

Der Bundesminister für Justiz hat mit Verordnung BGBl. Nr. 140/1994 den Richtwert für das Bundesland Burgenland mit dem Betrag von 46 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat festgesetzt.

Diese Richtwertfestsetzung fußt auf folgenden Grundlagen:

I.

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 das Burgenland. A

II.

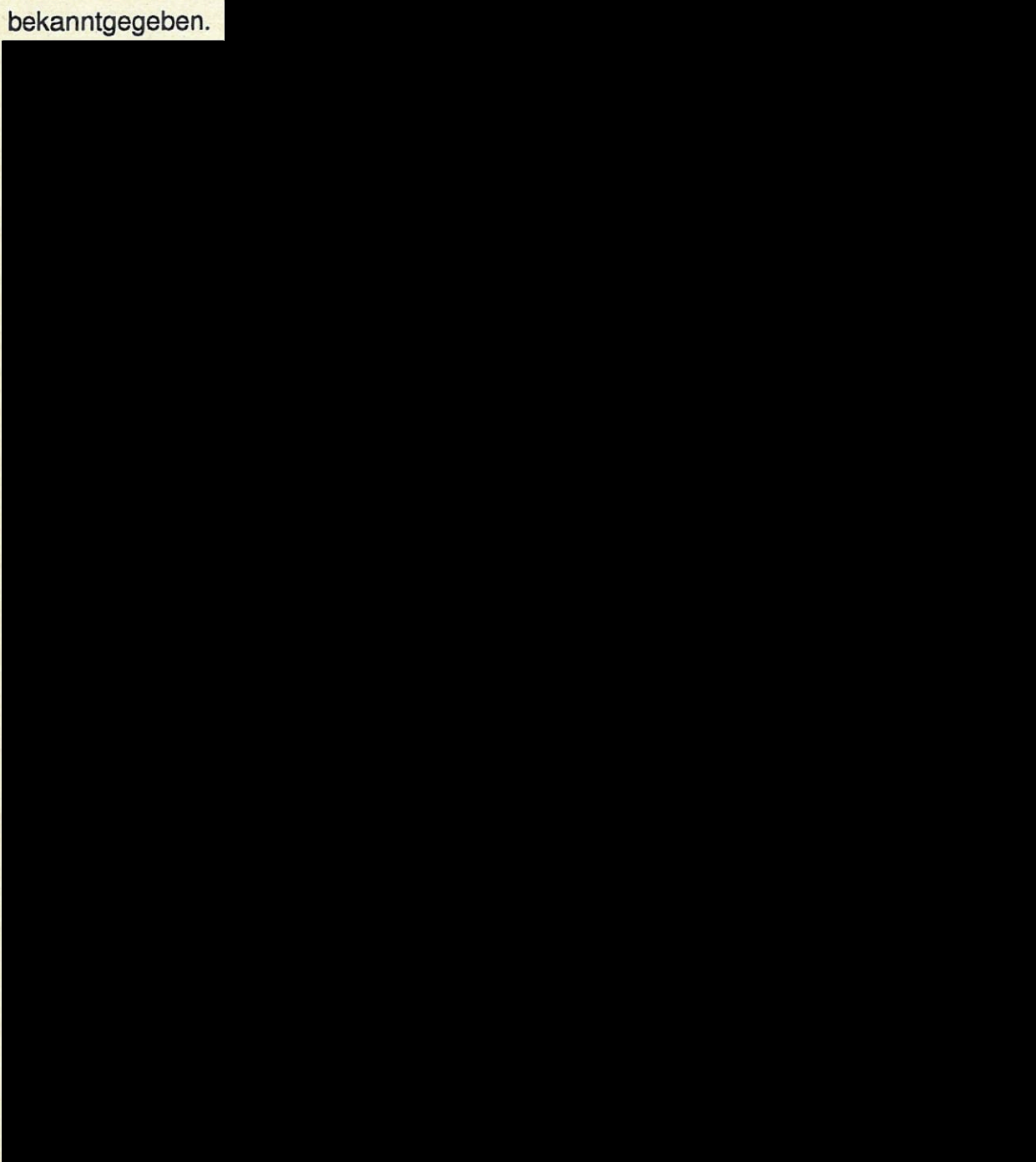
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Nach dem [REDACTED] Gutachten des Beirates sollte der Richtwert mit 46 S festgesetzt werden (VA -/45). Von diesem Beiratsgutachten wurde bei der Festsetzung des Richtwerts nicht abgewichen.

