

Zur Klärung von Fragen, die aus der Beiratssitzung vom 8.2.1994 und den dabei besprochenen Unterlagen des Landeshauptmanns der Steiermark noch offen geblieben waren, fand am 18.2.1994 im BMJ eine Besprechung zwischen dem Vertreter des Landeshauptmanns der Steiermark, [REDACTED] [REDACTED] und mir [REDACTED] statt.

[REDACTED] hatte mir [REDACTED] noch vor der heutigen Sitzung weitere Unterlagen übermittelt, und zwar das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989 und die dazu ergangenen Durchführungsverordnungen sowie Formblätter über Ansuchen um Wohnbauförderung, über die Aufgliederung der Nutzflächen, über die Ermittlung der Nutzflächen, über die Ermittlung der Förderungsdarlehen und der maximal wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten und über die Aufgliederung der Gesamtbaukosten. Überdies hatte [REDACTED] nach der Beiratssitzung eine von ihm verfaßte Studie vom 8.4.1993 über die Kostensituation im Wohnbau nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 an [REDACTED] übergeben. Alle diese Unterlagen werden dem Akt als Beilagen angeschlossen.

Es wurde nun die Frage erörtert, in welcher Weise sich aus den steirischen Vorschriften der angesetzte Baukostenbetrag von 16.502 S ergibt. [REDACTED] erläuterte uns, daß sich das aus dem II. Hauptstück des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes, insbesondere den §§ 6 und 10, in Verbindung mit § 6 der Durchführungsverordnung in der Fassung der 3. Durchführungsverordnungs-Novelle, LGBl. Nr. 48/1991, ergebe. Wir erklärten, daß man nach dem Richtwertgesetz von dem dort in § 3 Abs. 3 genannten Begriff der "förderbaren Baukosten" ausgehen müsse. [REDACTED] erklärte, daß in der Steiermark die förderbaren Baukosten einerseits aus den "wohnbeihilfenfähigen Baukosten" und andererseits aus den "PKW-Kosten", nämlich den in § 6 Abs. 6 der Verordnung vorgesehenen Fixbeträgen für Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, bestünden. Die gesetzliche Grundlage für diese Fixbeträge für Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge bilde § 10 Abs. 5 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes. Auf die Wohnbeihilfe sei bei Ermittlung der "förderbaren Baukosten" deshalb abzustellen, weil die Gewährung von Wohnbeihilfe gemäß § 9 Z 4 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes eine Art der Wohnbauförderung sei.

[REDACTED]

Über nochmaliges Nachfragen bezüglich der normativen Grundlagen der Förderungsgewährung gab [REDACTED] an, daß sich nach § 18 Abs. 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes die wohnbeihilfenfähigen Baukosten als Bestandteil der förderbaren Baukosten im ersten Berechnungsschritt durch die Summe einerseits des Wohnbauförderungsdarlehens nach § 10 des Gesetzes und § 6 Abs. 1 und 2 der Verordnung und andererseits eines Kapitalmarktdarlehens, das zusätzlich aufgenommen werden müsse, ergebe. In der Verwaltungspraxis habe das Kapitalmarktdarlehen zu einem Anteil von 30 % und das Förderungsdarlehen zu einem Anteil von 70 % - vorbehaltlich der späteren Zuschläge - zum Finanzierungserfordernis beizutragen. Wir stellten an [REDACTED] die Frage, woraus sich dieses Verhältnis von 70 : 30 ergebe, welche normative Grundlage dafür also herangezogen werden könne. Wir wiesen darauf hin, daß in § 18 Abs. 2 Z 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes bestimmt wird, daß das Kapitalmarktdarlehen eine Höhe bis zu 50 % des Förderungsdarlehens aufweisen dürfe; es werde also im Gesetz nur ein oberer Rahmen für den Anteil des Kapitalmarktdarlehens vorgesehen. Im weiteren Verlauf der Besprechung stellte sich heraus, daß die von [REDACTED] dargestellte Verwaltungspraxis keine eindeutige normative Grundlage in Gesetz oder Verordnung hat. Dies wurde auch in einem von uns mit [REDACTED] vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung geführten Telefonat von diesem ausdrücklich bestätigt. [REDACTED] erläuterte auch, daß sich die Ermittlung der wohnbeihilfenfähigen Baukosten (und damit der förderbaren Baukosten, von denen die wohnbeihilfenfähigen Baukosten ja ein Bestandteil seien), wie sie vom Land Steiermark vorgenommen werde, zahlenmäßig oder prozentuell nicht unmittelbar aus dem Gesetz oder der Verordnung ableiten lasse.

