

Zur Klärung von Fragen, die aus der Beiratssitzung vom 8.2.1994 und den dabei besprochenen Unterlagen des Landeshauptmanns von Oberösterreich noch offen geblieben waren, fand am 14.2.1994 im BMJ eine Besprechung zwischen den Vertretern des Landeshauptmanns von Oberösterreich, Hofrat [REDACTED], Regierungsrat [REDACTED] und Oberamtsrat [REDACTED], MR [REDACTED] und mir ([REDACTED]) statt.

Einleitend nahm MR [REDACTED] zum Aktenvermerk von Hofrat [REDACTED] vom 10.2.1994 (VA-/42) Stellung. Er legte ausdrücklich dar, daß es Bundesminister Dr. Michalek nicht darum gehe, einen höheren Richtwert als den sich aus dem Gutachten des Beirates ergebenden festzusetzen, sondern vielmehr darum, für die ihm obliegende Richtwertfestsetzung eine rechtlich einwandfreie Grundlage zur Verfügung zu haben. Nur letzteres habe er im Zug des Telefonats, in dessen Verlauf Hofrat [REDACTED] zur Besprechung in das BMJ eingeladen worden sei, erklärt. Wegen der Notwendigkeit, die Richtwertfestsetzung auf eine dem Richtwertgesetz umfassend entsprechende Basis zu stellen, sei es auch ergänzend zur Beiratssitzung vom 8.2.1994 erforderlich, einige rechtliche und faktische Fragen im Zusammenhang mit der Ermittlung des Richtwertes für das Bundesland Oberösterreich zu klären.

Hofrat [REDACTED] führte aus, daß es sich bei der im Aktenvermerk vom 10.2.1994 zum Ausdruck gebrachten Äußerung (Absicht des Bundesministers für Justiz, einen höheren Richtwert festzusetzen) um eine bloße Annahme gehandelt habe, die sich auf diesbezügliche Äußerungen von Anbietervetretern sowie auf Pressemeldungen aus Oberösterreich gegründet habe.

Sodann führte Hofrat [REDACTED] aus, daß sich der im Schreiben des Landeshauptmanns von Oberösterreich vom 7.2.1994 sowie in der Beiratssitzung genannte Baukostenbetrag von 16.000 S nicht aus der oberösterreichischen Neubauförderungsverordnung ergebe, und verwies diesbezüglich auf den Aktenvermerk vom 10.2.1994. Er ergänzte, daß sogar ein Förderungsfall mit Gesamtbaukosten von 17.000 S sowie viele andere Fälle mit Gesamtbaukosten zwischen 16.000 S und 17.000 S bewilligt worden seien, woraus deutlich werde, daß der Betrag von 16.000 S bloß eine vereinfachte Rechengröße darstelle, die aber weder im Gesetz noch in der Verordnung eine Grundlage habe. In Korrektur zu den

Ausführungen bei der Beiratssitzung vom 8.2.1994 legte Hofrat [REDACTED] dar, daß es nicht möglich sei, durch eine Rückrechnung aus der Tilgungsbegrenzung des § 6 der Verordnung auf den genauen Betrag von 16.000 S zu kommen. Bei diesem Wert von 16.000 S handle es sich nur um einen Anhaltspunkt für Förderungswerber, der gewährleisten solle, daß die gewählte Finanzierung von Anfang an das 38 S-Limit für die Tilgungsrate beachte. Für die Höhe der Tilgungsrate gebe es eine Fülle von Variablen und mehrere Möglichkeiten, die Ratenhöhe zu reduzieren, so etwa den Einsatz höherer Eigenmittel, die Inanspruchnahme eines zinsgünstigen Bauspardarlehens, die Vereinbarung eines niedrigeren Zinssatzes mit dem finanzierenden Bankinstitut oder bei Gemeinden oder etwa der Bundesbahn die Inanspruchnahme eines günstigeren Darlehens des Bundes.