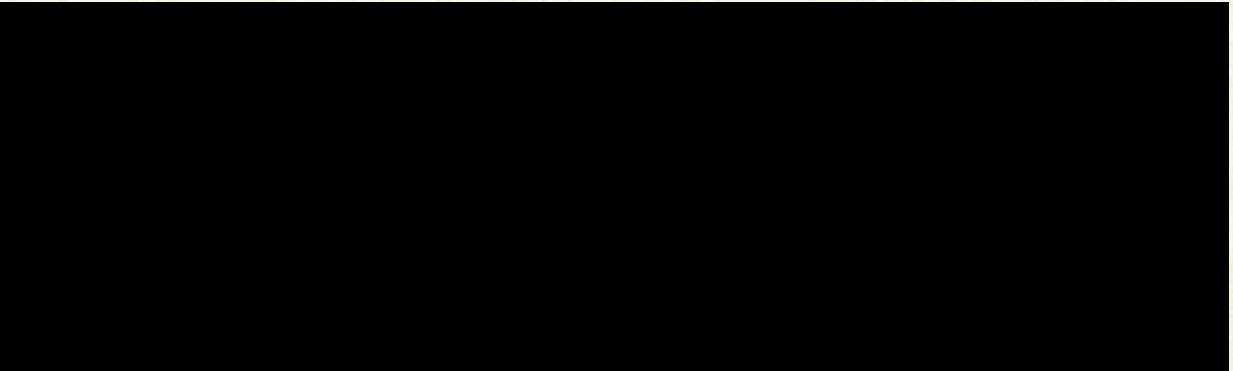
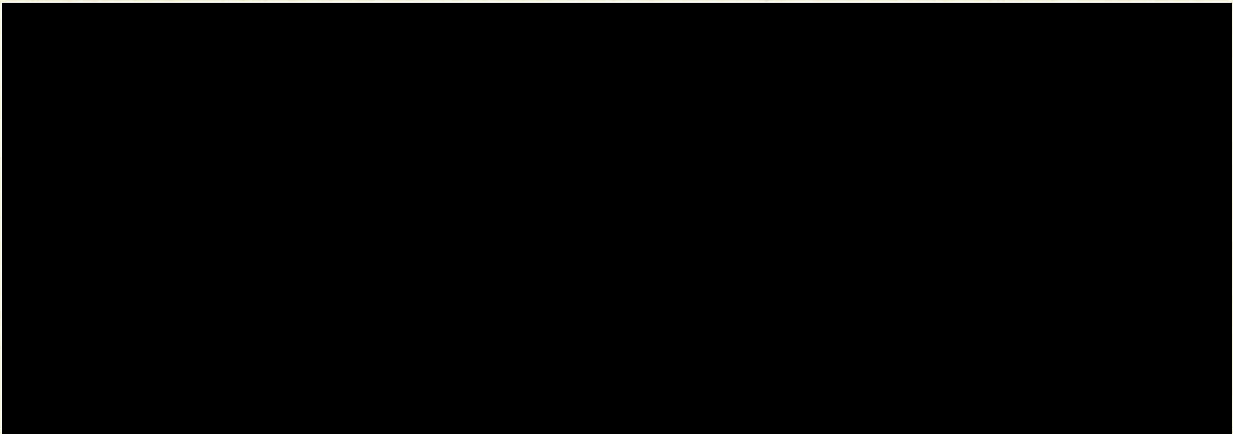
Im einzelnen faßte der Beirat im Rahmen seiner Gutachtenserstattung auch [REDACTED] Beschlüsse zum Grundkostenanteil, zu den Baukosten und zu den abzuziehenden Baukostenanteile (VA -/45); auch von diesen Teilergebnissen wurde bei der Richtwertfestsetzung nicht abgewichen.

