


Der Bundesminister für Justiz hat mit Verordnung BGBl. Nr. 147/1994 den Richtwert für das Bundesland Vorarlberg mit dem Betrag von 77,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat festgesetzt.

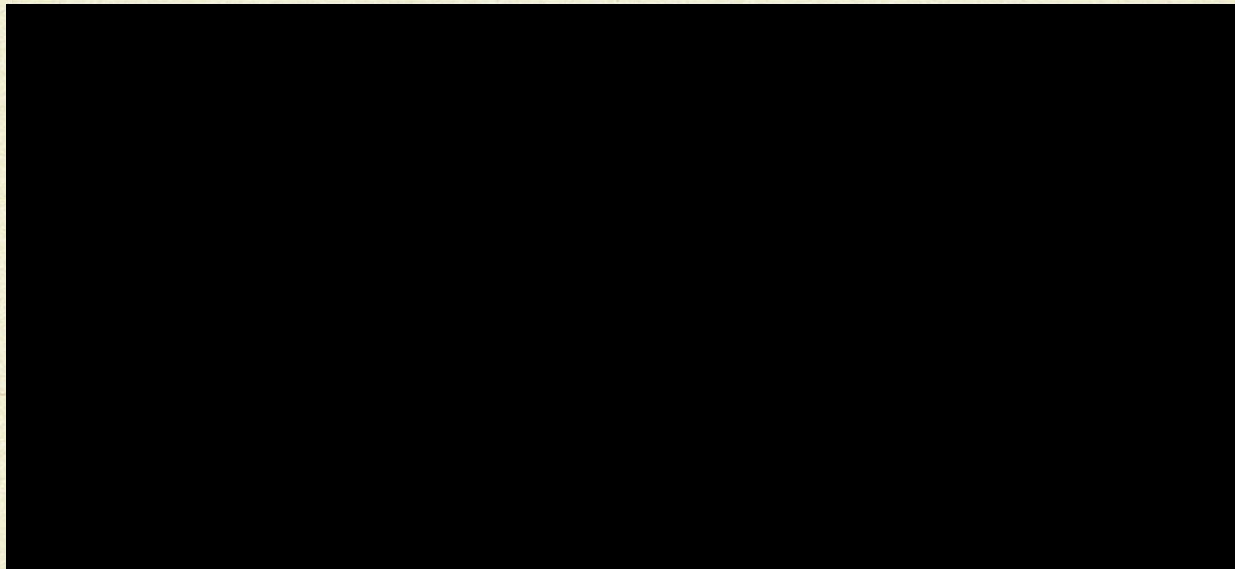
Diese Richtwertfestsetzung fußt auf folgenden Grundlagen:

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 Vorarlberg.

II.

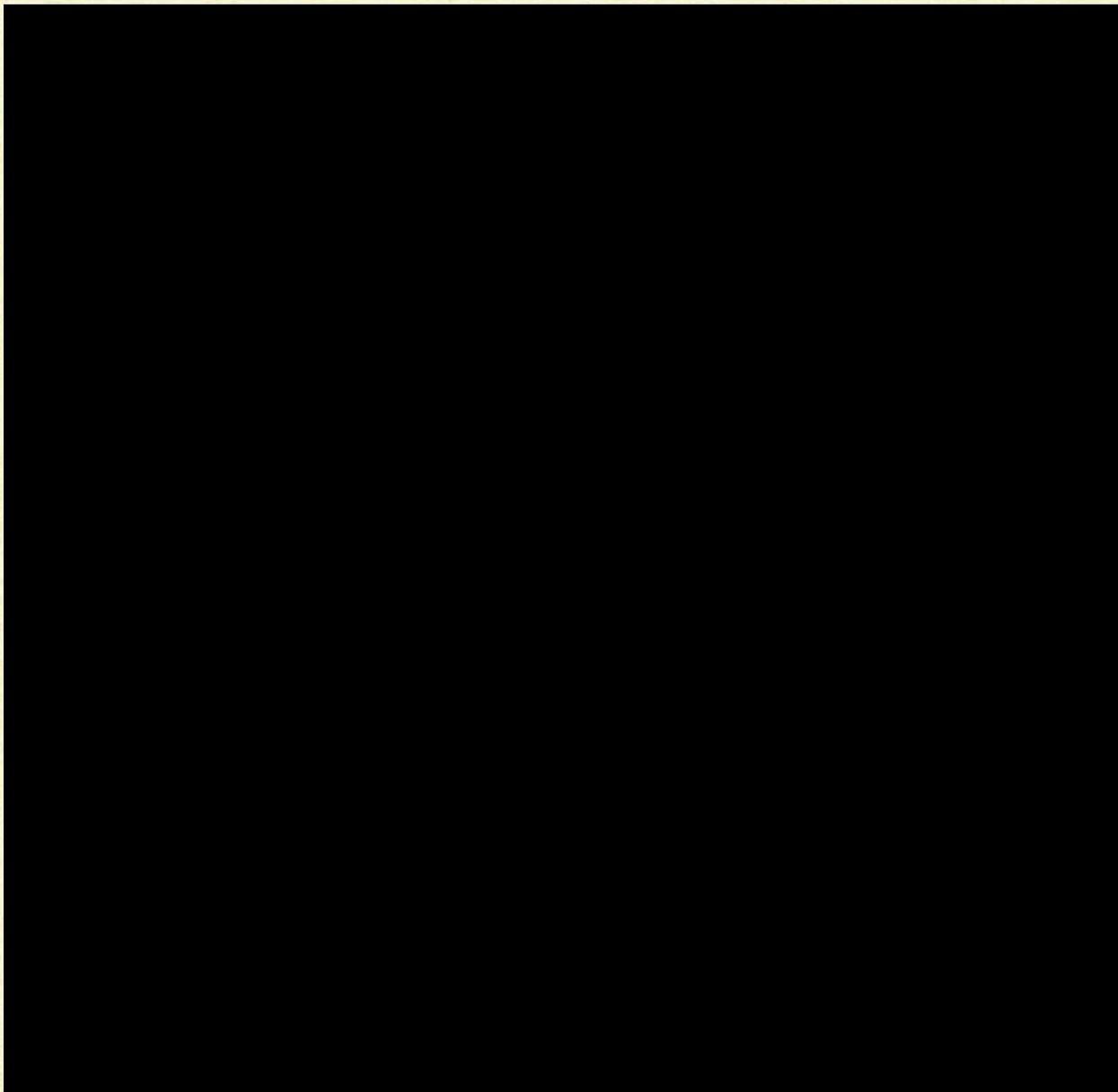
Bei der Sitzung des Beirates für das Bundesland Vorarlberg 