Weiters gaben die Vertreter des Landeshauptmanns von Oberösterreich an, daß zur Ermittlung der Grundkosten und der Baukosten nunmehr eine neue Erhebung und Berechnung angestellt worden sei, für die insgesamt 54 Bauvorhaben des Kalenderjahres 1992 herangezogen worden seien, die nun aus allen vier Quartalen des Kalenderjahres 1992 stammten. Die 54 ausgewählten Bauvorhaben seien für sämtliche Förderungszusicherungen des Kalenderjahres 1992 repräsentativ. Die ausgerechneten Preise seien sowohl hinsichtlich der Grundkosten als auch hinsichtlich der Baukosten auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichtet worden. Diese Kalkulation sei entsprechend einem von [REDACTED] übermittelten Rechenmodell der Mietervereinigung angestellt worden (eine Einsichtnahme in die von den Vertretern des Landeshauptmanns vorgelegte Unterlage über dieses Rechenbeispiel ergab, daß dieses einem Skriptum von [REDACTED] entnommen war, das dem später erschienenen Gesetzeskommentar des Genannten zum Mietrecht idF des 3. WÄG zugrunde gelegen war). Für diese Berechnung sei die Wohnnutzfläche jedes einzelnen Bauvorhabens in Prozenten der gesamten, von Oberösterreich im Kalenderjahr 1992 geförderten Wohnnutzfläche - im Ausmaß von 97.607,68 m² - ausgedrückt und sodann dieser Prozentsatz mit den konkreten Grundkosten des jeweiligen Bauvorhabens multipliziert worden. Eine weitere Gewichtung entsprechend der Größe des jeweiligen Bauvorhabens habe nicht stattgefunden; bei dieser Berechnungsmethode sei sozusagen jeder Quadratmeter Wohnnutzfläche gleichviel "wert".

Diese neue Berechnung habe nun auch neue, von den seinerzeit bekanntgegebenen Zahlen zum Teil abweichende Resultate erbracht. Die entsprechend berichtigten Ergebnisse und die dem zugrunde liegenden Berechnungsvorgänge seien aus einer schriftlichen Unterlage mit Datum 11.2.1994 ersichtlich. Diese Unterlage wurde uns von Hofrat [REDACTED] übergeben; sie ist als Beilage A angeschlossen. Allerdings mangelt es ihr - worauf wir im weiteren Verlauf der Sitzung auch hinwiesen - zum Teil an zahlenmäßiger Stimmigkeit.

Die Vertreter des Landeshauptmanns von Oberösterreich führten nun weiter aus:

Die Neukalkulation habe Grundkosten im Betrag von **1.227,97 S** je Quadratmeter Wohnnutzfläche ergeben. In dieser Berechnung sei kein Fall enthalten, in dem das Grundstück unentgeltlich oder in Form eines Baurechts zur Verfügung gestellt worden wäre. Diesbezüglich seien auch die Ausführung von Hofrat [REDACTED] bei der Beiratssitzung vom 8.2.1994 zu korrigieren. Bereits bei der damaligen Kalkulation seien zwar unter den 31 Bauvorhaben insgesamt 6 Fälle gewesen, in denen der Grund in Form eines Baurechts zur Verfügung gestellt worden wäre, doch seien diese sechs Fälle bei der Ermittlung der Grundkosten ausgeschieden worden.

Die neue Kalkulation der Baukosten auf der Grundlage der im Kalenderjahr 1992 tatsächlich gegebenen Förderungszusagen habe einen Baukostenbetrag von **15.247,81 S** ergeben.

Zur Ermittlung der nach § 3 Abs 4 RichtWG abzuziehenden Baukostenanteile erklärten die Vertreter des Landeshauptmanns von Oberösterreich, daß es sich dabei einerseits um technische Erfahrungswerte der zuständigen Abteilungen des Landes und andererseits um konkrete "Herausrechnungen" aus realen Bauvorhaben handle.

Im einzelnen erläuterten die drei Landesbeamten, daß im Abzugsbetrag von 1.494,16 S wohl gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, nicht aber Aufzüge enthalten seien. Die gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen seien in diesem Betrag mit einem Teilbetrag von 800 S enthalten, sodaß auf die verbleibenden Gemeinschaftsanlagen noch ein Restbetrag von 694,16 S entfalle. Eine weitere

Aufgliederung auf die einzelnen Abzugspositionen (z B Kinderwagenabstellräume, Hobbyräume, usw) sei nicht möglich, zumal die aus bloßen technischen Erfahrungen ermittelten Teilwerte auf der letzten Seite der Unterlage betraglich nicht exakt mit den aus den konkreten Bauvorhaben herausgerechneten Werten korrespondierten (letztere ergäben eben insgesamt einen Betrag von 694,16 S, während sich aus der Summe der ersteren insgesamt ein Betrag von 720 S errechne).

