

Der Bundesminister für Justiz hat mit Verordnung BGBl. Nr. 148/1994 den Richtwert für das Bundesland Wien mit dem Betrag von 50,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat festgesetzt.

Diese Richtwertfestsetzung fußt auf folgenden Grundlagen:

I.

/A
Zunächst ist auf die allgemeinen rechtlichen Überlegungen zu den Bestimmungen des Richtwertgesetzes über die Festsetzung der Richtwerte hinzuweisen, die als Blg. A angeschlossen sind. Diese grundsätzlichen Erwägungen bildeten das Fundament auch für die konkrete Festsetzung des Richtwerts für Wien.

II.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Nach dem Gutachten des Beirates sollte der Richtwert mit 50,40 S festgesetzt werden (VA -/35). Von diesem Beiratgutachten wurde bei der Festsetzung des Richtwerts nicht abgewichen.

Im einzelnen faßte der Beirat im Rahmen seiner Gutachtenserstattung auch [REDACTED] Beschlüsse zum Grundkostenanteil, zu den Baukosten und zu den abzuziehenden Baukostenanteilen; auch von diesen Teilergebnissen wurde bei der Richtwertfestsetzung nicht abgewichen. [REDACTED]
[REDACTED]

III.

Zur Abklärung von Fragen, die aus der Beiratssitzung und den bis dahin vom Landeshauptmann von Wien vorgelegten Unterlagen noch offen geblieben waren, fand am 9.2.1994 eine Besprechung mit den Vertretern des Landeshauptmanns von Wien, [REDACTED] und [REDACTED], statt (VA -/40). Bei dieser Besprechung konnten sämtliche noch verbliebenen Fragen bezüglich der Richtwertermittlung vollständig geklärt werden.

IV.

1) Grundkosten:

Der Landeshauptmann von Wien hatte mit Schreiben vom 14.1.1994 (VA -/17) den Grundkostenanteil mit 2.602 S je Quadratmeter bekanntgegeben. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] In der Besprechung vom 9.2.1994 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; 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 (VA -/40). Dies entspricht auch der Rechtsauffassung des BMJ (vgl. Punkt A. 2 in Blg. A). Somit konnte der vom Landeshauptmann von Wien bekanntgegebene und vom Beirat beschlossene Betrag von 2.602 S als Grundkostenanteil zugrunde gelegt werden.

2) Baukosten:

Mit Schreiben vom 14.1.1994 (VA -/17) hatte der Landeshauptmann von Wien ausgeführt, daß die förderbaren Baukosten laut der am 31.12.1992 geltenden Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26.8.1992, ^{LGBl. Nr. 36/1992,} nach deren § 1 Abs. 1 14.600 S je Quadratmeter betragen. [REDACTED]

[REDACTED]

Nach § 1 Abs. 1 der hier heranzuziehenden Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. Nr. 36/1992, beträgt die Obergrenze der förderbaren Gesamtbaukosten im Fall der Errichtung von Wohnungen 14.600 S je Quadratmeter Nutzfläche. § 1 Abs. 2 der Verordnung sieht eine Erhöhung der Obergrenze bei Kleinbaustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 6.000 Quadratmetern, § 1 Abs. 3 Z 1 eine Erhöhung der Obergrenze bei unvermeidbaren erschwerenden Umständen, wie etwa bei der Fundierung, § 1 Abs. 4 eine Erhöhung der Obergrenze bei der Errichtung von Heimen und § 1 Abs. 6 einen allerdings nicht zu den förderbaren Gesamtbaukosten zählenden Zuschlag für sonstige Mehrkosten vor. Die genannten Erhöhungen und Zuschläge nach § 1 Abs. 4 und 6 der Verordnung haben nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes von vornherein außer Betracht zu bleiben, weil demnach nur auf die Vorschriften über die förderbaren Baukosten für geförderte Neubaumietwohnungen abzustellen ist (§ 3 Abs. 1 und 3 RichtWG). Um die für die

Beurteilung der Maßgeblichkeit des § 1 Abs. 2 und 3 der Verordnung erforderlichen Fakten in Erfahrung zu bringen, wurde am 9.2.1994 die schon erwähnte Besprechung mit den Vertretern des Landeshauptmanns von Wien geführt. Diese legten dar, daß im Jahr 1992 insgesamt Förderungszusagen für eine Gesamtnutzfläche von etwa 420.000 Quadratmetern gegeben worden seien, davon jedoch nur insgesamt etwa 70.000 Quadratmeter auf Kleinbaustellen im Sinn des § 1 Abs. 2 der Verordnung entfallen seien. 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, weshalb man dafür keinen Zuschlag vorgesehen habe (VA -/40).