III.

1) **Grundkosten:**

Der Landeshauptmann des Burgenlandes hatte mit Schreiben vom 31.1.1994 (VA -/28) die Grundkosten von fünf abgerechneten Bauten der Oberwarter gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft - und zwar jeweils bereits mit dem in § 3 Abs. 6 RichtWG genannten Hundertsatz von 4 % - bekanntgegeben.





Dieser Entscheidung des Beirates war bei der Richtwertfestsetzung zu folgen. Zunächst entspricht es der Rechtsauffassung des Bundesministeriums für Justiz, daß bei der Grundkostenermittlung Aufschließungskosten nicht zu berücksichtigen sind (vgl. Punkt A.1 in Beilage A). Weiters stellt sich die Frage, ob die vom Landeshauptmann des Burgenlandes angesichts des Umstands, daß ihm zur Grundkostenermittlung keine eigenen Daten zur Verfügung standen, gepflogenen Erhebungen über die Grundkostenbeträge als Grundlage herangezogen werden können. Wenn in einem Bundesland die Höhe der Grundkosten bei der Förderungsgewährung keine Rolle spielt und deshalb das Land keine Informationen über die Grundkosten zur Verfügung hat, müssen die Daten über die Grundkosten erst durch Nachfrage bei den Förderungswerbern eingeholt werden. Daß nicht sämtliche Bauträger auf diese Nachfrage reagieren und somit auch nicht alle tatsächlich angefallenen Grundkosten in die Berechnung einbezogen werden können, muß akzeptiert werden, zumal keine rechtliche Handhabe besteht, um die Bauträger zur Bekanntgabe der ihnen entstandenen Grundkosten zu zwingen (vgl. Punkt A.3 in

Beilage A). Somit ist in solchen Fällen bei der Ansetzung der Grundkosten prinzipiell von den eingelangten Mitteilungen auszugehen, auch wenn diese nur von einem Teil der Förderungswerber erstattet wurden. Somit ist die vom Landeshauptmann des Burgenlandes durchgeführte Grundkostenermittlung im grundsätzlichen nicht zu beanstanden.

Nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz ist bei der Verwertung nur der bekanntgegebenen - und damit wegen der Unterlassung entsprechender Mitteilungen auch der übrigen Bauträger nur eines Teils aller im Kalenderjahr 1992 angefallenen - Grundkosten in der Regel zumindest größenordnungsmäßig keine Verfälschung der Ergebnisse zu befürchten, weil im allgemeinen mit Recht davon ausgegangen werden kann, daß die eingegangenen Informationen über die Grundkosten ungeachtet ihrer Unvollständigkeit ein für die Gesamtsituation repräsentatives Bild bieten. Im Regelfall kann also angenommen werden, daß diese Teilinformationen im wesentlichen das gleiche Ergebnis erbringen, wie es bei einem Informationsrückfluß von sämtlichen Bauträgern der Fall gewesen wäre (vgl. Punkt A.3 in Beilage A). Für das Burgenland stellt sich diese Problematik allerdings anders dar. Hier stammen die eingelangten Informationen über die Grundkosten ausschließlich aus den im Norden des Burgenlandes gelegenen Bezirken Oberpullendorf, Mattersburg und Eisenstadt. Das Grundpreisniveau liegt in diesen drei Bezirken wesentlich höher als in den südlicheren Landesteilen des Burgenlandes. Aus den südlichen Bezirken liegen aber keine Daten über die im Kalenderjahr 1992 angefallenen Grundkosten vor. Aus diesem Grund sind die eingelangten Mitteilungen über die Grundkosten bei den fünf Bauvorhaben der Oberwarther Genossenschaft und damit der daraus errechnete durchschnittliche Grundkostenanteil für die im gesamten Burgenland angefallenen Grundkosten nicht repräsentativ. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Diese [REDACTED] steht dem Grunde nach im Einklang mit der Rechtsauffassung des Bundesministeriums für Justiz über die rechtlich geforderte Vorgangsweise bei der Grundkostenermittlung in einem derartigen Fall und scheint auch der Höhe nach plausibel. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß einem [REDACTED] Beiratsbeschluß in einer solchen, letztlich auch aus der Kenntnis der regionalen Gegebenheiten zu treffenden Einschätzung [REDACTED] [REDACTED] besonderes Gewicht zukommt, ein Abgehen von einer [REDACTED] [REDACTED] Entscheidung deshalb nur bei gravierenden Bedenken hiegegen gerechtfertigt wäre. Da aber keine Bedenken gegen den erwähnten Beiratsbeschluß bestanden, war der Grundkostenanteil bei der Richtwertfestsetzung mit dem vom Beirat beschlossenen Betrag von 440 S anzusetzen.