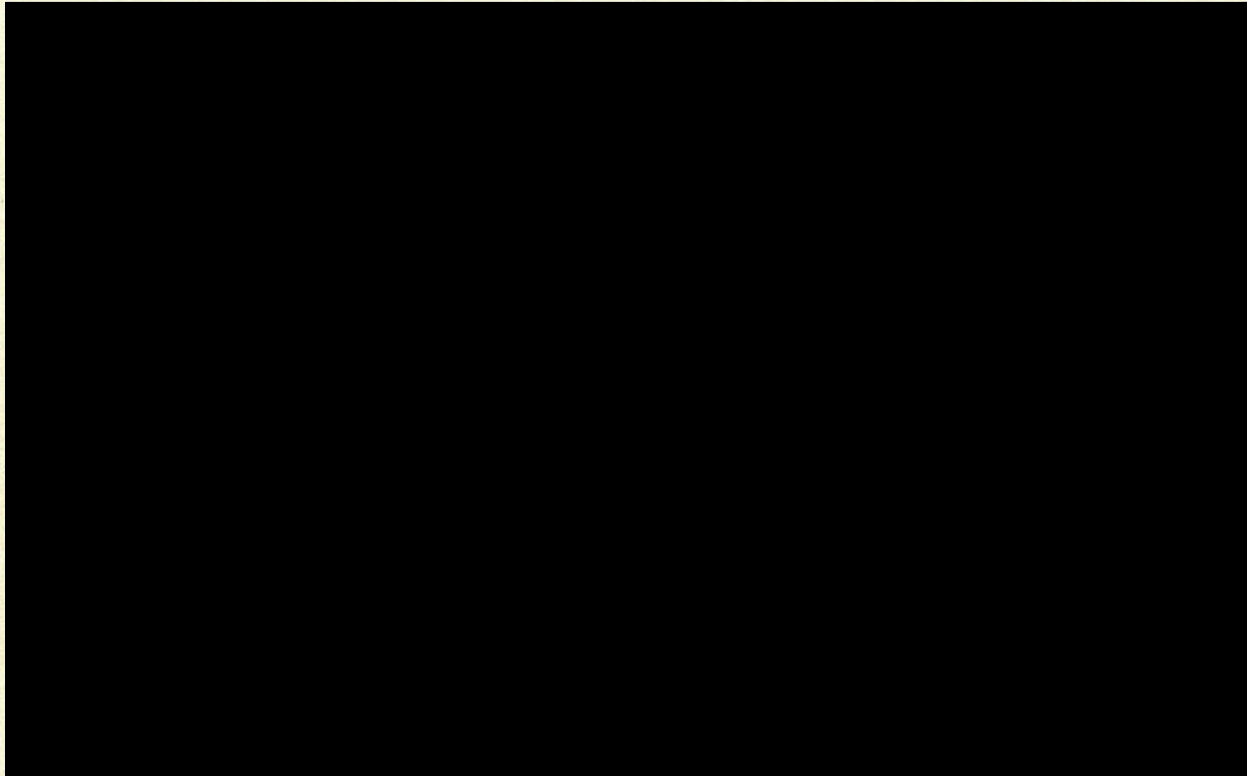
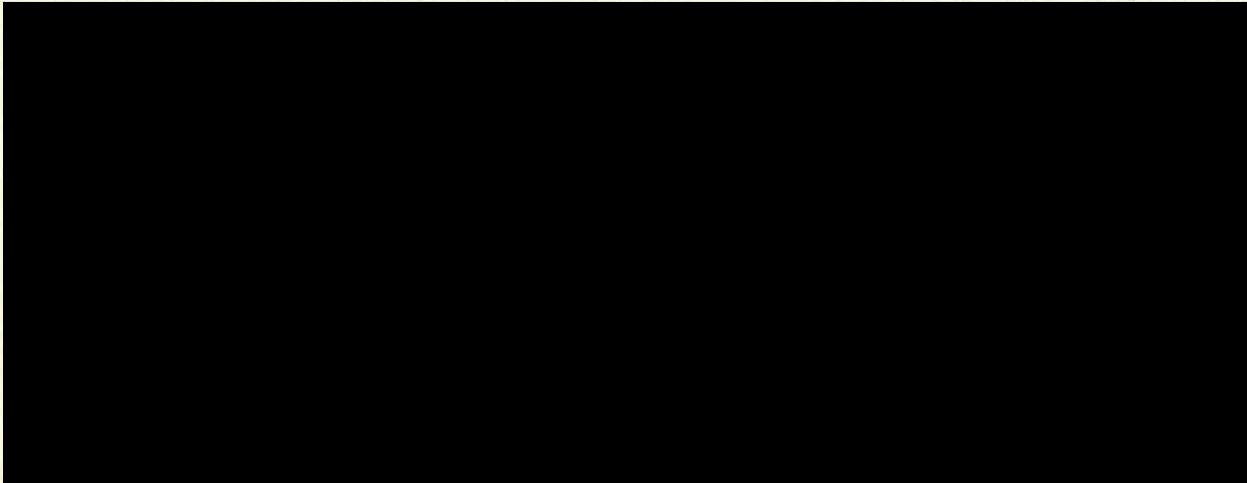


III.

