixsatz vorgesehenen Anteile auszuklammern?
11. Gemäß § 3 Abs. 4 des Richtwertgesetzes sind die Baukostenanteile u.a. der Aufzugsanlagen, gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen, Schutzräume und Waschküchen abzuziehen. Sind sämtliche Kosten, d.h. die Kosten der Anlage bzw. Einrichtung und die Kosten des erforderlichen Bauvolumens abzuziehen? Gilt dies auch für Räume, die ohne Vorhandensein einer Waschküche oder eines Schutzraumes als Keller-räume verwendet werden würden? Sind bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen auch die innerhalb der Wohnungen befindlichen Anlagen-teile abzuziehen oder nur die Anlage samt den Steigsträngen bis zu den Wohnungen?

Für die Beantwortung dieser Fragen wird im voraus bestens gedankt.

Für die Steiermärkische Landesregierung:
Der Abteilungsvorstand:

██

F.d.R.d.A.:

