Der Einschreiter [redacted] der auch der im BMJ eingerichteten Expertenrunde zum Wohnrecht angehört hatte, ersucht mit Eingabe vom 11.4.1994 um eine Vielzahl von Auskünften zu den Richtwertverordnungen BGBl. Nr. 140 - 148/1994. Im einzelnen wird zu diesem Auskunftsbegehren auf die Erledigung verwiesen. Darin wird versucht, den Informationswünschen des Einschreiters in zwar zusammengefaßter Form, aber doch möglichst inhaltsreich zu entsprechen. Der Beantwortung einzelner Punkte des Auskunftsbegehrens stand allerdings die in § 7 Abs. 8 RichtWG normierte Verschwiegenheitspflicht entgegen. Soweit der Einschreiter Rechtsfragen anschneidet, erschöpft sich die Beantwortung entsprechend dem Erlaß des BKA vom 16.2.1988, GZ 602.960/32-V/1/87, im wesentlichen in einem Hinweis auf die vom BMJ herangezogenen Rechtsvorschriften.

Nachstehende Erledigung hat zu ergehen:

****

[redacted]

Betrifft: Auskunftsbegehren zu den Richtwertverordnungen BGBl. Nr. 140 - 148/1994.

Mit Beziehung auf Ihr ~~Auskunftsbegehren~~ Antrag vom 11.4.1994 erteilt Ihnen das Bundesministerium für Justiz folgende Auskünfte:

Zu 1. Welche Daten wurden von den sachkundigen Vertretern des Landeshauptmannes dem Beirat zur Erstattung der Gutachten vorgelegt?

Vorerst sei zur Klarstellung darauf hingewiesen, daß die zur Richtwertermittlung zu einem wesentlichen Teil erforderlichen Daten nicht ~~etwa~~ erst bei den Beiratssitzungen von den sachkundigen Vertretern der Landeshauptmänner bekanntgegeben, sondern auf Verlangen des Bundesministeriums für Justiz von den Landeshauptmännern schon zuvor schriftlich übermittelt wurden. Zum Teil wurden zusätzlich benötigte Daten allerdings auch ~~erst~~ während und ~~auch~~ nach der jeweiligen Beiratssitzung auf nochmalige Aufforderung des Bundesministeriums für Justiz mitgeteilt. Da in den folgenden Unterpunkten detaillierte Fragen zu den Baukosten und Baukostenanteilen, nicht aber zu den Grundkostenanteilen gestellt werden, seien zu diesem Punkt nur Antworten zu den Grundkosten gegeben.

a) Burgenland:

Es wurden die Grundkosten von fünf abgerechneten Bauten einer Wohnbaugenossenschaft bekanntgegeben. Die sachkundigen Vertreter des Landeshauptmanns führten dazu aus, daß die Wohnbauförderungsvorschriften des Burgenlandes auf die Grundkosten nicht abstellten, sodaß dem Landeshauptmann zur Ermittlung der Grundkosten keine eigenen Daten zur Verfügung gestanden seien. Deshalb habe man sich an die drei Wohnbaugenossenschaften, die im Burgenland unter das Richtwertgesetz zu subsumierende Wohnbauten errichteten, mit dem Ersuchen um entsprechende Information gewandt. Man habe nur von einer der drei angeschriebenen Genossenschaften Daten erhalten. Die Informationen dieser einen Wohnbaugenossenschaft seien insofern repräsentativ, als diese Genossenschaft etwa 70 % aller geförderten Wohnbauten im Burgenland errichte. Die erhaltenen Informationen bezögen sich auf fünf bereits abgerechnete Bauprojekte, für die die Förderungszusicherungen im Kalenderjahr 1992 erteilt worden seien. Die mitgeteilten Grundkosten wurden auf den Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichtet. Aus den fünf Bauvorhaben ergab sich ein nach Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter

Durchschnitt der Grundkosten von 686,74 S. An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, daß gegenüber diesem Durchschnittsbetrag bei der Richtwertfestsetzung ein "Südabschlag" vorgenommen wurde, Näheres dazu im folgenden Punkt.

b) Kärnten:

Auch in Kärnten werden die Grundkosten nach den einschlägigen Wohnbauförderungsvorschriften den Förderungszusicherungen des Landes nicht "zugrunde gelegt", sodaß Daten über die Grundkosten in den Förderungsakten nicht aufscheinen. Da somit dem Landeshauptmann zur Ermittlung der Grundkosten keine eigenen Daten zur Verfügung standen, wurden diese von den Vertretern des Landeshauptmanns eigens bei gemeinnützigen Bauträgern eingeholt. Aus den solcherart gewonnenen Informationen ergab sich ein auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter Grundkostenanteil von 1.070,36 S.

c) Niederösterreich:

Auch in Niederösterreich verhält es sich so, daß die Höhe der Grundkosten nach den einschlägigen Wohnbauförderungsvorschriften bei der Förderungsgewährung keine Rolle spielt und somit dem Landeshauptmann kein eigenes Datenmaterial über die Grundkosten zur Verfügung stand. Deshalb mußten die Informationen über die Grundkosten erst durch Nachfrage bei den Förderungswerbern eingeholt werden. Daraus ergab sich ein auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter Grundkostenanteil von 1.247,35 S.

d) Oberösterreich:

Der Landeshauptmann von Oberösterreich gab zunächst den gewichteten Grundkostenanteil mit 1.415,79 S pro Quadratmeter bekannt; allerdings lag diesem Durchschnittsbetrag nur eine Kostenerhebung über die im 4. Quartal 1992 zugesicherten Bauvorhaben zugrunde. Ungeachtet dessen beschloß der Beirat, den Grundkostenanteil mit dem vom Landeshauptmann bekanntgegebenen Betrag von 1.415,79 S anzusetzen. Im Hinblick darauf, daß § 3 Abs. 2 RichtWG für die Ermittlung

der Grundkosten auf die während des gesamten Kalenderjahres 1992 gegebenen Förderungszusicherungen abstellt, wurde der Landeshauptmann von Oberösterreich vom BMJ aufgefordert, eine neuerliche Grundkostenermittlung auf der Basis aller vier Quartale des Kalenderjahres 1992 vorzunehmen. Diese neuerliche Grundkostenermittlung aus 54 repräsentativ ausgewählten Bauvorhaben aus dem gesamten Kalenderjahr 1992 ergab einen auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteten Grundkostenanteil von 1.227,97 S.

e) Salzburg:

Der Landeshauptmann von Salzburg hatte den auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteten Grundkostenanteil zunächst mit 3.043,80 S bekanntgegeben. Dieser Grundkostenbetrag wurde vom Beirat im Rahmen seiner Gutachtenserstattung auch ~~einstimmig~~ zugrunde gelegt. In diese Grundkostenkalkulation waren aber auch Aufschließungskosten und Nebenkosten miteinbezogen worden. Deshalb wurde der Landeshauptmann von Salzburg vom BMJ ~~dazu~~ aufgefordert, ~~eine Aufschlüsselung darüber zu geben,~~ aufzuschlüsseln, mit welchen Teilbeträgen in der Gesamtsumme auch Aufschließungskosten und Nebenkosten enthalten seien. Nach Bekanntgabe und Abzug dieser Teilbeträge ergab sich ein auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter Grundkostenanteil von 2.396,64 S.

f) Steiermark:

Der Landeshauptmann der Steiermark gab aus insgesamt 19 Bauvorhaben den auf Quadratmeter gewichteten durchschnittlichen Grundkostenanteil mit 1.665 S bekannt.

g) Tirol:

Der Landeshauptmann von Tirol gab den auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteten Grundkostenanteil zunächst mit 1.979,23 S bekannt. Dazu erläuterte der sachkundige Vertreter des Landeshauptmanns, daß es im Jahr 1992 in Tirol insgesamt sechs unter das Richtwertgesetz zu subsumierende Bauvorhaben gegeben habe. In

die Grundkostenermittlung habe man aber ~~vorher~~ auch ein Bauvorhaben in Innsbruck ~~mit~~aufgenommen, bei dem der Grund in Form eines Baurechts zur Verfügung gestellt worden sei. Durch Kapitalisierung des Baurechtszinses habe man einen Grundkostenpreis von 5.000 S ermittelt und in die Berechnung der Grundkosten einfließen lassen. Dieses baurechtsweise zur Verfügung gestellte Grundstück war jedoch nach Auffassung des BMJ ~~nach~~ § 3 Abs. 2 RichtWG in die Grundkostenermittlung nicht miteinzubeziehen. Bei Ausscheidung dieses einen Bauvorhabens ergab sich aus den verbleibenden Bauprojekten ein auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter durchschnittlicher Grundkostenanteil von 1.675,18 S. Dieser Berechnung trat dann auch der Landeshauptmann von Tirol bei.

h) Vorarlberg:

Die nach Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteten Grundkosten wurden gerundet mit 2.634,50 S mitgeteilt. Dazu führte der sachkundige Vertreter des Landeshauptmanns aus, es habe im Jahr 1992 in Vorarlberg insgesamt etwa 16 bis 18 Bauprojekte mit etwa 539 Wohnungen gegeben, die unter das Richtwertgesetz zu subsumieren seien. Bei der Grundkostenermittlung habe man acht repräsentativ ausgewählte Bauprojekte herangezogen, die zusammen 264 Wohnungen umfaßten. Die ausgewählten Projekte hätten ~~mittlere und größere~~ solche Wohnanlagen zum Gegenstand gehabt, bei denen aussagekräftige Zahlen erzielbar gewesen seien.

i) Wien:

Der auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichtete Grundkostenanteil wurde mit 2.602 S bekanntgegeben. Der sachkundige Vertreter des Landeshauptmanns erläuterte dazu, daß dieser Betrag aus den Förderungszusicherungen des Landes Wien im Jahr 1992 errechnet worden sei.

Zu 1.1. Welche förderbaren Baukosten und welche tatsächlichen Baukosten und Baukostenanteile waren nach Ansicht des jeweiligen sachkundigen Vertreters des Landeshauptmannes zugrunde zu legen?

Auch hier sei zunächst darauf hingewiesen, daß die Daten über die Baukosten bereits vor der jeweiligen Beiratssitzung vom BMJ angefordert und vom jeweiligen Landeshauptmann bekanntgegeben wurden. Ergänzende bzw. berichtigte Daten wurden noch während und nach den jeweiligen Beiratssitzungen mitgeteilt.

a) Burgenland:

Der Landeshauptmann des Burgenlandes gab die auf Wohnnutzfläche gewichteten Baukosten ursprünglich anhand einer tatsächlichen Ermittlung bekannt. Allerdings schlossen sich die sachkundigen Vertreter des Landeshauptmanns in der Beiratssitzung der Auffassung an, wonach im Hinblick auf § 12 der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 19.6.1991, LGBl. Nr. 54/1991, eine normative Baukostenermittlung im Sinn des § 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG stattzufinden habe.

b) Kärnten:

Für Kärnten hatte im Hinblick auf Anlage III Abs. 1 zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz, LGBl. Nr. 3/1992, eine normative Baukostenermittlung im Sinn des § 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG stattzufinden. Diese Auffassung wurde auch vom Landeshauptmann von Kärnten geteilt. Um dem Beirat und letztlich dem Bundesminister für Justiz eine Grundlage für die Mittelung zwischen den einzelnen Gesamtbaukostensätzen der Anlage III zur Verfügung zu stellen, legte der Landeshauptmann von Kärnten Daten über 13 repräsentative, im Kalenderjahr 1992 zugesicherte Bauvorhaben und ergänzende Vergleichsdaten über je ein 1989 und 1990 zugesichertes Bauvorhaben vor. Eine Meinungsäußerung darüber, welcher der in Anlage III angeführten Baukostensätze der Richtwertermittlung zugrunde zu legen sei, wurde vom Landeshauptmann von Kärnten oder dessen sachkundigem Vertreter aber nicht erstattet.

c) Niederösterreich:

In Niederösterreich ~~hatte~~ war mangels Vorschriften über die förderbaren Baukosten eine faktische Baukostenermittlung im Sinn des § 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG ~~stattzufinden.~~ vorzunehmen. Diese Auffassung wurde auch vom Landeshauptmann von Niederösterreich vertreten. Der Landeshauptmann gab die auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteten durchschnittlichen Baukosten ursprünglich mit 15.037,41 S bekannt. Der sachkundige Vertreter des Landeshauptmanns führte dazu aus, daß man für die Baukostenermittlung sämtliche Förderungszusicherungen des Kalenderjahres 1992 herangezogen habe. Später teilte der Landeshauptmann mit, daß man habe nach Rücksprache mit der Wohnbauförderungsabteilung des Landes festgestellt ~~habe~~, daß die seinerzeit von dieser Abteilung bekanntgegebenen durchschnittlichen Baukosten für das Jahr 1992 in Höhe von 15.037,41 S nicht gewichtet gewesen seien. Eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Gewichtung ergebe durchschnittliche Baukosten in Höhe von 14.954,61 S.

d) Oberösterreich:

Für Oberösterreich ~~hat~~ war mangels Vorschriften über die förderbaren Baukosten ebenfalls eine faktische Baukostenermittlung im Sinn des § 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG ~~stattzufinden~~ vorzunehmen. Diese Auffassung wurde auch vom Landeshauptmann von Oberösterreich geteilt. Der Landeshauptmann gab die tatsächlichen Baukosten ursprünglich mit dem Betrag von 15.374,80 S bekannt; allerdings lag diesem Betrag nur eine Erhebung von Durchschnittswerten für das 4. Quartal 1992 zugrunde. Ungeachtet dessen setzte der Beirat im Rahmen seiner Gutachtenserstattung den vom Landeshauptmann ursprünglich bekanntgegebenen Baukostenbetrag von 15.347,80 S an. Das BMJ forderte den Landeshauptmann von Oberösterreich zu einer neuerlichen Baukostenermittlung auf, zumal nach § 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG auf die Förderungszusicherungen im gesamten Kalenderjahr 1992 abzustellen ist. Die neuerliche Baukostenermittlung, bei der insgesamt 54 repräsentativ ausgewählte

Bauvorhaben aus allen vier Quartalen des Kalenderjahres 1992 herangezogen wurden, ergab auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichtete Baukosten von 15.247,81 S.

e) Salzburg:

Für Salzburg ~~hat~~ war im Hinblick auf das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 und die dazu ergangene Durchführungsverordnung LGBl. Nr. 33/1991 einerseits und auf die zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 ergangene Gesamtbaukosten- und Ausstattungsverordnung, LGBl. Nr. 43/1986, andererseits eine normative Baukostenermittlung ~~stattzufinden;~~ vorzunehmen; diese Auffassung wurde auch vom Landeshauptmann von Salzburg geteilt. Bei der Beiratssitzung schlug der sachkundige Vertreter des Landeshauptmanns vor, ausgehend von den unterschiedlichen Gesamtbaukostensätzen nach diesen Normen der Richtwertfestsetzung einen Mittelbetrag von 16.000 S zugrunde zu legen. ~~[~~Dieser Vorschlag fand Eingang sowohl in das Gutachten ~~in~~ des Beirats als auch in die Richtwertfestsetzung des Bundesministers für Justiz.~~]~~

f) Steiermark:

Der Landeshauptmann der Steiermark bzw. sein sachkundiger Vertreter waren ursprünglich der Meinung, daß für die Steiermark eine normative Baukostenermittlung ~~stattzufinden hätte~~ vorzunehmen sei. Der sachkundige Vertreter des Landeshauptmanns ~~behielt~~ vertrat diese Auffassung auch ~~bei~~ in der Beiratssitzung, ~~bei.~~ Im weiteren ließ er sich jedoch davon überzeugen, daß die steirischen Wohnbauförderungsvorschriften (Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 samt Durchführungsverordnung) keine definitive Festlegung der förderbaren Baukosten enthalten, sondern diese erst durch die - von den Wohnbauförderungsvorschriften nicht einzigmöglich in dieser Weise determinierte - Verwaltungspraxis bestimmt werden, sodaß mangels Vorschriften über die förderbaren Baukosten eine faktische Baukostenermittlung im Sinn des § 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG ~~stattzufinden hat.~~ vorzunehmen ist. Für diese faktische Baukostenermittlung errechnete der Landeshauptmann der Steiermark aus sämtlichen

Förderungszusicherungen des Kalenderjahres 1992 einen auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteten Baukostenbetrag von 16.502 S.

g) Tirol:

Für Tirol hat eine normative Baukostenermittlung stattzufinden, weil es sich bei den Tiroler Wohnbauförderungs-Richtlinien um eine "Vorschrift" im Sinn des § 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG handelt. Diese Auffassung wurde auch vom Landeshauptmann von Tirol vertreten. Der Landeshauptmann schlug ursprünglich vor, die Baukosten mit dem Mittelwert aus den für eine Nutzfläche von mehr als 1.300 Quadratmetern vorgesehenen Gesamtbaukostensätzen von 14.250 S und 13.650 S laut Anlage 1 der Richtlinien, also mit einem Betrag von 13.950 S, anzusetzen. Das BMJ gelangte auf der Grundlage der Diskussionsbeiträge anläßlich der Beiratssitzung zu einer etwas abweichenden Auffassung. Demnach sollte das arithmetische Mittel zwischen den Baukostensätzen für eine Wohnungsgröße von 75 bis 80 Quadratmetern in Höhe von 14.350 S für Bauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche bis 1.300 Quadratmeter und von 13.950 S für Bauvorhaben mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.300 Quadratmetern, also ein Betrag von 14.150 S, zugrunde gelegt werden. Der Landeshauptmann von Tirol schloß sich in der Folge dieser Auffassung und Berechnung an.

h) Vorarlberg:

Ebenso hat für Vorarlberg eine normative Baukostenermittlung stattzufinden, weil es sich bei den Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinien um eine "Vorschrift" im Sinn des § 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG handelt. Diese Auffassung wurde auch vom Landeshauptmann von Vorarlberg vertreten. Dieser war der Meinung, daß für die Baukosten der in § 4 Abs. 4 lit. b der Neubauförderungsrichtlinien 1992 vorgesehene Grenzbetrag von 22.000 S anzusetzen sei.

S:\A07\51941323.SAM

i) Wien:

Für Wien hat im Hinblick auf § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26.8.1992, LGBl. Nr. 36/1992, eine normative Baukostenermittlung stattzufinden; diese Auffassung wurde auch vom Landeshauptmann von Wien geteilt. Nach Meinung des Landeshauptmanns sollte für die Baukosten die in § 1 Abs. 1 dieser Verordnung normierte Obergrenze der förderbaren Baukosten im Betrag von 14.600 S angesetzt werden.

Zu 1.2. Soweit tatsächliche Baukosten oder Baukostenanteile zugrunde zu legen waren,

- wurden diese vom jeweiligen sachkundigen Vertreter des Landeshauptmannes belegt und
- wenn ja, mit welchen Unterlagen wurden sie belegt?
- Wurden sämtliche geförderte Bauvorhaben des Jahres 1992 bei der Ermittlung der Baukosten berücksichtigt oder
- nur ein Teil? Zutreffendenfalls welcher Teil?
- Sind zur Ermittlung der Baukosten auch Sonderprojekte oder Projekte, die aufgrund außertourlicher Sondervorschriften gefördert worden sind, herangezogen worden?
- Welche Baukosten je Quadratmeter ergaben sich für diese Sonderprojekte?
- Wurden die Baukosten anhand abgerechneter Beträge oder aufgrund von Kostenvoranschlägen oder Kostenschätzungen ermittelt?

Eine faktische Baukostenermittlung ~~hatte~~ für die Bundesländer Niederösterreich, Oberösterreich und Steiermark ~~stattzufinden~~. In allen drei Fällen wurden die der Baukostenermittlung zugrunde gelegenen Förderungsfälle und die darin jeweils aufgetretenen Kostenpositionen nicht etwa in der Weise belegt, daß der sachkundige Vertreter des jeweiligen Landeshauptmanns ~~etwa~~ die entsprechenden

Wohnbauförderungsakten des Landes vorgelegt hätte. Dies war gesetzlich auch gar nicht gefordert. In § 9 Abs. 1 RichtWG wird dem jeweiligen Landeshauptmann nur aufgetragen, dem Bundesminister für Justiz die zur Ermittlung des Richtwerts erforderlichen Angaben - jedenfalls auch in zahlenmäßig zusammengefaßter Form - vorzulegen. Auch der Ausschußbericht spricht nur von einer "Beistellung der erforderlichen Daten aus dem Bereich der Wohnbauförderung". Hingegen ist nicht vorgesehen, daß der Landeshauptmann die von ihm übermittelten Daten aktenmäßig gewissermaßen rechtfertigt oder der Bundesminister für Justiz die ihm gegebenen Informationen durch Einsichtnahme in die Wohnbauförderungsakten der Länder zu überprüfen hätte. Im Fall von Niederösterreich und der Steiermark wurden sämtliche unter das Richtwertgesetz zu subsumierende Bauvorhaben, für die die Förderungszusicherung im Kalenderjahr 1992 erteilt worden war, zur faktischen Baukostenermittlung herangezogen. Im Fall des Bundeslandes Oberösterreich wurden - wie zu Punkt 1.1 bereits erwähnt - die Baukosten letztlich aus insgesamt 54 repräsentativ ausgewählten Bauvorhaben aus allen vier Quartalen des Kalenderjahres 1992 ermittelt.

Bei Vornahme der faktischen Baukostenermittlungen gab es im Hinblick auf die Baukosten keine "Sonderprojekte" oder Projekte "aufgrund außertourlicher Sondervorschriften" zu berücksichtigen. Wohl gab es in einzelnen Ländern Sonderwohnbauprogramme, deren Besonderheiten sich aber nicht auf die Baukosten, sondern - etwa durch unentgeltliche Übereignung von Baugrundstücken an Bauträger - nur auf die Grundkosten auswirkten.

Gemäß § 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG sind bei der subsidiären faktischen Baukostenermittlung jene Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben. Diese Förderungszusicherungen können naturgemäß nicht auf abgerechneten Baukostenbeträgen, sondern nur auf Kostenvoranschlägen beruhen. In die Richtwertermittlung flossen also die veranschlagten Baukosten ein.

Zu 2. In welchen Fällen hat der Beirat ein Gutachten erstellt?

Beiratsgutachten über die Ermittlung des Richtwerts kamen für die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Salzburg und Wien zustande.

Zu 2.1. In welchen Fällen erfolgte die Erstattung des Gutachtens einstimmig?

Zu 2.2. In welchen Fällen erfolgte die Erstellung des Gutachtens durch Mehrheitsbeschluß?

Zu 2.3. Wie war in Fällen von Mehrheitsbeschlüssen das Stimmverhalten der Anbietervertreter und der Nachfragervertreter?

Zu 2.4. In welchen Fällen wurde eine abweichende Meinung zum Ausdruck gebracht?

Zu 2.4.1. Im Falle abweichender Meinungen: Wie lauteten diese Meinungen?

Die Mitglieder des Beirats sind gemäß § 7 Abs. 8 RichtWG zur Verschwiegenheit verpflichtet. Diese Verschwiegenheitspflicht trifft auch den Bundesminister für Justiz bzw. dessen Vertreter, die gemäß § 7 Abs. 2 RichtWG ebenfalls Mitglieder des Beirats - wenngleich ohne Stimmrecht - sind. Diese Verschwiegenheitspflicht steht einer Beantwortung der oben angeführten Fragen entgegen, weshalb gemäß § 1 Abs. 1 Auskunftspflichtgesetz darüber keine Auskünfte erteilt werden können.

Zu 2. 5. Wie lauten die erstatteten Gutachten zur Ermittlung der Richtwerte?

a) Burgenland:

1) Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 RichtWG):

Der Grundkostenanteil beträgt **440 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

2) Baukosten (§ 3 Abs. 3 RichtWG):

Die Baukosten betragen **11.605 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

3) Abzuziehende Baukostenanteile (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die abzuziehenden Baukostenanteile betragen **1.250 S**; dieser Betrag gliedert sich wie folgt auf:

a) Baukostenanteile für die Errichtung von Aufzugsanlagen	400 S
b) Baukostenanteile für die Errichtung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen (nur "hausseitige" Anlagenteile)	300 S
c) Baukostenanteile für die Errichtung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen	100 S
d) Baukostenanteile für die Errichtung von Hobbyräumen	100 S
g) Baukostenanteile für die Errichtung von Schutzräumen	200 S
h) Baukostenanteile für die Errichtung von Trockenräumen (anstelle modern ausgestatteter Waschküchen)	100 S
i) Baukostenanteile für die Errichtung von Gemeinschaftsantennen (kein Abzug für Einstell- oder Abstellplätze und Saunen).	50 S

4) Ermittlung des Richtwertes:

Grundkosten 440 S, davon 4 % =	17,60 S
Baukosten 11.605 S, davon 5,5 % =	638,28 S
abzuziehende Baukostenanteile 1.250 S, davon 5,5 % =	68,75 S

Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 700 S, davon 5 % =	35,-- S
Zwischenergebnis	552,13 S
davon ein Zwölftel	46,01 S
gerundet	46,-- S

b) Kärnten:

1) Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 RichtWG):

Der Grundkostenanteil beträgt **1.070,36 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

2) Baukosten (§ 3 Abs. 3 RichtWG):

Die Baukosten betragen **14.400 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

3) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Schutzräumen, modern ausgestatteten Waschküchen und Trockenräumen, Fahrradräumen und Gemeinschaftsantennen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **4,68 vH.**

4) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Abstellplätzen, Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **12 vH**; dieser Prozentsatz gliedert sich wie folgt auf:

a) Baukostenanteile für die Errichtung von Abstellplätzen	3 vH
b) Baukostenanteile für die Errichtung von Aufzugsanlagen	2 vH
c) Baukostenanteile für die Errichtung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen	7 vH.