1) Grundkosten:

Der Landeshauptmann von Vorarlberg hatte mit Schreiben vom 19.1.1994 (VA -/19) die nach der Wohnnutzfläche gewichteten Grundkosten mit 2.634,54 S bekanntgegeben. Dazu wurde ausgeführt, daß bei der Ermittlung der Grundkosten die Förderungsansuchen von 1992 zugrunde gelegt worden seien. In der mit Telekopie vom 14.2.1994 übermittelten Unterlage wurden die gewichteten Grundkosten - nur um Groschenbeträge gerundet - mit 2.634,50 S mitgeteilt (VA -/46). Bei der Beiratssitzung





Die Grundkostenermittlung des Landeshauptmanns war durchwegs von einer Auslegung des Richtwertgesetzes getragen, die mit der Rechtsauffassung des Bundesministeriums für Justiz übereinstimmt. Dies gilt für die Ausscheidung der unentgeltlich oder baurechtsweise oder gegen eine nicht als Entgelt zu qualifizierende Gegenleistung zur Verfügung gestellten Grundstücke (vgl. Punkt A.2 in Beilage A zu diesem Akt, die Darlegungen im Referat zum VA -/55 und die Hinweise im

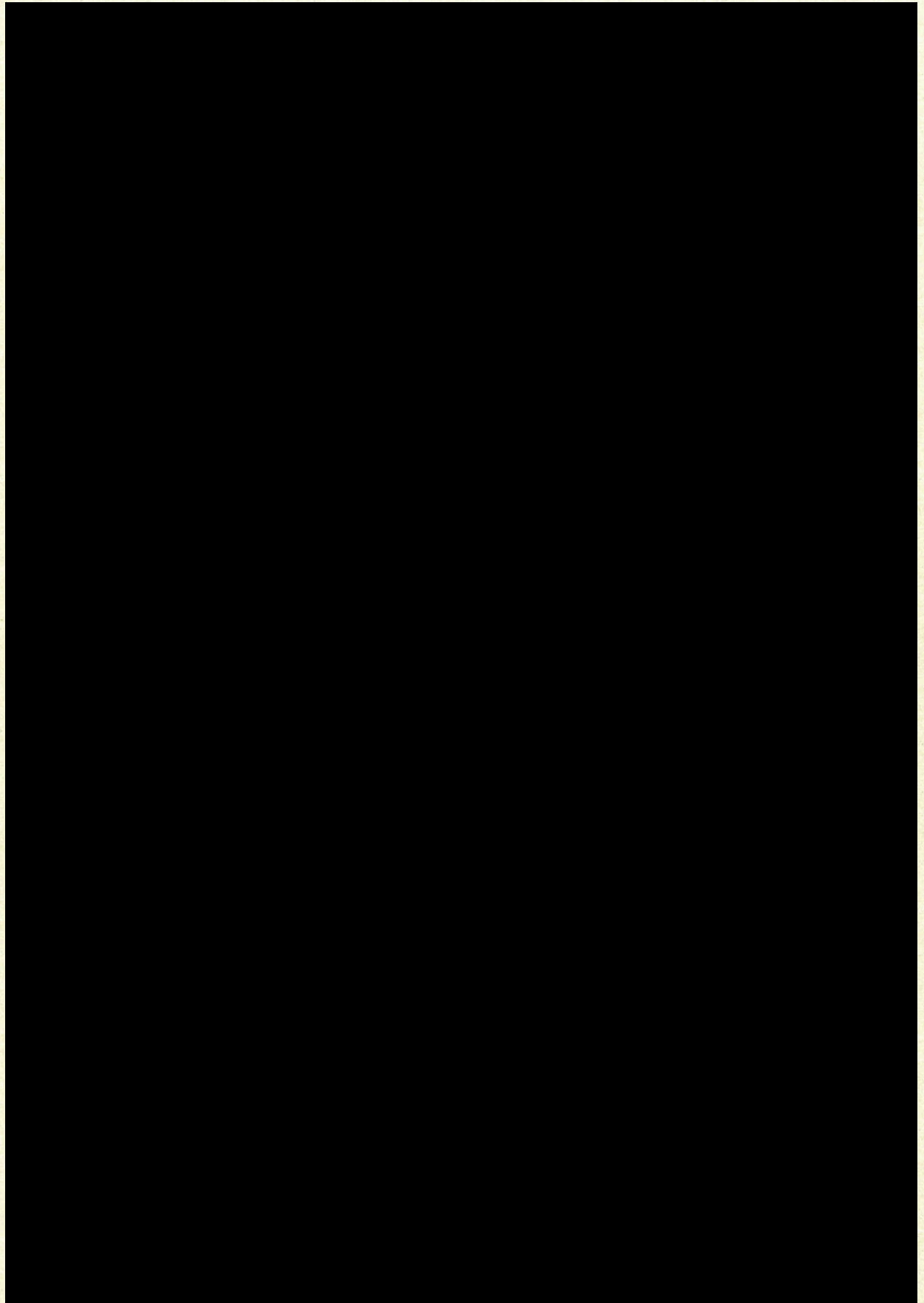
vorangegangenen Absatz) ebenso wie für die unterlassene Miteinbeziehung der Aufschließungskosten (vgl. Punkt A.1 in Beilage A zu diesem Akt). Insgesamt bestehen gegen die vom Landeshauptmann von Vorarlberg angestellte Grundkostenermittlung keine Bedenken. Somit war bei der Richtwertfestsetzung der vom Landeshauptmann ermittelte und vom Beirat [REDACTED] beschlossene Grundkostenanteil im Betrag von 2.634,50 S zugrunde zu legen.