2) **Baukosten:**

Der Landeshauptmann des Burgenlandes gab mit Schreiben vom 31.1.1994 die gewichteten Baukosten, die bei den zu Punkt 1) erwähnten fünf Bauverhaben angefallen waren, bekannt (VA -/28). [REDACTED]

[REDACTED]

Gegen diesen

Baukostenbetrag bestanden keine Bedenken, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Somit

war diese [REDACTED] Beiratsentscheidung bei der Festsetzung des Richtwerts zugrunde zu legen.

3) Abzuziehende Baukostenanteile:

Zu dieser Kostenkomponente hatte sich der Landeshauptmann des Burgenlandes in seinem Schreiben vom 31.1.1994 nicht geäußert (VA -/28). [REDACTED]

[REDACTED]

Im einzelnen wurde folgende Abzugsbeträge

angesetzt:

für Aufzugsanlagen	400 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen (nur "hausseitige Anlagenteile)	300 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	100 S
für Hobbyräume	100 S
für Schutzräume	200 S
für Trockenräume (anstelle modern ausgestatteter Waschküchen)	100 S
für Gemeinschaftsantennen	50 S.

[REDACTED] Gegen diese Form der Entscheidungsfindung durch den Beirat bestanden daher schon im grundsätzlichen keine Bedenken, zumal sie sich in allen maßgeblichen Einzelfragen mit der Rechtsauffassung des Bundesministeriums für Justiz deckte [REDACTED]

[REDACTED] Gleiches gilt für die vom Beirat erzielten Ergebnisse, die - unter Berücksichtigung des im Burgenland bekanntermaßen allgemein niedrigen Preis- und Lohnniveaus - mit den entsprechenden Werten aus den anderen Bundesländern sehr gut zusammenpassen. Zusammenfassend waren deshalb die vom Beirat [REDACTED] beschlossenen Abzugsbeträge gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG bei der Richtwertfestsetzung zugrunde zu legen.

IV.

Damit ergab sich für die Richtwertfestsetzung folgende Berechnung:

Grundkosten 440 S, davon 4 vH	17,60 S
Baukosten 11.605 S, davon 5,5 vH	638,28 S
abzuziehende Baukostenanteile für Aufzugsanlagen 400 S, für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen 300 S, für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze 100 S, für Hobby- räume 100 S, für Schutzräume 200 S, für Trockenräume 100 S und für Gemeinschaftsantennen 50 S, zusammen 1.250 S, davon 5,5 vH	68,75 S

Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen

und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 700 S, davon

5 vH	35,-- S
Zwischensumme	<u>552,13 S</u>
davon ein Zwölftel	46,01 S
auf 10 Groschen gerundet	<u>46,-- S</u>

Einlegen

29. März 1994