5) Ermittlung des Richtwertes:

Grundkosten 1.070,36 S, davon 4 % =	42,81 S
Baukosten 14.400 S, davon 5,5 % =	792,-- S
abzuziehende Baukostenanteile (16,68 % von 14.400 S) 2.401,92 S, davon 5,5 % =	132,11 S
Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (9 % von 14.400 S) 1.296 S, davon 5 % =	64,80 S
Zwischenergebnis	637,90 S
davon ein Zwölftel	53,16 S
auf 10 Groschen gerundet	53,20 S

c) Oberösterreich:

1) Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 RichtWG):

Der Grundkostenanteil beträgt **1.415,79 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

2) Abzuziehende Baukostenteile für die Errichtung von Kinderwagenabstellplätzen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **126 S.**

3) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Waschküchen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **130 S.**

4) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Trockenräumen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **70 S.**

5) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Hobbyräumen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **140 S.**

6) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Schutzräumen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **152 S.**

7) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Gemeinschaftsantennen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **29,69 S.**

8) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **700 S.**

9) Abzuziehende Baukostenanteile für die Errichtung von Aufzugsanlagen (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **787,50 S.**

10) Abzuziehende Baukostenanteile für bautechnische Erschwernisse (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die hiefür abzuziehenden Baukostenanteile betragen **1.025,34 S.**

11) Baukosten (§ 3 Abs. 3 RichtWG):

Die Baukosten betragen **15.347,80 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

12) Ermittlung des Richtwertes:

Grundkosten 1.415,79 S, davon 4 % =	56,63 S
Baukosten 15.347,80 S, davon 5,5 % =	844,13 S
abzuziehende Baukostenanteile 3.160,53 S, davon 5,5 % =	173,83 S

Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1.487,50 S, davon 5 % =	74,38 S
Zwischenergebnis	652,55 S
davon ein Zwölftel	54,38 S
auf 10 Groschen gerundet	54,40 S

d) Salzburg:

1) Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 RichtWG):

Der Grundkostenanteil beträgt **3.043,80 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

2) Baukosten (§ 3 Abs. 3 RichtWG):

Die Baukosten betragen **16.000 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

3) Abzuziehende Baukostenanteile (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die abzuziehenden Baukostenanteile betragen **10 %**; dieser Prozentsatz gliedert sich wie folgt auf:

a) Baukostenanteile für die Errichtung von Aufzugsanlagen	2 %
b) Baukostenanteile für die Errichtung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen	7 %
c) Baukostenanteile für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen	1 %

3) Ermittlung des Richtwertes:

Grundkosten 3.043,80 S, davon 4 % =	121,75 S
Baukosten 16.000 S abzüglich abzuziehende Baukostenanteile (10 %) 1.600 S = 14.400 S, davon 5,5 % =	792,-- S
Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (zusammen 9 % von 16.000 S) 1.440 S, davon 5 % =	72,-- S

Zwischenergebnis	841,75 S
davon ein Zwölftel	70,15 S
auf Schilling gerundet	70,-- S

e) Wien:

1) Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 RichtWG):

Der Grundkostenanteil beträgt **2.602 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

2) Baukosten (§ 3 Abs. 3 RichtWG):

Die Baukosten betragen **14.600 S** je Quadratmeter Nutzfläche.

3) Abzuziehende Baukostenanteile (§ 3 Abs. 4 RichtWG):

Die abzuziehenden Baukostenanteile betragen **4.240 S**; dieser Betrag gliedert sich wie folgt auf:

a) Baukostenanteile für die Errichtung von Einstell- oder Abstellplätzen (Garagen)	2.300 S
b) Baukostenanteile für die Errichtung von Aufzugsanlagen	1.000 S
c) Baukostenanteile für die Errichtung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen	390 S
d) Baukostenanteile für die Errichtung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen	125 S
e) Baukostenanteile für die Errichtung von Hobbyräumen	145 S
f) Baukostenanteile für die Errichtung modern ausgestatteter Waschküchen	200 S
g) Baukostenanteile für die Errichtung von Gemeinschaftsantennen	80 S

(kein Abzug für Schutzräume und Saunen).

4) Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand im Ausmaß von 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (§ 3 Abs. 6 RichtWG):

Dieser Abzug beträgt **69,50 S**.

5) Rundung des Rechenergebnisses:

Das Rechenergebnis soll in sinngemäßer Anwendung der in § 5 RichtWG normierten Rundungsregel auf 10 Groschen gerundet werden.

6) Ermittlung des Richtwertes:

Grundkosten 2.602 S, davon 4 % = 104,08 S : 12 =	8,67 S
Baukosten 14.600 S abzüglich abzuziehende Baukostenanteile 4.240 S =	
= 10.360 S, davon 5,5 % = 569,80 S : 12 =	47,48 S
Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen	
und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1.390 S,	
davon 5 % = 69,50 S : 12 =	5,79 S
Rechenergebnis	50,36 S
auf 10 Groschen gerundet	50,40 S

Zu 2.5.1. Wie setzt sich der Gesamtbetrag, der für abzuziehende Baukostenanteile angegeben ist, zusammen und welcher Teilbetrag entfällt dabei auf welchen abzuziehenden Baukostenanteilen?

a) Für das Burgenland gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Aufzugsanlagen	400,--- S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	300,--- S

für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	100,--- S
für Hobbyräume	100,--- S
für Schutzräume	200,--- S
für Trockenräume	100,--- S
für Gemeinschaftsantennen	50,--- S
insgesamt	1.250,--- S

b) Für Kärnten gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Abstellplätze	187,95 S
für Aufzugsanlagen	751,80 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	416,50 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	212,01 S
für Schutzräume	225,54 S
für modern ausgestattete Waschküchen	67,66 S
für Gemeinschaftsantennen	31.58 S
insgesamt	1.893,04 S

c) Für Niederösterreich gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen)	875,--- S
für Aufzugsanlagen	541,40 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	638,85 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze und Hobbyräume	280,--- S
für Schutzräume	365,--- S
für modern ausgestattete Waschküchen	105,--- S
für Gemeinschaftsantennen	60,--- S

für bautechnische Erschwernisse	633,--- S
insgesamt	3.498,25 S

d) Für Oberösterreich gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Aufzugsanlagen	420,--- S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	800,--- S
für Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschafts-antennen)	694,16 S
für bautechnische Erschwernisse	1.196,95 S
insgesamt	3.111,11 S

e) Für Salzburg gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Aufzugsanlagen	640,--- S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	616,--- S
für Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, modern ausgestattete Waschküchen und Gemeinschafts-antennen)	160,--- S
insgesamt	1.416,--- S

f) Für die Steiermark gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Aufzugsanlagen	615,--- S

für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	453,--- S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	72,--- S
für Schutzräume	252,--- S
für Trockenräume	90,--- S
für Gemeinschaftsantennen	43,--- S
für bautechnische Erschwernisse	57,--- S
insgesamt	1.582,--- S

g) Für Tirol gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Abstellplätze	23,72 S
für Aufzugsanlagen	515,--- S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	361,50 S
für Gemeinschaftsanlagen oder -räume	258,33 S
insgesamt	1.158,55 S

h) Für Vorarlberg gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Einstell- oder Abstellplätze (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 Gemeinschaftsantennen	110,--- S
für bautechnische Erschwernisse	220,--- S
insgesamt	5.335,--- S

i) Für Wien gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG 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 Hobbyräume	145,--- S
für modern ausgestattete Waschküchen	200,--- S
für Gemeinschaftsantennen	80,--- S
insgesamt	4.240,--- S

Zu 2.5.2. Soweit der Ermittlung der Baukosten die nach den Vorschriften des jeweiligen Landes förderbaren Baukosten zugrunde gelegt (§ 3 Abs. 3 erster Fall RichtWG) wurden: Inwieweit berücksichtigen die Förderungsbestimmungen Ausstattungen, für die gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG wieder Baukostenanteile abzuziehen sind, durch Veränderung der zu fördernden Beträge? Lagen in diesen Fällen Unterlagen über solche geförderte Bauten aus dem Jahre 1992 vor, aus denen sich deren tatsächliche Ausstattung ergab? Wenn solche Unterlagen vorlagen, inwieweit enthielten die Bauten Ausstattungen, für die gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG Baukostenanteile wieder abzuziehen sind? Welcher Anteil der geförderten Bauten weist die jeweiligen Ausstattungsmerkmale nach § 3 Abs. 4 RichtWG (Garage usw.) tatsächlich auf?