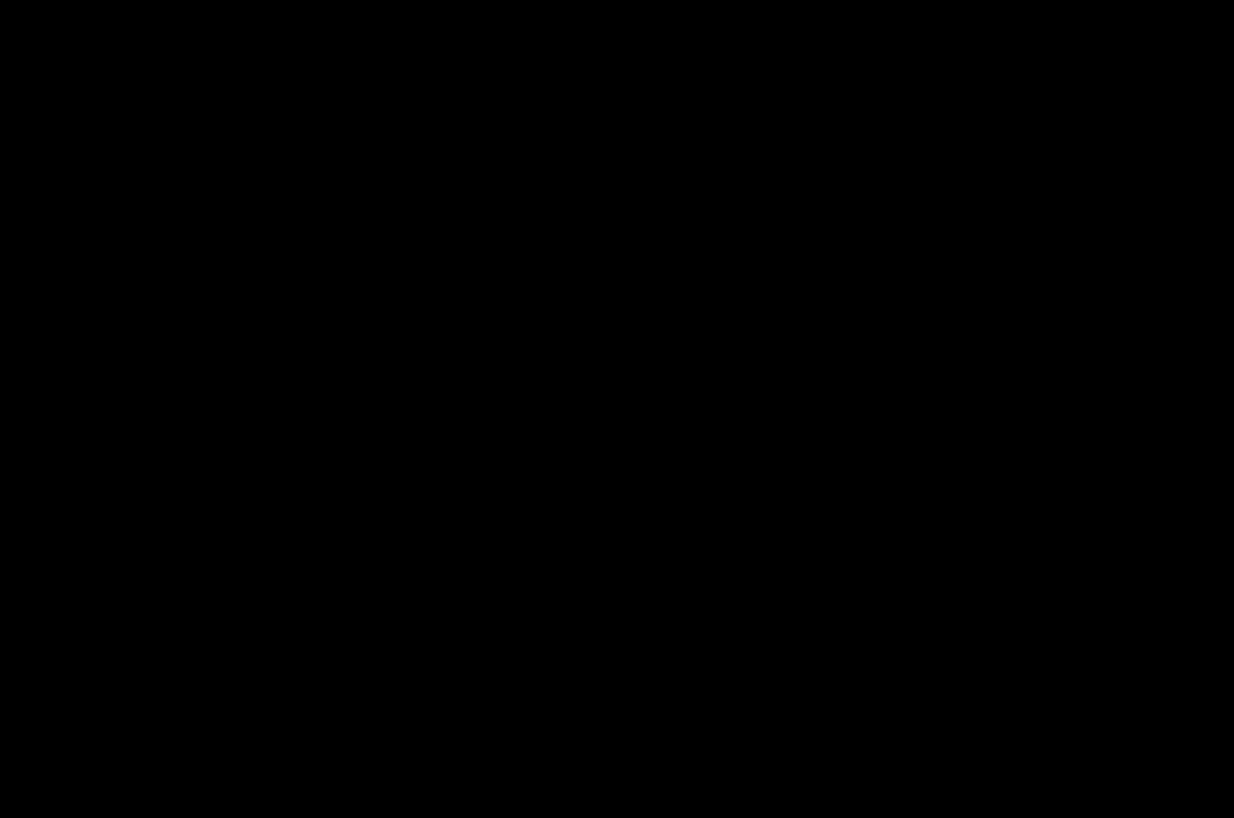
2) Baukosten:

Mit Schreiben vom 19.1.1994 (VA -/19) nahm der Landeshauptmann von Vorarlberg auf die Neubauförderungsrichtlinien 1992 Bezug und setzte die Baukosten mit dem darin vorgesehenen Grenzbetrag von 22.000 S an. Auch in der mit Telekopie vom 14.2.1994 übermittelten Unterlage wurde zunächst eine Berechnungsvariante für die Richtwertermittlung unter Heranziehung des in diesen Richtlinien normierten Baukostenbetrags von 22.000 S dargestellt. Ergänzend wurde auch eine faktische Baukostenermittlung vorgenommen, bei der aus der Heranziehung von acht repräsentativ ausgewählten Bauprojekten mit zusammen 264 Wohnungen ein nach Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter Baukostenbetrag von 20.911,67 S errechnet wurde (VA -/46). In der Beiratssitzung [REDACTED]

[REDACTED]


[REDACTED]