Diese Argumentation verdient Zustimmung. Ein unter 17 % gelegener Anteil von Kleinbaustellen rechtfertigt es nicht, sich von dem grundsätzlich maßgeblichen (vgl. Punkt B.1 der Blg. A) Basis-Baukostensatz zu entfernen und der Baukostenermittlung eine Erhöhung nach § 1 Abs. 2 der Verordnung zugrunde zu legen. Dies gilt um so mehr, als nach Auskunft von [REDACTED] und [REDACTED] (die allerdings in VA -/40 nicht ausdrücklich ^{schriftlich festgehalten} ~~verschriftlicht~~/wurde) viele der unter § 1 Abs. 2 der Verordnung fallenden, im Kalenderjahr 1992 zugesicherten Bauvorhaben eine nur knapp unter der Kleinbaustellengrenze von 6.000 Quadratmetern liegende Gesamtnutzfläche aufwiesen. Daß bei der hier vorzunehmenden normativen Baukostenermittlung der Erhöhungsbetrag nach § 1 Abs. 3 Z 1 der Verordnung für unvermeidbare erschwerende Umstände nicht berücksichtigt werden kann, sondern es beim Basis-Baukostensatz zu bleiben hat, ergibt sich bereits aus den allgemeinen rechtlichen Überlegungen (Punkt B.1 der Blg A); von diesem Grundsatz beim Bundesland Wien abzuweichen, bestand kein Anlaß. In diesem Zusammenhang muß ja auch überlegt werden, daß eine Erhöhung nach § 1 Abs. 3 Z 1 der Verordnung wiederum zu einem entsprechenden Abzug für bautechnische Erschwernisse nach § 3 Abs. 4 RichtWG geführt hätte, sodaß dadurch am Ergebnis letztlich keine

Änderung eingetreten wäre. Somit hatte es für die Ansetzung der Baukosten beim Basis-Baukostensatz des § 1 Abs. 1 der Verordnung in Höhe von 14.600 S zu bleiben.

3) Abzuziehende Baukostenanteile:

Mit Schreiben vom ~~27~~²⁴.1.1994 hatte der Landeshauptmann von Wien die nach § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehenden Baukostenanteile wie folgt bekannt gegeben:

Mehraufwand für Einstell- und Abstellplätze (Garagen)	2.300 S
Mehraufwand für Aufzugsanlagen	1.000 S
Mehraufwand für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	390 S
Mehraufwand für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	125 S
Mehraufwand für Hobbyräume	145 S
Mehraufwand für modern ausgestattete Waschenküchen	200 S
Mehraufwand für Gemeinschaftsantennen	80 S.

Der Beirat übernahm diese Kostenbeträge [REDACTED] in sein Gutachten. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bei der Besprechung vom 9.2.1994 wurden auch die Abzüge nach § 3 Abs. 4 RichtWG eingehend erörtert. Dabei erläuterten [REDACTED] und [REDACTED], daß in dem vom Landeshauptmann von Wien angesetzten (normativen) Baukostenbetrag von 14.600 S sehr wohl bereits die Errichtung von Einstell- oder

Abstellplätzen Deckung fände, und untermauerten dies mit einem kurzen rechtshistorischen Abriß über die Entwicklung der Wohnbauförderungsvorschriften für Wien; im einzelnen wird dazu auf den VA -/40 verwiesen. Daraus wurde auch für das BMJ nachvollziehbar, daß im Baukostensatz von 14.600 S laut § 1 Abs. 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. Nr. 36/1992, die Förderung für die Errichtung von Einstell- und Abstellplätzen bereits enthalten ist und daher für solche Einstell- und Abstellplätze nach § 3 Abs. 4 RichtWG auch ein Abzug vorgenommen werden muß (vgl. Punkt B.1 der Blg. A: "Im erstgenannten Fall wurde jeweils der in der Vorschrift angeführte Basissatz für die Baukostenermittlung herangezogen; allerdings wurde bei der Vornahme der Abzüge nach § 3 Abs. 4 RichtWG nur für jene Gebäudeteile ein Abzugsbetrag angesetzt, die in diesem Basiskostensatz bereits förderungshalber enthalten waren, für die also kein eigener Zuschlag vorgesehen war.").

Weiters erläuterte [REDACTED] zu den Ansätzen des Landeshauptmanns von Wien für nach § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile, 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. Eine weitere Grundlage für die angesetzten Abzugsbeträge seien jene kalkulatorischen Vorgaben, die für wohnbaugeforderte städtische Bauprojekte angesetzt und geprüft würden (VA -/40).

Aufgrund dieser Erklärungen sind bei der Richtwertfestsetzung die vom Landeshauptmann von Wien genannten Ansätze für die Abzüge nach § 3 Abs. 4 RichtWG heranzuziehen (vgl. zum Grundsätzlichen die Ausführungen zu Punkt C.2 in Blg. A). [REDACTED]

[REDACTED]



V.

Damit ergab sich für die Richtwertfestsetzung folgende Berechnung:

Grundkosten 2.602 S, davon 4 vH	104,08 S
Baukosten 14.600 S, davon 5,5 vH	803,-- S
abzuziehende Baukostenanteile für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen) 2.300 S, für Aufzugsanlagen 1.000 S, für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen 390 S, für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze 125 S, für Hobby- räume 145 S, für modern ausgestattete Waschküchen 200 S und für Gemeinschaftsantennen 80 S, zusammen 4.240 S, davon 5,5, vH	233,20 S
Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1.390 S, davon 5 %	69,50 S
Zwischensumme	<u>604,38 S</u>
davon ein Zwölftel	50,37 S
auf 10 Groschen gerundet	<u>50,40 S</u>

Einlegen!

4. März 1994