Wenn die Wohnbauförderungsvorschriften eines Landes einen Basis-Gesamtbaukostensatz einerseits und Erhöhungstatbestände für bestimmte Ausstattungen andererseits vorsahen, wurde bei der normativen Baukostenermittlung durchwegs der Basis-Gesamtbaukostensatz herangezogen. Allerdings wurde sodann 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. Wie bereits in der Auskunft zu Frage 1.2. ausgeführt, wurden im Rahmen der Datenübermittlung durch die Landeshauptmänner ~~keine Unterlagen über einzelne Bauvorhaben, insbesondere also auch nicht~~ die jeweiligen Wohnbauförderungsakten nicht vorgelegt. Es wurde daher nicht geprüft, welcher Anteil der geförderten Bauten des Jahres 1992 die jeweiligen Ausstattungsmerkmale nach § 3 Abs. 4 RichtWG (Garage usw.) tatsächlich aufwies. Dies war nach ~~dem rechtlichen Verständnis~~ Auskunft des Bundesministeriums für Justiz ~~zu § 3 Abs. 4 RichtWG~~ auch entbehrlich. Wenn nämlich bei einer normativen Baukostenermittlung ein in § 3 Abs. 4 RichtWG genannter Gebäudeteil im herangezogenen Baukostensatz im Rahmen der Wohnbauförderung enthalten ist (also darin Deckung finden muß), ist es nach Auffassung des Bundesministeriums für Justiz bei der Ansetzung des Abzugsbetrags für diesen Gebäudeteil nicht von Belang, ob der betreffende Gebäudeteil bei sämtlichen geförderten Bauvorhaben des Kalenderjahres 1992 oder nur sehr selten oder unter Umständen sogar in keinem Fall errichtet wurde. Selbst bei geringer Errichtungshäufigkeit ist nicht nur ein dieser Häufigkeit aliquoter Abzug vorzunehmen, sondern muß der "volle" Abzugsbetrag in die Kalkulation aufgenommen werden. Dies erklärt sich daraus, daß es bei der normativen Baukostenermittlung ja nicht auf das tatsächliche Baugeschehen im Kalenderjahr 1992 ankommt und daher für die Abzüge gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG nicht die faktische Herstellung der davon erfaßten Gebäudeteile, sondern nur die Frage maßgeblich ist, ob diese Gebäudeteile nach den Vorstellungen des Landesgesetzgebers vom angewendeten Baukostensatz umfaßt sind.

Zu 2.5.3. Soweit der Ermittlung der Baukosten die sich aus den Förderungszusicherungen ergebenden Baukosten zugrunde gelegt (§ 3 Abs. 3 zweiter Fall RichtWG) wurden: Inwieweit enthielten die Bauvorhaben des Jahres 1992 tatsächlich Ausstattungen, für die gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG wieder Baukostenanteile abzuziehen sind? Welcher Anteil der geförderten Bauten weist die jeweiligen Ausstattungsmerkmale nach § 3 Abs. 4 RichtWG (Garage usw.) tatsächlich auf?

Diese Frage kann deshalb nicht beantwortet werden, weil sich - mit einer einzigen Ausnahme (nämlich des Bundeslandes Kärnten) - den von den Landeshauptmännern übermittelten Informationen nicht entnehmen ließ, welcher Anteil der im Rahmen der faktischen Baukostenermittlung herangezogenen Bauvorhaben mit den einzelnen, in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Gebäudeteilen ausgestattet war. Auch bei der faktischen Baukostenermittlung wurden die Abzüge nach § 3 Abs. 4 RichtWG nicht entsprechend der Errichtungshäufigkeit aliquotiert. ~~Allerdings wurde nur für jene Gebäudeteile ein Abzug nach § 3 Abs. 4 RichtWG angesetzt, die zumindest bei einem Teil der maßgeblichen Bauvorhaben hergestellt wurden.~~

Zu 2.6. In welchen Fällen wurde kein Gutachten erstellt?

Für die Bundesländer Niederösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg kam kein Gutachten des Beirats zustande.

Zu 3. Wurden die erstatteten Gutachten durch den Bundesminister für Justiz überprüft?

Im Rahmen der Richtwertfestsetzung wurden die erstatteten Gutachten in zweifacher Hinsicht überprüft. Zum einen wurde untersucht, ob sich die erstatteten Gutachten auf ~~dem Boden der~~ den von den Landeshauptmännern jeweils übermittelten Informationen beruhten ~~bewegten~~. ~~Zum~~ Zum anderen wurde geprüft, inwieweit die Gutachten mit den kalkulatorischen Vorgaben des § 3 RichtWG zur Richtwertermittlung übereinstimmten.

Zu 3.1. Welche förderbaren Baukosten und welche tatsächlichen Baukosten und Baukostenanteile wurden dabei festgestellt?

Zu 3.2. Soweit tatsächliche Baukosten oder Baukostenanteile zugrunde zu legen waren: Wie wurden diese Baukosten und Baukostenanteile überprüft?

Zu 3.3. Ergab die Überprüfung abweichende Daten? Wenn ja, wie lauten diese?

In den folgenden Fällen ergab eine Überprüfung des Beiratsgutachtens die Notwendigkeit, von dessen Ergebnissen abzuweichen:

a) Kärnten:

Wie bereits erwähnt, ~~hatte~~ war für Kärnten eine normative Baukostenermittlung ~~stattzufinden~~ vorzunehmen. Es wurde auch bereits ausgeführt, daß der Landeshauptmann von Kärnten Daten über 13 repräsentative, im Kalenderjahr 1992 zugesicherte Bauvorhaben vorlegte, um dem Beirat und letztlich dem Bundesminister für Justiz eine Grundlage für die Mittelung zwischen den einzelnen Gesamtbaukostensätzen der Anlage III zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz, LGBl.Nr. 3/1992, zur Verfügung zu stellen. Von diesen dreizehn Bauvorhaben sind sieben der Größenklasse von Anlage III Abs. 1 lit. c (Nutzfläche von 800 bis 1.200 Quadratmetern) mit einem Baukostensatz von 12.400 S, drei der Größenklasse der lit. b (Nutzfläche von 500 bis 800 Quadratmetern) mit einem Baukostensatz von 12.900 S, zwei der Größenklasse der lit. d (Nutzfläche von 1.200 bis 2.200 Quadratmetern) mit einem Baukostensatz von

12.000 S und eines der Größenklasse der lit. a (Nutzfläche bis 500 Quadratmeter) mit einem Baukostensatz von 13.400 S zuzurechnen. Eine rechnerische Aufarbeitung dieser zahlenmäßigen Zuordnung der einzelnen Bauvorhaben zu den verschiedenen Größenklassen (nämlich durch Multiplikation des jeweiligen Baukostensatzes mit der Anzahl der auf diese Größenklasse entfallenden Bauvorhaben, sodann durch Addition der einzelnen Zwischenergebnisse und schließlich durch Division der sich daraus ergebenden Summe durch 13) hätte einen rechnerischen Mittelwert von 12.530 S erbracht, der zur Umrechnung von Brutto- auf Nettonutzfläche noch um 20 % erhöht werden muß, woraus sich ein Baukostenbetrag von 15.036 S ergeben hätte. Der Beirat setzte aber im Rahmen seiner Gutachtenserstattung die Baukosten mit 14.400 S (12.000 S zuzüglich 20 % für die Umrechnung von Brutto- auf Nettonutzfläche) an. Dieser Beiratsentscheidung konnte bei der Festsetzung des Richtwerts nicht gefolgt werden. Für die Frage, welcher von mehreren Baukostensätzen oder allenfalls welcher Mittelwert zwischen diesen Sätzen zugrunde gelegt werden soll, muß nämlich darauf Bedacht genommen werden, wie viele der im Kalenderjahr 1992 geförderten Bauvorhaben auf die einzelnen, in der Vorschrift genannten Größenklassen entfielen. Diese Bedachtnahme und ihre kalkulatorische Umsetzung ergibt aber - wie dargelegt - einen zugrunde zu legenden Baukostenbetrag von insgesamt 15.036 S. Demgemäß wurde bei der Richtwertfestsetzung von Baukosten im Ausmaß von 15.036 S ausgegangen.