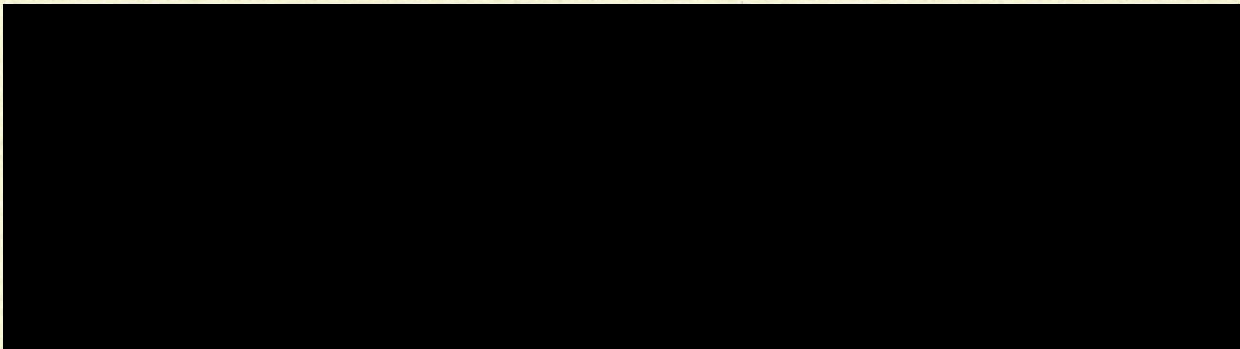


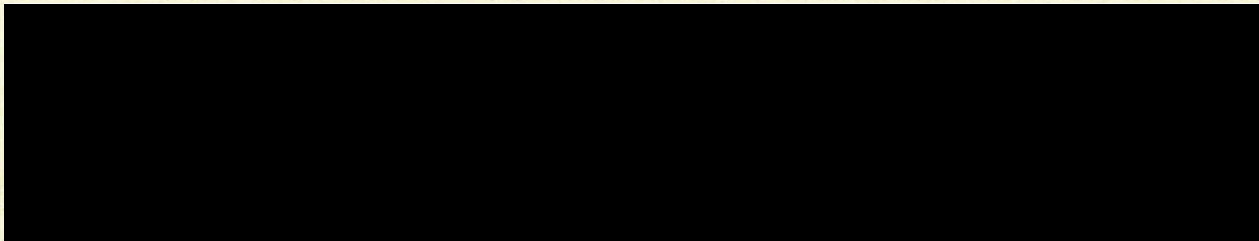
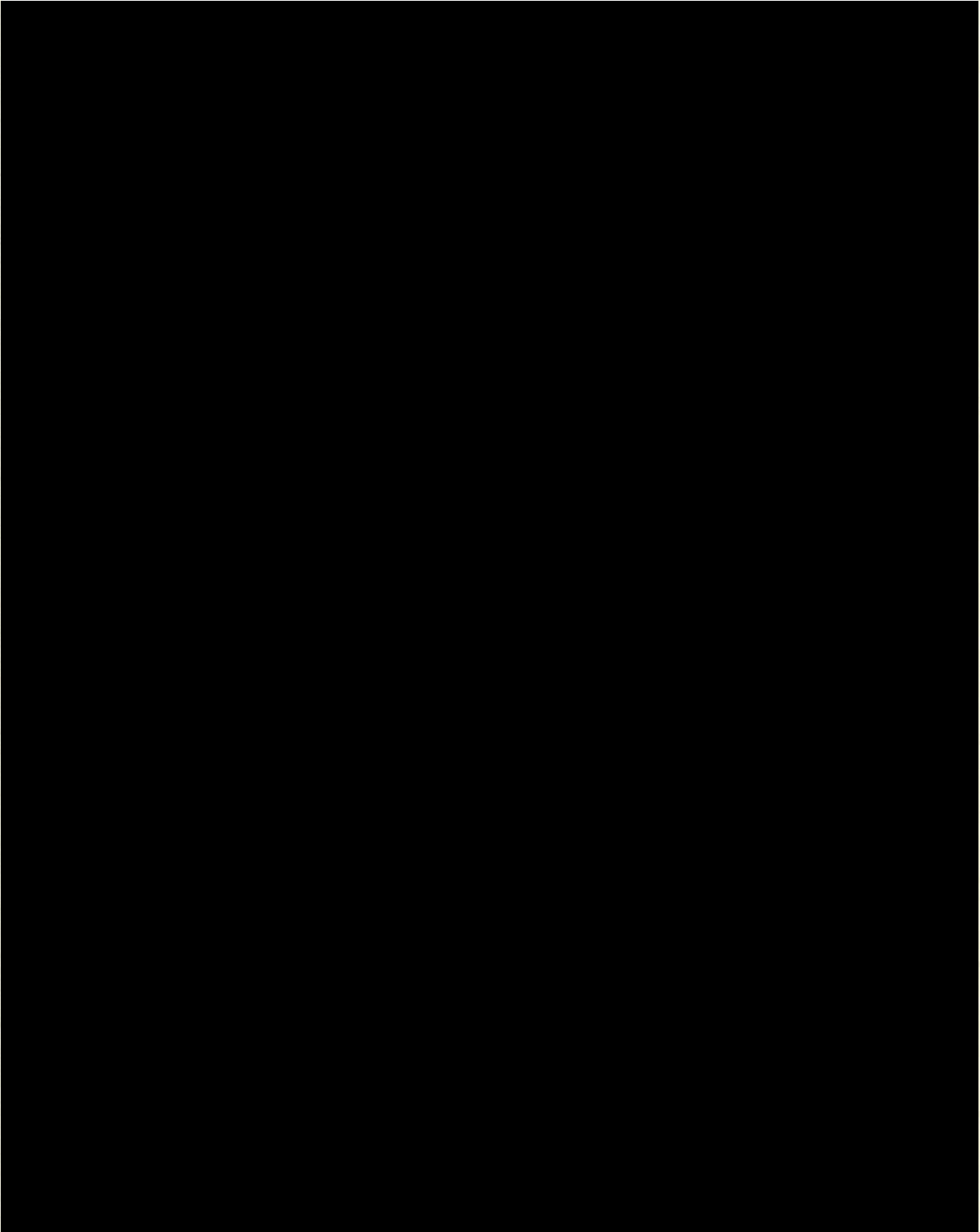


Die Argumentation des Vertreters des Landeshauptmanns sowie die dementsprechende Entscheidung des Beirates sind nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz zutreffend. Wenn das Wohnbauförderungsgesetz eines Landes - bei dem es sich ja unzweifelhaft um eine "Vorschrift" im erwähnten Sinn handelt - zur näheren Determinierung der Voraussetzungen und der Modalitäten der Förderungsgewährung auf von der Landesregierung zu beschließende Richtlinien verweist und wenn die demgemäß erlassenen Richtlinien wie im Fall des Bundeslandes Vorarlberg hinsichtlich ihres Aufbaus und Inhalts mit einer Durchführungsverordnung identisch sind (Regelungen über den Inhalt der Förderung, über die als Förderungswerber in Frage kommenden Personen, über den Gegenstand der Förderung, über die Definition einzelner Begriffe, über die Voraussetzungen der Förderungsgewährung, über die detaillierten Modalitäten der Förderungsgewährung und dabei insbesondere über das Ausmaß der Förderungsdarlehen und über

