

Aus der Sitzung des Beirates für das Bundesland Wien vom 3.2.1994 (VA -/35) blieb vor allem eine Zweifelsfrage offen, nämlich ob es sachlich gerechtfertigt sei, für die Errichtung von Einstell- oder Abstellplätzen (Garagen) einen Abzug von 2.300 S gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG vorzunehmen. [REDACTED]

[REDACTED] Zur Klärung vor allem dieser Frage fand im BMJ auf Beamtenebene am 9.2.1994 eine Sitzung statt, an der als Vertreter des Landeshauptmanns von Wien [REDACTED] und als Vertreter des BMJ [REDACTED] und [REDACTED] sowie [REDACTED] und ich ([REDACTED]) teilnahmen.

[REDACTED] erläuterte einleitend in aller Kürze die Rechtsmeinung des BMJ, wonach ein Abzug für Einstell- oder Abstellplätze nach § 3 Abs. 4 RichtWG nur dann zulässig sei, wenn die der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Baukosten nach § 3 Abs. 3 RichtWG bereits einen Kostenanteil für solche Einstell- oder Abstellplätze enthielten. Wenn hingegen die Förderung solcher Einstell- oder Abstellplätze durch einen - bei der Richtwertermittlung nicht berücksichtigten - Zuschlag zum angenommenen Baukostenbetrag von 14.600 S geschehe, sei ein Abzug für Einstell- oder Abstellplätze nicht denkbar.

[REDACTED] und [REDACTED] erläuterten nun, daß in dem vom Landeshauptmann von Wien angesetzten Baukostenbetrag von 14.600 S sehr wohl bereits die Errichtung von Einstell- oder Abstellplätzen Deckung fände. [REDACTED] ging zum besseren Verständnis auf die historische Entwicklung der Wohnbauförderungsvorschriften für Wien ein. Die Verordnung der Wiener Landesregierung vom 4.7.1989, LGBl. Nr. 28/1989 (Durchführungsverordnung zum WWFSG 1989) habe noch einen Basisbetrag für die förderbaren Gesamtbaukosten in Höhe von 11.400 S und einen Zuschlag bis höchstens 4.400 S "bei Bauvorhaben, bei denen erschwerende Umstände bei der Bauführung, wie etwa bei der Fundierung oder Errichtung von Garagen, nachweisbar zu wesentlichen unvermeidbaren Mehrkosten

führen" (§ 1 Abs. 2 Z 3), vorgesehen. Nach der damaligen Rechtslage sei also die Förderung für Garagen gemeinsam mit bautechnischen Erschwernissen durch einen Zuschlag geregelt gewesen. Ergänzend zu diesen Ausführungen übergab uns [REDACTED] [REDACTED] Kopien des WWFSG 1989 und der Durchführungsverordnung vom 4.7.1989, die als Beilagen A und B dem Akt angeschlossen sind. [REDACTED] setzte fort, daß sich diesbezüglich die Rechtslage mit der neuen Durchführungsverordnung der Wiener Landesregierung, LGBI. Nr. 36/1992, grundsätzlich geändert habe. Der Basisbetrag für die Obergrenze der förderbaren Gesamtbaukosten sei in § 1 Abs. 1 der neuen Verordnung auf 14.600 S angehoben worden. In diesem Baukostenbetrag sei auch ein Ansatz für Garagen enthalten. Korrespondierend dazu enthalte § 1 Abs. 3 der neuen Verordnung wohl noch eine Erhöhung dieser Obergrenze für bautechnische Erschwernisse (Z 1), aber keinen Zuschlag für Garagen mehr. Nach der neuen Verordnung sei die Garage also bereits im Grundbetrag enthalten. Dies ergebe sich auch aus dem Bericht, den die Magistratsabteilung 50 am 17. Juli 1992 über die Änderung der Verordnungen zum WWFSG an die Wiener Landesregierung erstattet habe. Darin wird ausgeführt:

"Die Baukostenzuschüsse werden als Fixbetrag angesetzt (ausgenommen jene für Erschwernisse); dadurch ist sichergestellt, daß Verbilligungen durch effiziente Bauführung voll den Wohnungsnutzern zugute kommen. Die Förderung von Erschwernissen garantiert, daß, ausgenommen die Eigenmittelanteile der Wohnungsnutzer, keine Mehrbelastung an der monatlichen Rückzahlung für Wohnungsnutzer entsteht. Neben den bisher schon unter dem Begriff "Erschwernisse" bekannten Mehrkosten (Fundierungen und dgl., nicht aber Garagen) werden nunmehr auch Mehrkosten, die durch Vollziegelbauweise und durch Umweltschutzmaßnahmen entstehen, gefördert."