Der Beirat hatte unter Zugrundelegung der vom Landeshauptmann von Kärnten übermittelten Informationen die gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehenden Baukostenanteile für die Errichtung von Schutzräumen, modern ausgestatteten Waschküchen und Trockenräumen, Fahrradräumen und Gemeinschaftsantennen mit insgesamt 4,68 % angesetzt. In diesem Prozentsatz war sowohl ein Abzug für modern ausgestattete Waschküchen als auch ein solcher für Trockenräume enthalten. Nun ist es zwar unbeschadet der ~~Taxativität der~~ taxativen in § 3 Abs. 4 RichtWG gegebenen Aufzählung gerechtfertigt, für Trockenräume dann einen Abzug vorzunehmen, wenn im betreffenden Bundesland nach der jeweiligen Bau- und Förderungspraxis zwar keine

Waschküchen, aber stattdessen eben Trockenräume errichtet werden. Anders verhält es sich aber, wenn in einem Bundesland sowohl modern ausgestattete Waschküchen als auch Trockenräume errichtet werden. Diesfalls kann wegen der abschließenden Aufzählung des § 3 Abs. 4 RichtWG nur ein Abzug für die Waschküchen, nicht aber auch für die Trockenräume angesetzt werden. Deshalb war der vom Landeshauptmann von Kärnten ermittelte Ansatz für Trockenräume im Ausmaß von 1,11 % zu eliminieren, sodaß sich die nach § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehenden Baukostenanteile für die Errichtung von Schutzräumen, modern ausgestatteten Waschküchen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen und Gemeinschaftsantennen mit 3,57 % oder - bei Zugrundelegung der Baukosten von 15.036 S - mit 536,79 S bezifferten.

Der Beirat hatte die gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehenden Baukostenanteile für die Errichtung von Abstellplätzen mit 3 %, für die Errichtung von Aufzugsanlagen mit 2 % und für die Errichtung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen mit 7 % angesetzt. Alle drei Abzugspositionen erwiesen sich bei ihrer inhaltlichen Überprüfung aber als ~~unhaltbar~~. nicht zutreffend.

In Anlage III Abs. 3 des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes werden Erhöhungsbeträge je Kfz-Abstellplatz geregelt. Diese Regelungen gelten aber nur für unterirdische Einstellplätze (lit. a und c) und oberirdische Einstellplätze, worunter nach dem Klammerzitat Garagen zu verstehen sind (lit. b und c). Für einen Abstellplatz im Freien - etwa auf dem "Dach" einer Tiefgarage - ist hingegen kein Erhöhungsbetrag vorgesehen, sodaß die dafür anfallenden Baukosten in den Gesamtbaukosten des Abs. 1 Deckung finden müssen. Angesichts dieser Rechtslage sind die Kosten für die Errichtung von Abstellplätzen im Freien gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehen. Da der dafür anfallende Kostenbetrag aus den zunächst vom Landeshauptmann von Kärnten übermittelten Unterlagen nicht hervorging, wurde diese Information vom Bundesministerium für Justiz nachträglich (~~also~~ nach der Beiratssitzung) angefordert. Der Landeshauptmann von Kärnten gab sodann die Kosten für die Errichtung solcher Pkw-Abstellplätze mit 1,25 % der angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter

Wohnnutzfläche an. Da bei der Festsetzung des Richtwerts aber ein Baukostenbetrag von 15.036 S zugrunde gelegt wurde, war der Abzug für Abstellplätze mit 187,95 S anzusetzen. ~~Auf den~~ Dem Beiratsbeschluß, wonach für die Errichtung von Abstellplätzen 3 % abzuziehen seien, ~~war dabei nicht weiter Bedacht zu nehmen~~ konnte nicht gefolgt werden, weil diese Beiratsentscheidung einer Begründung entbehrte, sich also weder auf konkrete Berechnungen noch auf technische Erfahrungswerte bezog.

Der vom Beirat beschlossene Abzug von 2 % für Aufzugsanlagen entspricht - bei Zugrundelegung von Baukosten im Ausmaß von 15.036 S - einem Betrag von rund 300 S. Dies liegt weit unter jenen Beträgen, die in allen anderen Bundesländern für die Errichtung von Aufzugsanlagen zugrunde gelegt wurden. Wenn nun aber ein solcher Wert weit außerhalb der sich bundesweit ergebenden Schwankungsbreite liegt, kann er bei der Richtwertfestsetzung nicht ~~bedenkenlos~~ ohne weiteres übernommen werden. Hinzu kommt, daß der Landeshauptmann von Kärnten für zwei Bauvorhaben die Kostenanteile für die Aufzugsanlage in seiner Übersicht ausgewiesen hatte und diese Kostenanteile ebenfalls weit über dem Hundertsatz von 2 % gelegen waren, nämlich 6,13 % im einen Fall und 3,23 % im anderen Fall. Angesichts der sich aus all diesen Umständen ergebenden Bedenken wurde der Landeshauptmann von Kärnten bzw. sein Vertreter nachträglich (~~also~~ nach der Beiratssitzung) aufgefordert, aus technischen Erfahrungswerten des Landes den Kostenanteil für Aufzugsanlagen bekanntzugeben. Der Landeshauptmann von Kärnten teilte daraufhin mit, daß die Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen etwa 5 % der angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche betrügen. Bei Zugrundelegung der Baukosten von 15.036 S ergibt sich daraus ein Kostenanteil für ~~die~~ Aufzugsanlagen in Höhe von 751,80 S. Dies entspricht größenordnungsmäßig auch der Bandbreite, innerhalb derer die für die anderen Bundesländer ermittelten Abzugsbeträge für Aufzugsanlagen liegen, sodaß dieser Betrag für die Richtwertfestsetzung heranzuziehen war.

Der Beiratsentscheidung, einen Abzug von 7 % für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen anzusetzen, ~~kann~~ konnte ebenfalls nicht gefolgt werden, zumal

der Landeshauptmann von Kärnten die Kosten für jene Anlagenteile der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage, die in den allgemeinen Teilen des Hauses gelegen sind - und nur auf diese kommt es an - mit 1,77 % der Gesamtbaukosten rechnerisch ermittelt hatte. Allerdings war in diesem Hundertsatz die Fläche des Heiz- und Tankraums nicht mitberücksichtigt, die in die Kalkulation aber ebenfalls miteinbezogen werden muß. Daher forderte das Bundesministerium für Justiz den Landeshauptmann von Kärnten nachträglich (~~also~~ nach der Beiratssitzung) zur Bekanntgabe des Kostenanteils für den Heiz- und Tankraum auf. Der Landeshauptmann von Kärnten gab daraufhin die diesbezüglichen Kosten nach technischen Erfahrungswerten mit etwa 1 % der angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche an. Unter Miteinbeziehung dieser nachträglichen Information war der Kostenanteil für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage bei der Richtwertfestsetzung mit 2,77 % (1,77 % für die "hausseitigen" Teile der Wärmeversorgungsanlage und 1 % für den Heiz- und Tankraum) anzusetzen; bei Zugrundelegung der Gesamtbaukosten von 15.036 S ergab sich daraus ein Abzugsbetrag von 416,50 S.

b) Oberösterreich:

Der Beirat beschloß im Rahmen seiner Gutachtenserstattung, den Grundkostenanteil mit dem vom Landeshauptmann von Oberösterreich ursprünglich bekanntgegebenen Betrag von 1.415,79 S anzusetzen. Wie bereits erwähnt, basierte dieser Grundkostenbetrag von 1.415,79 S je Quadratmeter Wohnnutzfläche nur auf einer Kostenerhebung über die im 4. Quartal 1992 zugesicherten Bauvorhaben. Im Hinblick darauf, daß § 3 Abs. 2 RichtWG für die Ermittlung der Grundkosten auf die während des gesamten Kalenderjahres 1992 gegebenen Förderungszusicherungen abstellt, forderte das Bundesministerium für Justiz den Landeshauptmann von Oberösterreich nach der Beiratssitzung zu einer neuerlichen Grundkostenermittlung auf der Grundlage aller vier Quartale 1992 auf. Hierauf führte der Landeshauptmann eine Erhebung der Grundkosten aus 54 repräsentativ ausgewählten Bauvorhaben aus allen

vier Quartalen des Kalenderjahres 1992 durch. Das Ergebnis dieser Neuermittlung war ein Grundkostenbetrag von 1.227,97 S je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Bei der Richtwertfestsetzung war von diesem neu ermittelten Grundkostenanteil auszugehen, zumal der bei der Beiratssitzung beschlossene Grundkostenbetrag auf einer unrichtigen Prämisse (Heranziehung nur des 4. Quartals 1992) beruht hatte.

Ähnlich verhielt es sich mit den Baukosten. Der Landeshauptmann hatte ursprünglich einen Baukostenbetrag von 15.347,80 S bekanntgegeben, der jedoch auf einer Erhebung nur aus dem 4. Quartal 1992 beruhte. Ungeachtet dessen beschloß der Beirat im Rahmen seiner Gutachtenserstattung, diesen Baukostenbetrag der Richtwertermittlung zugrunde zu legen. Da aber bei der faktischen Baukostenermittlung nach § 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG auf die Förderungszusicherungen im gesamten Kalenderjahr 1992 abzustellen ist, forderte das Bundesministerium für Justiz den Landeshauptmann nach der Beiratssitzung zu einer neuerlichen Baukostenermittlung auf der Grundlage aller vier Quartale des Kalenderjahres 1992 auf. Entsprechend diesem Verlangen führte der Landeshauptmann nochmals eine Erhebung aus insgesamt 54 repräsentativ ausgewählten Bauvorhaben nunmehr aus dem gesamten Kalenderjahr 1992 durch. Daraus resultierte ein auf den Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter Baukostenbetrag von 15.247,81 S, der dem Bundesministerium für Justiz bekanntgegeben und bei der Richtwertfestsetzung zugrunde gelegt wurde.

Der Beirat beschloß im Rahmen seiner Gutachtenserstattung, den nach § 3 Abs. 4 RichtWG vorzunehmenden Abzug für Aufzugsanlagen mit dem vom Landeshauptmann von Oberösterreich ursprünglich bekanntgegebenen Betrag von 787,50 S anzusetzen. Mit der nach der Beiratssitzung durchgeführten Neukalkulation auf der Grundlage von Förderungszusicherungen aus dem gesamten Kalenderjahr 1992 wurde vom Landeshauptmann von Oberösterreich der Abzugsbetrag für Aufzugsanlagen einerseits aus technischen Erfahrungswerten der zuständigen Abteilungen des Landes und andererseits aus konkreten "Herausrechnungen" aus den Bauvorhaben neu ermittelt. Das Ergebnis dieser Neuermittlung war ein Abzugsbetrag

von 420 S. Dieser anhand der richtiggestellten Prämissen neu ermittelte Abzugsbetrag wurde bei der Richtwertfestsetzung zugrunde gelegt.

Bei der Beiratssitzung bezifferte der Vertreter des Landeshauptmanns von Oberösterreich den nach § 3 Abs. 4 RichtWG vorzunehmenden Abzug für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit 800 S. Ungeachtet dessen beschloß der Beirat, diesen Abzug mit 700 S anzusetzen. Die Frage des Abzugs für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen wurde nach der Beiratssitzung im Rahmen der weiteren Erhebungen des Bundesministeriums für Justiz erneut mit den Vertretern des Landeshauptmanns erörtert. Diese teilten mit, daß der vom Landeshauptmann in Ansatz gebrachte Betrag für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen auch nach Rücksprache mit der Amtstechnik und neuerlichen Berechnungen in voller Höhe aufrechterhalten werden müsse. Daher wurde bei der Richtwertfestsetzung der Abzugsbetrag nach § 3 Abs. 4 RichtWG für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen in der vom Landeshauptmann bekanntgegebenen Höhe von 800 S angesetzt.

Der Beirat beschloß im Rahmen seiner Gutachtenserstattung, die nach § 3 Abs. 4 RichtWG vorzunehmenden Abzüge für Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, Trockenräume und Gemeinschaftsantennen) mit dem vom Landeshauptmann von Oberösterreich hiefür ursprünglich insgesamt bekanntgegebenen Betrag von zusammengezählt 647,69 S anzusetzen. Auch hierüber führte der Landeshauptmann von Oberösterreich nach der Beiratssitzung eine Neuermittlung durch, die für diese Gemeinschaftsanlagen oder -räume einen addierten Abzugsbetrag von 694,16 S ergab. Überdies wurde mitgeteilt, daß die seinerzeit erwähnten Trockenräume oder Trockengelegenheiten Bestandteile der Waschküche seien. Aufgrund dieser berichtigten Information durch den Landeshauptmann wurde bei der Richtwertfestsetzung für diese Gemeinschaftsanlagen oder -räume insgesamt der vom Landeshauptmann geringfügig korrigiert bekanntgegebene Gesamtbetrag von 694,16 S angesetzt.

Mit dem Abzugsbetrag für bautechnische Erschwernisse verhielt es sich ähnlich ~~ebenso~~. Der Beirat beschloß im Rahmen seiner Gutachtenserstattung, diesen Abzug mit dem vom Landeshauptmann von Oberösterreich ursprünglich bekanntgegebenen Betrag von 1.025,34 S anzusetzen. Nach der Beiratssitzung führte der Landeshauptmann auch hierüber eine Neuermittlung durch, die nun einen Abzugsbetrag von 1.196,95 S für bautechnische Erschwernisse ergab. Aufgrund dieser berichtigten Information des Landeshauptmanns wurde bei der Richtwertfestsetzung der Abzug für bautechnische Erschwernisse mit dem korrigiert bekanntgegebenen Betrag von 1.196,95 S angesetzt.

c) Salzburg:

Wie schon eingangs ausgeführt, beschloß der Beirat im Rahmen seiner Gutachtenserstattung, den Grundkostenanteil mit dem vom Landeshauptmann von Salzburg ursprünglich bekanntgegebenen Betrag von 3.043,80 S anzusetzen. Wie ebenfalls bereits dargelegt, waren aber in diese Grundkostenkalkulation auch Aufschließungskosten und Nebenkosten miteinbezogen worden. Deshalb wurde der Landeshauptmann von Salzburg vom Bundesministerium für Justiz nach der Beiratssitzung dazu aufgefordert, den um die Aufschließungskosten und Nebenkosten bereinigten Grundkostenanteil bekanntzugeben. Der Landeshauptmann von Salzburg kam dieser Aufforderung nach; aus dieser Bereinigung ergab sich ein auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteter Grundkostenanteil von 2.396,64 S, der ~~bei~~ der Richtwertfestsetzung zugrunde gelegt wurde.

Hinsichtlich der Baukosten ergab die Überprüfung des vom Beirat hiefür angesetzten Betrags von 16.000 S keinen Anhaltspunkt dafür, von der Beiratsentscheidung abzuweichen. Gleiches gilt für den vom Beirat angesetzten Abzugsbetrag gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG für Gemeinschaftsanlagen oder -räume im

Ausmaß von einem Prozent der Baukosten bzw. - bei Zugrundelegung der Baukosten von 16.000 S - von 160 S (= 1 % der Baukosten).