Höchstgrenzen für die Gesamtbaukosten, über das Verfahren, über das Inkrafttreten und über Übergangsbestimmungen; vgl. im einzelnen Beilage A im VA -/46), müssen solche Richtlinien ebenso als "Vorschriften" qualifiziert werden wie Durchführungsverordnungen. Dies ergibt sich auch aus dem von § 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG ohne nähere Eingrenzung verwendeten und auch in den Gesetzesmaterialien nicht erläuterten Begriff "Vorschriften". Das Begriffsfeld dieses Wortes ist weit; nach dem Duden ist eine Vorschrift eine Anweisung, deren Befolgung erwartet wird und die ein bestimmtes Verhalten oder Handeln fordert; als Synonym wird etwa das Wort "Instruktionen" genannt. Mit dem Begriff "Vorschriften" wird also nicht auf die formale Ausprägung, sondern auf den inhaltlichen Normcharakter abgestellt. Eine für Angelegenheiten der Privatwirtschaftsverwaltung von einer Landesregierung erlassene Richtlinie fällt nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz in das so umschriebene Begriffsfeld der "Vorschrift". Ob es sich dabei um eine Verwaltungsverordnung im Sinn der Verfassungsrechtslehre handelt, hat für die hier anzustellende Beurteilung keine Bedeutung und kann daher dahingestellt bleiben. Somit hat für Vorarlberg gemäß § 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG eine normative Baukostenermittlung stattzufinden. Dabei ist auf § 4 Abs. 4 lit b der Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinien 1992 Bedacht zu nehmen, der die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche mit 22.000 S begrenzt.

In der Beiratssitzung 



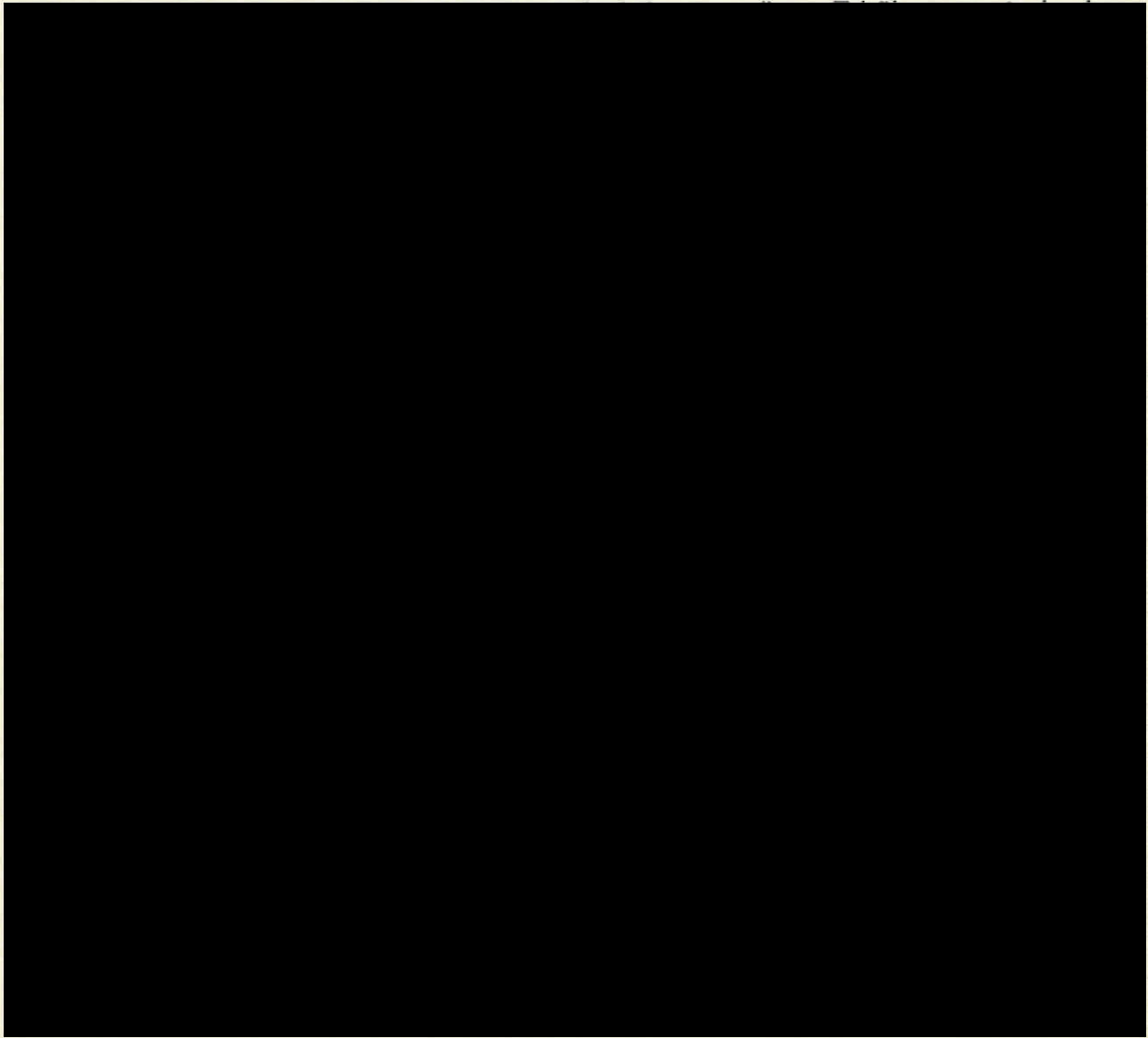


3) Abzuziehende Baukostenanteile:

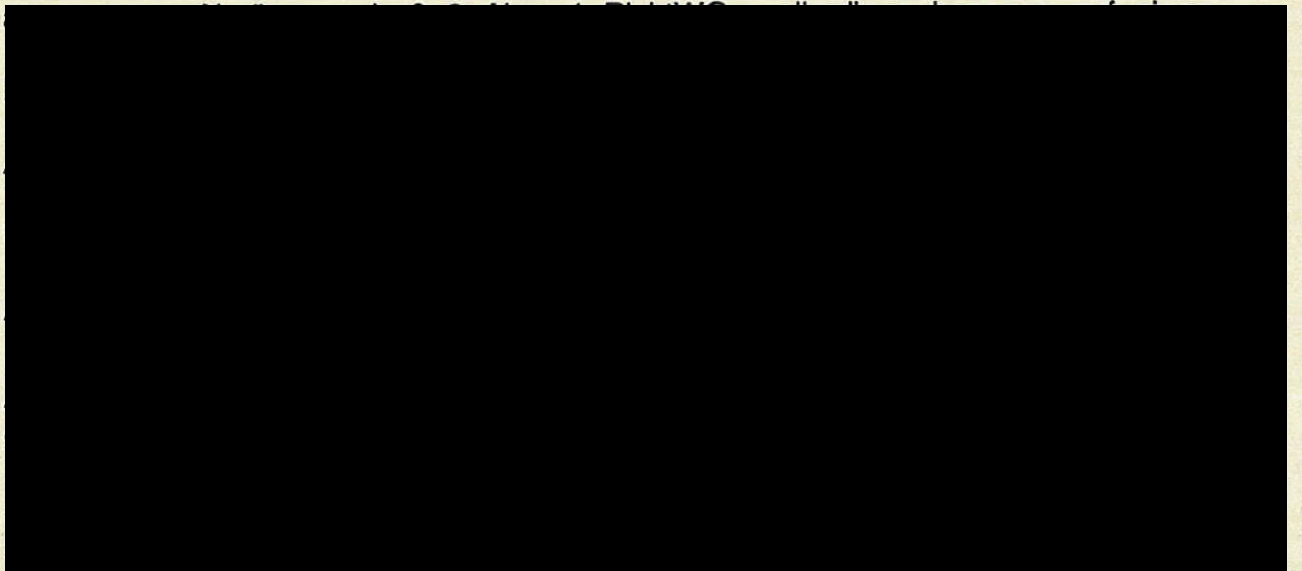
Der Landeshauptmann von Vorarlberg hatte mit Schreiben vom 19.1.1994 (VA -/19) nur Abzugsbeträge nach § 3 Abs. 4 RichtWG für Lift und Garage mit 3.476 S (15,8 % der Baukosten) und für "anteilmäßige Kosten (Heizung etc.)" mit 1.155 S (5,25 % der Baukosten) bekanntgegeben. In der mit Telekopie vom 14.2.1994 übermittelten Unterlage teilte der Landeshauptmann von Vorarlberg sodann folgende ~~prozentsätze~~ aufgliederte Abzugsbeträge mit:

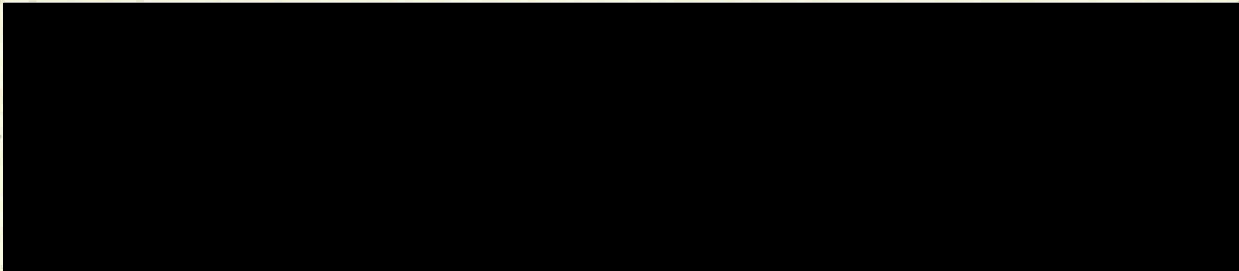
für Aufzugsanlagen	4,1 %
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	4,4 %
für Garagen	6,5 %
für Fahrradabstellplätze	0,75 %
für Abstellräume (Kinderwagenabstellplätze)	0,5 %
für Schutzräume	2,0 %
für Hobbyräume	1,0 %
für Waschküchen	1,0 %
für Gemeinschaftsantennen	0,5 %
für bautechnische Erschwernisse	1,0 %

