

Zum vorliegenden Schreiben der Einschreiter [REDACTED]

[REDACTED] (Mitglieder des Beirats für das Bundesland Steiermark)  
vom 15.2.1994 wurde um Information und Erledigung im eigenen Wirkungsbereich  
ersucht.

Zu den in der Eingabe aufgeworfenen Fragen ergibt sich rechtlich folgendes:

1. Unter "Grundkosten" im Sinn des § 3 Abs. 2 des Richtwertgesetzes können nur solche Kosten verstanden werden, die bei Erwerb einer Liegenschaft anfallen; die Einbeziehung von Bauvorhaben, bei denen Grundstücke von der Gemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt worden sind, wäre unzulässig, weil es sich diesbezüglich um Leistungen handelt, die nicht dem Begriff "Kosten" zuzuordnen sind, zumal diese Leistungen auch nicht vom Bauträger, sondern von der Gemeinde erbracht worden sind.

Richtig ist das Vorbringen der Einschreiter, daß bei Ermittlung der Grundkosten nur 19 Bauvorhaben in der Kalkulation des Landeshauptmanns der Steiermark berücksichtigt worden sind, während bei der Berechnung des Baukostenanteils auf 61 Projekte Bedacht genommen wurde. Dies ist darauf zurückzuführen, daß bei 41 von den bei der Ermittlung des Grundkostenanteils nicht berücksichtigten 42 Bauvorhaben keine Grundkosten angefallen sind, weil diese Liegenschaften von den Gemeinden im Rahmen des "M-1000 Sonderprogramms" unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden waren; ein weiteres Bauvorhaben wurde auf einem Baurechtsgrund errichtet, sodaß auch diesbezüglich keine Grundkosten angefallen sind.

2. Richtig ist die Behauptung der Einschreiter, es habe sich bei den vom Vertreter des Landeshauptmanns bekanntgegebenen Grundkosten um "aufgewertete" Grundkosten gehandelt. Dennoch waren aber die "aufgewerteten Grundkosten" gemäß § 3 Abs. 2 des Richtwertgesetzes maßgebend, weil diese (aufgewerteten) Beträge den Förderungszusicherungen des Landes Steiermark im Jahr 1992 zugrundegelegt wurden (und auch den Mietern in Rechnung gestellt worden sind).

3. Bei Berechnung der Gesamtbaukosten (ohne Zuschläge) gehen die Einschreiter von einem Betrag von 11.910 S je m<sup>2</sup> aus. Sie beziehen sich dabei offenbar auf den im § 6 Abs. 1 Z 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl.Nr. 80 (in der Fassung der Novelle LGBl.Nr. 48/1991), angeführten Fixbetrag für Förderungsdarlehen in Höhe von 7.940 S zuzüglich des im § 18 Abs. 2 Z 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 77, angeführten Hälfteszuschlags (also 7.940 S + 3.970 S = 11.910 S). Dieser Betrag, dem noch weitere Zuschläge hinzuzurechnen wären, konnte aber nicht Grundlage für die Berechnung der "förderbaren Baukosten" nach § 3 Abs. 3 des Richtwertgesetzes sein, weil neben den Baukosten, die durch das Förderungsdarlehen des Landes abgedeckt werden, auch die Kosten zu berücksichtigen gewesen wären, die (neben dem Förderungsdarlehen) durch ein Kapitalmarktdarlehen finanziert werden, weil hierfür (auch) eine Förderung in Form der Gewährung einer Wohnbeihilfe gewährt werden kann (§ 9 Z 4, § 18 Abs. 2 Z 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989). Ein Abstellen auf die "wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten" war aber auch nicht möglich, weil - anders als bei der Förderung durch Gewährung eines Landesdarlehens - die Kosten der Errichtung von Ein- und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht wohnbeihilfenfähig sind (der § 10 Abs. 5 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 ist im § 18 Abs. 2 leg. cit., der den für die Berechnung der Wohnbeihilfe maßgeblichen Wohnungsaufwand einer Mietwohnung umschreibt, nicht angeführt). Diese beiden Förderungsarten (Darlehen, Gewährung einer Wohnbeihilfe) entziehen sich daher infolge ihrer gravierenden unterschiedlichen Anknüpfungspunkte einer einheitlichen Beurteilung. Ein beiden Systemen konformer förderbarer Baukostenbetrag nach § 3 Abs. 3 erster Satz des Richtwertgesetzes läßt sich somit nicht ermitteln; es mußte daher die Regelung des § 3 Abs. 3 zweiter Satz des Richtwertgesetzes angewendet werden, die besagt, daß bei Fehlen von Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten der Richtwertermittlung die Baukosten zugrundezulegen sind, die sich aus der

Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben. Dies ist auch im vorliegenden Fall geschehen.