Aufgrund dieser Besprechungsergebnisse stellte sich für uns die Frage, ob das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz und die dazu ergangenen Durchführungsverordnung als "Vorschrift über die förderbaren Baukosten" im Sinn des § 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG angesehen werden könne. Vor diesem Hintergrund stellten wir [REDACTED] die Frage, welchen Charakter der von ihm ermittelte Betrag von 16.502 S laut der vor der Beiratssitzung übermittelten Unterlage habe. [REDACTED] erläuterte uns, daß es sich dabei um die Ermittlung der tatsächlichen Baukosten im Jahr 1992 handle. Dieser mit 16.502 S ermittelte Betrag der tatsächlichen Baukosten stimme in etwa mit jenem Betrag überein, der sich nach der im Jahr 1992 geübten

[REDACTED]

Verwaltungspraxis an wohnbeihilfenfähigen Baukosten ergeben habe. In diesem tatsächlichen Baukostenbetrag von 16.502 S seien keine Kostenanteile für die Errichtung von Garagen oder Abstellplätzen enthalten. Für die Errichtung von Garagen oder Abstellplätzen werde in der Steiermark auch keine Wohnbeihilfe gewährt. Wohl aber werde für Garagen oder Abstellplätze ein Förderungsdarlehen gewährt, und zwar gemäß § 10 Abs. 5 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes und § 6 Abs. 6 der Durchführungsverordnung, jedoch habe man bei der Ermittlung der tatsächlichen Baukosten die Kostenanteile für die Garagen und Abstellplätze außer acht gelassen, weil man bei deren Hinzurechnung ja ohnehin wieder einen Abzug nach § 3 Abs. 4 RichtWG in gleicher Höhe hätte vornehmen müssen, sodaß sich am Resultat nichts geändert hätte. Im Kalenderjahr 1992 habe der Mittelwert, der nach § 6 Abs. 6 der Durchführungsverordnung für die Errichtung von Einstell- oder Abstellplätzen (Garagen) an Förderung gewährt worden sei, 612 S je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche betragen. Diesen Betrag hätte man zwar bei der Baukostenermittlung hinzurechnen können, man hätte ihn aber dann gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG wieder abziehen müssen.

■■■■■ erläuterte nun, wie er aus seinen Erhebungen auf den tatsächlichen Baukostenbetrag von 16.502 S gekommen war. Der Ermittlung seien 61 Bauvorhaben zugrunde gelegt worden. Diese 61 Bauvorhaben gliederten sich in 41 Bauvorhaben nach dem M 1000-Programm und in 20 sonstige. Für jedes Bauvorhaben sei der Betrag der Gesamtbaukosten, gewichtet auf Quadratmeter Wohnnutzfläche, ermittelt worden; diese Beträge seien aus den Tabellen Beilage A erkennbar. Der Mittelwert dieser Gesamtbaukosten habe bei den Bauvorhaben unter dem M 1000-Programm 16.586 S und bei den anderen Bauvorhaben 16.331 S betragen. Diese Mittelbeträge seien mit der jeweiligen Anzahl der Bauvorhaben multipliziert und die beiden sich daraus ergebenden Summen addiert worden; der sich daraus ergebende Betrag von 1.006.646 S sei durch die Gesamtanzahl der Bauvorhaben von 61 dividiert worden.

Sodann wandte man sich der Besprechung der Abzüge nach § 3 Abs. 4 RichtWG zu. Hiezu führten wir aus, daß wir in Abkehr von der seinerzeitigen Beantwortung der Anfrage des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (VA-/3) nunmehr im Licht auch der verschiedenen Beiratssitzungen und der dabei erklärten Argumente die Auffassung vertreten, daß man bei den Abzügen nach § 3 Abs. 4 RichtWG sehr

■■■■■

wohl auch das von der jeweiligen Gemeinschaftsanlage in Anspruch genommene "Bauvolumen" bzw. die dafür anzusetzende Fläche berücksichtigen müsse. Wenn also beispielsweise der Abzug für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage zu ermitteln sei, so müsse - neben der Heizungszentrale und den Rohren bis zu den Wohnungen - auch der Heizraum in Ansatz gebracht werden. [REDACTED] erklärte, daß sich anhand dieser veränderten Vorgabe nun natürlich auch veränderte Abzugsbeträge ergäben. Er erklärte, daß er diese Abzugsbeträge im Rahmen dieser Besprechung nicht konkret aus den Unterlagen einzelner Bauvorhaben herausrechnen könne. Es sei nur möglich, diesbezüglich technische Erfahrungswerte anzusetzen. Nach diesen allgemeinen Erörterungen gingen wir unter diesen veränderten Prämissen die einzelnen, in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Gebäudeteile durch.

[REDACTED] wiederholte, daß in den ermittelten tatsächlichen Baukosten von 16.502 S keine Kostenanteile für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen) enthalten seien, weshalb dafür auch kein Abzug anzusetzen sei. Ebenso habe es dabei zu bleiben, daß für Aufzugsanlagen kein Abzugsbetrag angesetzt werde, weil auch die Aufzugsanlagen in den ermittelten Baukosten nicht enthalten seien. Vielmehr würden Aufzugsanlagen, wenn sie einmal errichtet würden, als "ungewöhnliche Umstände" gesondert gefördert. In diesem Zusammenhang wurde aber nun erörtert, daß die steirischen Vorschriften, also sowohl das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz als auch die Verordnung, keinen gesonderten Förderungszuschlag für Aufzugsanlagen vorsähen.