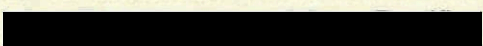

In der Beiratssitzung vom 15.2.1994

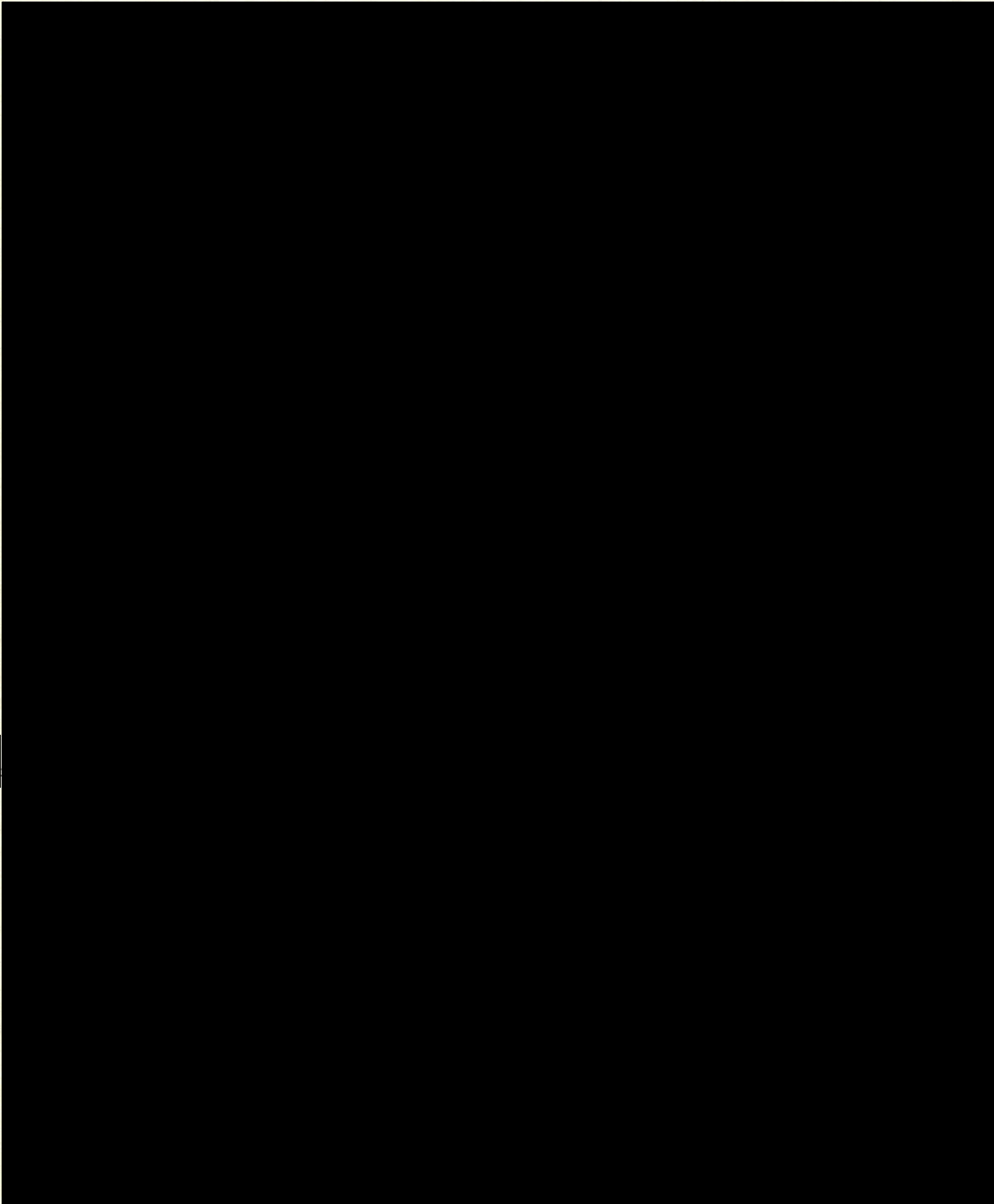


Bei der Beiratssitzung





 erklärte in der Beiratssitzung, 



Der Landeshauptmann von Vorarlberg hat die einzelnen Abzugspositionen nach § 3 Abs. 4 RichtWG aus der spezifischen Erfahrung der mit der Wohnbauförderung befaßten Abteilungen des Amtes der Landesregierung ermittelt. Dies ist eine von zwei möglichen Varianten für die Ansetzung dieser Abzüge (vgl. Punkt C.2 in Beilage A zu diesem Akt). Bei der Ermittlung der Abzugspositionen wurde ausnahmslos von Rechtsstandpunkten ausgegangen, die sich mit der Rechtsauffassung des Bundesministeriums für Justiz decken. Beim Abzug für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen wurden nur die Kosten für jene Anlagenteile berücksichtigt, die in den allgemeinen Teilen des Hauses gelegen sind (vgl. Punkt C.3 in Beilage A zu diesem Akt). Beim Abzug für bautechnische Erschwernisse wurde berücksichtigt, daß nur Umstände ab einer gewissen Intensität einen in den Richtlinien vorgesehenen Erhöhungstatbestand verwirklichen, weniger intensive Erschwernisse jedoch im Basis-Baukostensatz Deckung finden müssen (vgl. Punkt C.6 in Beilage A zu diesem Akt). Beim Abzug für Einstell- oder Abstellplätze war

Anlaß dafür, daß der Vertreter des Landeshauptmanns einen ihm zuvor

bei der Berechnung der Abzugsposition unterlaufenen Denkfehler korrigierte. Diese Korrektur erbrachte eine betragsliche Erhöhung dieses Abzugs von 1.430 S auf 1.980 S.

Zusammenfassend konnte bei der Richtwertfestsetzung für alle nach § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehenden Baukostenanteile bedenkenlos den - in einem Fall (nämlich bei den Einstell- oder Abstellplätzen) korrigierten - Ermittlungen des Landeshauptmanns von Vorarlberg gefolgt werden, zumal die daraus resultierenden Ergebnisse - unter Berücksichtigung des in Vorarlberg bekanntermaßen allgemein hohen Preis- und Lohnniveaus - mit den entsprechenden Werten aus den anderen Bundesländern sehr gut zusammenpassen.

IV.

Damit ergab sich für die Richtwertfestsetzung folgende Berechnung:

Grundkosten 2.634,50 S, davon 4 vH	105,38 S
Baukosten 22.000 S, davon 5,5 vH	1.210,-- S
abzuziehende Baukostenanteile für Einstell- oder Abstell- plätze (Garagen) 1.980 S, für Aufzugsanlagen 902 S, für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen 968 S, für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze 275 S, für Hobbyräume 220 S, für Schutzräume 440 S, für modern ausgestattete Waschküchen 220 S, für Ge- meinschaftsantennen 110 S und für bautechnische Erschwernisse 220 S, zusammen 5.335 S, davon 5,5 vH	293,43 S

Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugs- anlagen und gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	
1.870 S, davon 5 vH	93,50 S
Zwischensumme	<u>928,45 S</u>
davon ein Zwölftel	77,37 S
gerundet	<u>77,40 S</u>

Einlegen

31. März 1994