Beim Abzugsbetrag für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage seien sämtliche Anlagenteile, also auch die in den einzelnen Wohnungen installierten Rohrleitungen, Heizkörper und Regler, berücksichtigt; daraus ergebe sich eben insgesamt der Abzugsbetrag von 800 S. MR [REDACTED] und ich konfrontierten die drei Vertreter des Landeshauptmanns von Oberösterreich nun mit unserer Rechtsauffassung, wonach nur jene Anlagenteile bei Ermittlung des Abzugsbetrags erfaßt werden dürften, die in den allgemeinen Teilen des Hauses gelegen seien. Wir ersuchten die drei Herren, uns jenen (entsprechend reduzierten) Abzugsbetrag zu nennen, der sich nur für diese "hausseitigen" Anlagenteile ergebe. Sie erklärten uns jedoch, diese Frage ad hoc nicht beantworten zu können, sondern diesbezüglich noch mit den Technikern in ihrem Amt Rücksprache halten zu müssen. Wir vereinbarten, daß uns Hofrat [REDACTED] aufgrund dieser Rücksprache den erfragten Abzugsbetrag noch schriftlich bekanntgeben werde.

Im Rahmen der Erörterung der technischen Erfahrungswerte laut letzter Seite der Unterlage wurde an die drei Vertreter des Landeshauptmanns die Frage gestellt, aus welchen Gründen für die Gemeinschaftsantennen der verhältnismäßig hohe Betrag von 102 S angenommen worden sei. Oberamtsrat [REDACTED] erklärte hierauf, daß es sich dabei um einen Ansatz für Kabelfernsehen handle. Als ich entgegnete, daß in § 3 Abs 4 RichtWG nur Gemeinschaftsantennen, nicht aber die (teureren) Kabelfernsehanschlüsse genannt seien, erwiderte Oberamtsrat [REDACTED] daß in Oberösterreich überhaupt keine Gemeinschaftsantennen mehr errichtet würden, sondern nur mehr solche Kabelanschlüsse. Deshalb habe man bei dieser Abzugsposition den Erfahrungswert für Kabelanschlüsse angesetzt.

Zur Abzugsposition für Trockenräume legten wir dar, daß Trockenräume in der Aufzählung des § 3 Abs 4 RichtWG nicht enthalten seien und deshalb - zumal ja

zusätzlich auch Waschküchen in Abzug gebracht würden - nicht als Abzugsposition anerkannt werden könnten. Um für unsere eigenen Berechnungen eine ausreichende Grundlage zur Verfügung zu haben, stellten wir die Frage, mit welchem Teilbetrag die Trockenräume beim pauschalen Abzugsbetrag von 1.494,16 S zu Buche schlugen. Darauf wurde uns geantwortet, daß man hier nicht einfach den technischen Erfahrungswert von 70 S laut letzter Seite der Unterlage annehmen könne, weil es sich bei den Beträgen auf der ersten Seite des Schreibens vom 11.2.1994 ja um "herausgerechnete" Werte handle. Der anteilige Abzugsbetrag für Trockenräume müßte erst noch rechnerisch ermittelt werden, was aber nur auf der Grundlage der im Amt befindlichen Akten bewerkstelligt werden könne. Wir vereinbarten, daß uns die Vertreter des Landeshauptmanns auch dafür noch entsprechende schriftliche Informationen zukommen lassen würden.

Zu den bautechnischen Erschwernissen führte Hofrat [REDACTED] aus, daß es sich bei den angeführten 7,85 % um Durchschnittswerte aufgrund der Förderungspraxis bis zum Jahr 1988 handle. Bis zu diesem Jahr habe es nämlich für die geförderten Gesamtbaukosten einen Basisbetrag gegeben, der durch Erhöhungszuschläge für bautechnische Erschwernisse habe angehoben werden können. Die seinerzeitigen Erfahrungen mit diesen Anhebungen seien auf die nunmehrige Fragestellung umgelegt worden. Man habe allerdings nicht die damaligen Maximalprozentsätze, sondern nur die Durchschnittswerte für diese Erhöhungsbeträge herangezogen.

Einlegen

16. Februar 1994

[REDACTED]