[REDACTED] bestätigte dies, führte aber aus, daß bei den 61 Bauvorhaben, die man erhoben habe, nur in einem Fall Aufzugsanlagen errichtet worden seien. Es habe sich dabei um ein Gebäude gehandelt, in dem vier Aufzugsanlagen errichtet worden seien, von denen zwei unter der Klassifikation als "ungewöhnliche Umstände" mit einem Förderungszuschlag honoriert worden seien. Dieser Förderungszuschlag sei ohne ausdrücklichen gesetzlichen Auftrag hiezu im Rahmen der Verwaltungspraxis gewährt worden. Die anderen beiden Aufzüge seien vom Bauträger aus eigenem getragen worden. Wenn man überlege, im Hinblick auf diese rechtliche und faktische Situation einen Abzug für Aufzugsanlagen vorzusehen, dann könne man dafür aus technischen Erfahrungswerten einen Betrag von **615 S** ansetzen. Dieser technische Erfahrungswert lasse sich auch anhand konkreter Zahlen aus konkreten Bauvorhaben verifizieren.

[REDACTED]

Zur Abzugsposition für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage führte [REDACTED] weiter aus, daß sich dieser Abzug durch die Hinzurechnung des Kostenanteils für den Heizraum um rund 120 S auf **453 S** erhöhen würde. Dabei werde davon ausgegangen, daß für eine Kellerräumlichkeit - bezogen auf den Quadratmeter Wohnnutzfläche - ein Betrag von rund 6 S je Quadratmeter angesetzt werden könne. Wenn man davon ausgehe, daß ein durchschnittlicher Heizraum etwa eine Größe von 20 Quadratmetern habe, ergebe sich dieser zusätzlicher Betrag von 120 S. Erläuternd führte [REDACTED] dazu aus, daß bei der Annahme von 20 Quadratmetern für die Größe des Heizraums auch wieder ein Mittelwert herangezogen worden sei, weil etwa bei der Fernwärmeversorgung für die Übernahmestation bereits eine viel geringere Fläche genüge, während etwa bei einer Ölheizung (bei der man auch den Tankraum hinzuzählen müsse) sicher ein wesentlich höherer Flächenbedarf bestehe.

In gleicher Weise sei auch der Abzugsbetrag für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze zu ermitteln. Dafür sei in einer Kellerräumlichkeit eine Fläche von rund 12 Quadratmetern anzunehmen, wodurch sich ein Abzugsbetrag von **72 S** ergebe. Nach den steirischen Bauvorschriften müsse für Schutzräume eine größere Fläche angenommen werden, nämlich für jede im Haus wohnhafte Person ein Quadratmeter. Da der steirische "Normbau" aus 14 Wohnungen bestehe und für jede Wohnung im Schnitt drei Bewohner angenommen werden könnten, ergebe sich daraus eine Fläche des Schutzraums von 42 Quadratmetern und damit ein Abzugsbetrag von **252 S** (= $42 \text{ m}^2 \times 6$).

In der Steiermark würden keine Waschküchen mehr errichtet; stattdessen müsse man allerdings einen Trockenraum ansetzen, dessen Fläche im Durchschnitt mit rund 15 Quadratmetern angenommen werden könne. Der sich daraus ergebende Abzug betrage **90 S**.

[REDACTED] führte ergänzend aus, daß die von ihm in seine Berechnungen aufgenommenen und auch bei der Beiratssitzung vertretenen **57 S** für bautechnische Erschwernisse konkret aus den erhobenen Bauvorhaben herausgerechnet worden seien. Dabei handle es sich im wesentlichen um Erschwernisse, die sich aus erhöhten Fundierungserfordernissen ergeben hätten.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen sei in den ermittelten Gesamtbaukosten von 16.502 S ebenfalls bereits enthalten, weshalb dafür auch ein Abzug angesetzt worden sei.

[REDACTED]

Für Hobbyräume und Saunen sei kein Abzug anzusetzen, weil Hobbyräume und Saunen in der Steiermark von der Förderung nicht erfaßt würden und auch tatsächlich nicht errichtet würden.

In Ergänzung zu den Erläuterungen über die Baukosten führte [REDACTED] noch weiter aus, daß bei den Förderungsgewährungen, die den oben ermittelten tatsächlichen Baukosten im erhobenen Betrag von 16.502 S zugrunde gelegen waren, auch der Geschoßzuschlag gemäß § 6 Abs. 2 der Verordnung berücksichtigt worden sei.

Einlegen

22. Februar 1994

[REDACTED]

[REDACTED]