[REDACTED] übergab uns eine Kopie dieses Berichts, die als Beilage C dem Akt angeschlossen ist. Ergänzend führten [REDACTED] und [REDACTED] an, daß die in § 1 Abs. 3 Z 1 der neuen Wiener Verordnung angeführten "unvermeidbaren erschwerenden Umstände" mit einer Garagenerrichtung grundsätzlich nichts zu tun hätten.

Sodann wandte man sich anderen Fragen zu, die im Zusammenhang mit der Ermittlung des Richtwertes für Wien aufgetreten waren. [REDACTED] und [REDACTED] führten aus, daß der Landeshauptmann von Wien bei seinen Ansätzen für die Richtwertermittlung deshalb keine Erhöhung des Baukostenbetrags von 14.600 S um einen "Kleinbaustellen-Zuschlag" im Sinn des § 1 Abs. 2 der Verordnung vorgenommen habe, weil im Jahr 1992 im Verhältnis zur Gesamtzahl nur sehr wenige Förderungszusagen für Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 6.000 Quadratmetern gegeben worden seien. Im Jahr 1992 seien insgesamt Förderungszusagen für eine Gesamtnutzfläche von etwa 420.000 Quadratmetern gegeben worden; davon seien nur insgesamt etwa 70.000 Quadratmeter auf Kleinbaustellen im Sinn des § 1 Abs. 2 der Verordnung entfallen. Da somit der Anteil der Kleinbaustellen - bezogen auf die geförderten Quadratmeter Nutzfläche - nur weniger als 17 % der Gesamtförderung ausgemacht habe, seien die Kleinbaustellen als für die Gesamtbaukosten vernachlässigbar angesehen worden und habe man daher keinen Zuschlag vorgesehen.

Über weitere Fragen unsererseits erläuterte [REDACTED] daß man bei der Ermittlung der Grundkosten solche Bauvorhaben nicht in die Berechnung miteinbezogen habe, bei denen der Grund dem Bauträger in Form eines Baurechts zur Verfügung gestellt worden sei, weil bei diesen Projekten eben keine Grundkosten im Sinn eines Grundstückskaufpreises angefallen seien. Es seien also nur jene Bauvorhaben in die Kalkulation aufgenommen worden, bei denen vom Bauträger ein Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks entrichtet worden sei. Unentgeltliche Grundstücksübertragungen seien bei den Bauvorhaben, für die im Kalenderjahr 1992 Förderungszusagen erteilt worden seien, nicht vorgekommen.

Zu den Ansätzen des Landeshauptmanns von Wien für nach § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile erläuterte [REDACTED] daß diese,

Ansätze auf Erfahrungswerten der technischen Abteilungen des Magistrats Wien, insbesondere der Magistratsabteilung 25, die für die technische Prüfung der Wohnbauförderung zuständig sei, beruhen. Von diesen technischen Abteilungen könnten die diesen Ansätzen zugrunde liegenden Unterlagen jederzeit vorgelegt werden. Er habe bei Einholung dieser Informationen die technischen Abteilungen auch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die mitgeteilten Beträge auch jederzeit einwandfrei belegbar sein müßten. Dies sei von den technischen Abteilungen zugesichert worden. Eine weitere Grundlage für die angesetzten Abzugsbeträge seien jene kalkulatorischen Vorgaben, die für wohnbaugeforderte städtische Bauprojekte angesetzt und geprüft würden.

Schließlich erklärten [REDACTED] und [REDACTED] daß für den Abzugsbetrag nach § 3 Abs. 4 RichtWG für die Errichtung einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage nur jene Anlagenteile berücksichtigt worden seien, die sich in den allgemeinen Teilen des Hauses befänden, nicht aber die in den einzelnen Wohnungen gelegenen Teile, wie etwa die in den Wohnungen installierten Heizkörper, Regler oder Heizungsleitungen.

---

Einlegen

11. Februar 1994

[REDACTED]