Nur zur Illustration ist noch festzuhalten, daß die Einschreiter bei ihrer Berechnung den in § 6 Abs. 2 der Steiermärkischen Durchführungsverordnung, LGBl.Nr. 80/1989, angeführten 15 %-igen Geschoßzuschlag unberücksichtigt gelassen haben. Da der Vertreter des Landeshauptmanns der Steiermark in der Beiratssitzung am 8.2.1994 ausdrücklich erklärt hat, daß der "steirische Normbau" 14 Wohnungen umfasse, aus 2 bis 3 Geschoßwerken bestehe und daß für die steirische Baustruktur die Kleinvolumigkeit typisch sei, hätte dieser Geschoßzuschlag in die Berechnung der "förderbaren Baukosten" auch Eingang finden müssen. Diese Berechnungsart hätte damit zu einem wesentlich höheren Betrag als 11.910 S geführt, da neben dem Fixsatz nach § 6 Abs. 1 Z 2 der Steiermärkischen Durchführungsverordnung, LGBl.Nr. 80/1989 (in der Fassung der Novelle Nr. 48/1991) in Höhe von 7.940 S noch Zuschläge von 26 % (für Wandstärken), 50 % (nach § 18 Abs. 2 Z 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989) und 22 % (Geschoßzuschlag) zu berücksichtigen gewesen wären.

4. Die Abzüge von 43 S für Gemeinschaftsantennen, 55 S für Kinderspielplätzen und von 57 S für bautechnische Erschwernisse (= ungewöhnliche Umstände) gründen sich auf die vom Vertreter des Landeshauptmanns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen (siehe VA OZ 38 und 48).

5. Für "Schutzräume", die von den Einschreibern als "Zivilschutzräume" bezeichnet worden sind, wurde auf der Grundlage der Ausführungen des Vertreters des Landeshauptmanns in der Sitzung am 18.2.1994 ohnedies ein Abzug in Höhe von 252 S gemäß § 3 Abs. 4 des Richtwertgesetzes vorgenommen.

6. Richtig ist das Vorbringen der Einschreiter, daß bei Ermittlung des Abzugs für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen nicht die Kosten der gesamten Heizanlage, sondern nur die "hausseitigen Kosten" abgezogen worden sind. Für diese

Vorgangsweise des BMJ waren folgende Erwägungen maßgebend: Beim Abzug für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen sind nur die Kosten jener Anlagenteile zu berücksichtigen, die in den allgemeinen Teilen des Hauses gelegen sind; die in den einzelnen Wohnungen installierten Teile der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage haben hingegen außer Bedacht zu bleiben. Dies ergibt sich aus der in § 2 Abs. 1 RichtWG gegebenen Definition der mietrechtlichen Normwohnung, bei der es sich ja - wie zudem auch aus der Parallelität zur Umschreibung der Ausstattungskategorie A hervorgeht - um eine Altbauwohnung handelt. Gemäß § 2 Abs 1 RichtWG verfügt die mietrechtliche Normwohnung über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung. Dies wird also vom Gesetzgeber als "Normbeheizung" im Altbauwohnungsbestand angesehen. Daraus folgt weiter, daß die in den einzelnen Wohnungen vorhandenen Heizungsteile - die ja auch bei einer Etagenheizung oder gleichwertigen stationären Heizung gegeben sein müssen - nach Meinung des Gesetzgebers sehr wohl dem typischen Althausbestand entsprechen, weshalb dafür ein Abzug gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG nicht stattfinden kann.

7. Ein Abzug für Wärme- und Schalldämmungskosten sowie für Freiflächen war - entgegen dem Standpunkt der Einschreiter - nicht vorzunehmen, weil diese Kosten nicht abzugsfähig sind (die abzuziehenden Kosten sind - wie sich aus der Verwendung des Wortes "nämlich" ergibt - im § 3 Abs. 4 des Richtwertgesetzes taxativ aufgezählt; Wärme- und Schalldämmungskosten sowie Kosten für Freiflächen sind in dieser Aufzählung nicht enthalten).

Da BM Dr. Michalek in der Sitzung vom 28.2.1994 ausgeführt hat, daß nur solche Eingaben zu beantworten seien, die nach Erlassung der Verordnungen über die Festsetzung der Richtwerte eingegangen sind, ist eine Antwort des BMJ entbehrlich.

---

Einlegen

3 . März 1994