Der Beirat beschloß im Rahmen seiner Gutachtenserstattung, den nach § 3 Abs. 4 RichtWG vorzunehmenden Abzug für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit dem vom Landeshauptmann von Salzburg dafür bekanntgegebenen Hundertsatz von 7 % anzusetzen. Das Bundesministerium für Justiz hegte gegen diesen Beiratsbeschluß - ~~zwar nicht aus eigenem technischen Wissen, aber~~ aus den ~~immer reichhaltiger werdenden~~ Erfahrungen aus den Beiratssitzungen und technischen Daten für ~~andere~~ Bundesländer - schwerwiegende Bedenken. Der für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage angenommene Betrag von 1.120 S (bei Zugrundelegung eines Baukostenbetrags von 16.000 S) schien im Ländervergleich exorbitant hoch. Hinzu kam, daß sich der Beiratsbeschluß nicht auf technische Erfahrungswerte der Wohnbauförderungsabteilung des Landes Salzburg oder auf kalkulatorische Ermittlungen des Landeshauptmanns aus konkreten Bauprojekten gründete, sondern nur auf eine bereits 11 Jahre zurückliegende Publikation in einer Fachzeitschrift, die der Landeshauptmann von Salzburg als Basis für die Bekanntgabe des Abzugs für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen herangezogen hatte. Schließlich konnte der Hundertsatz von 7 % auch deshalb bei der Richtwertfestsetzung nicht zugrunde gelegt werden, weil dieser Prozentwert - wie eine Rückfrage beim Landeshauptmann von Salzburg ergab - auch die Kosten für die in den einzelnen Wohnungen installierten Teile der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage umfaßte. Beim Abzug für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen sind aber nur die Kosten für jene Anlagenteile zu berücksichtigen, die in den allgemeinen Teilen des Hauses gelegen sind, weil gemäß § 2 Abs. 1 RichtWG die mietrechtliche Normwohnung ja über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und daher nach Meinung des Gesetzgebers die in den einzelnen Wohnungen vorhandenen Heizungsteile (die ja auch bei einer Etagenheizung oder gleichwertigen stationären Heizung existieren müssen) sehr wohl dem typischen Althausbestand entsprechen.

Das Bundesministerium für Justiz forderte deshalb den Landeshauptmann von Salzburg auf, eine Aufschlüsselung darüber zu geben, welcher Anteil der Gesamtkosten für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage auf die "hausseitigen" Anlagenteile entfällt. Diese Aufforderung blieb jedoch ohne Erfolg, weil sich der Landeshauptmann zu einer solchen Aufgliederung nicht imstande sah. Somit verblieb für die Ermittlung des Abzugs nach § 3 Abs. 4 RichtWG nur noch die Möglichkeit, die Meinung eines qualifizierten Sachverständigen einzuholen. Dies geschah ~~in Gestalt der~~ durch Konsultation von [redacted]; es handelt sich dabei um einen forensisch sehr erfahrenen, renommierten Bausachverständigen, der auch literarisch bereits einschlägig in Erscheinung getreten ist. Auf der Grundlage dieser qualifizierten Sachverständigenmeinung ergaben sich für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage folgende Überlegungen und Berechnungen:

Von den gesamten Kosten der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage entfallen größenordnungsmäßig etwa 45 % auf die "hausseitigen" Anlagenteile und die restlichen rund 55 % auf die "wohnungsseitigen" Anlagenteile. Bei Zugrundelegung des vom Landeshauptmann von Salzburg für die gesamte gemeinsame Wärmeversorgungsanlage angenommenen Hundertsatzes von 7 % errechnet sich die auf die "hausseitigen" Anlagenteile entfallende Quote an den gesamten Baukosten mit 3,15 % (45 % von 7 %). Hiezu muß allerdings noch ein Baukostenanteil für die Fläche des Heiz- und Tankraums hinzugezählt werden; der vom Bundesministerium für Justiz hinzugezogene Sachverständige bezifferte diesen Baukostenanteil mit rund 0,7 % der Gesamtbaukosten. Im Ergebnis sind also für die gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 3,85 % der Gesamtbaukosten oder - bei Zugrundelegung eines Gesamtbaukostenbetrags von 16.000 S - 616 S abzuziehen. Ein solcher Abzugsbetrag für die gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen liegt auch ~~einwandfrei~~ innerhalb ~~jener~~ Bandbreite, ~~in der die~~ entsprechenden Werte für die anderen Bundesländer angesiedelt sind. Bei der Richtwertfestsetzung wurde daher für die

gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen ein Abzugsbetrag gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG in Höhe von 616 S zugrunde gelegt.

Für den gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG vorzunehmenden Abzug für Aufzugsanlagen setzte der Beirat im Rahmen seiner Gutachtenserstattung einen Hundertsatz von 2 % an. Der Beirat entfernte sich damit geringfügig vom Vorschlag des Landeshauptmanns von Salzburg, der für diesen Abzug einen Hundertsatz von 1,8 % genannt hatte. Grundlage für diesen Ansatz des Landeshauptmanns war - ebenso wie im Fall des Abzugs für die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage - eine Fachpublikation aus dem Jahr 1983 (Österreichische Bauzeitung Nr. 33/83) gewesen. Das Bundesministerium für Justiz hegte auch gegen diesen Beiratsbeschluß - ~~zwar nicht aus eigenem technischen Wissen, aber~~ aus den ~~immer reichhaltiger werdenden~~ Erfahrungen aus den Beiratssitzungen und technischen Daten ~~für~~ bezüglich anderer Bundesländer - schwerwiegende Bedenken. Der für die Aufzugsanlagen angenommene Betrag von 320 S (bei Zugrundelegung eines Baukostenbetrags von 16.000 S) blieb im Ländervergleich weit unter den entsprechenden Ansätzen der anderen Bundesländer. Hinzu kam, daß sich dieser Beiratsbeschluß ja nicht auf technische Erfahrungswerte der Wohnbauförderungsabteilung des Landes oder auf kalkulatorische Ermittlungen des Landeshauptmanns aus konkreten Bauprojekten gründete, sondern nur auf eine nun bereits 11 Jahre zurückliegende Publikation in einer Fachzeitschrift, die der Landeshauptmann für die Bekanntgabe des nach seiner Auffassung vorzunehmenden Abzugs und dadurch mittelbar auch der Beirat (der sich vom Vorschlag des Landeshauptmanns nur verhältnismäßig geringfügig entfernt hatte) verwertet hatten. Auch aus diesem Aspekt waren Zweifel an der Richtigkeit dieser Beiratsentscheidung angebracht. Auch in diesem Fall wurde der ~~fragwürdig scheinende~~ Ansatz des Beirats durch Konsultation ~~von~~ des Sachverständigen [redacted] geprüft. Nach dieser Expertenmeinung, die nicht nur auf dem Erfahrungswissen des Sachverständigen, sondern auf zu dieser Fragestellung von [redacted] eigens eingeholten technischen Informationen beruht, muß der Kostenanteil für eine

Aufzugsanlage mit zumindest rund 4 % der Gesamtbaukosten angesetzt werden. Bei Zugrundelegung eines Baukostensatzes von 16.000 S und dieser Quote von 4 % errechnet sich der Abzug für die Aufzugsanlage mit 640 S; dieser Abzugsbetrag liegt in der durch die Werte der anderen Bundesländer ~~aufgeschlagenen~~ gegebenen Schwankungsbreite, sodaß gegen seine Ansetzung bei der Festsetzung des Richtwerts keine Bedenken bestanden.

Zu 4. In welchen Fällen hatte der Bundesminister für Justiz, weil ein Gutachten des Beirates nicht zustande kam, den Richtwert unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 RichtWG festzusetzen?

Die Fragestellung ist - angelehnt an den etwas mißverständlichen zweiten Satz des § 4 Abs. 1 RichtWG - in dieser Formulierung ~~unrichtig~~ unscharf. Der Bundesminister für Justiz hat nämlich auch bei Zustandekommen eines Beiratsgutachtens die Berechnungsgrundsätze des § 3 RichtWG zu beachten und das erstattete Gutachten unter dem Blickwinkel dieser Berechnungsgrundsätze zu prüfen, wie dies ja nach den soeben gegebenen Ausführungen im einzelnen auch geschehen ist. Die vorliegende Fragestellung zielt aber wohl darauf ab, in welchen Fällen ~~sich der~~ dem Bundesminister für Justiz bei der Richtwertfestsetzung mangels einer entsprechenden Beiratsentscheidung ~~nicht auf~~ ein Gutachten des Beirats ~~stützen konnte~~ nicht vorlag. Dies war bei den Richtwertfestsetzungen für die Bundesländer Niederösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg der Fall.

Zu 4.1. Wie wurden Daten hiefür erhoben? Wie lauten die in diesem Zusammenhang erhobenen Daten?

Hinsichtlich der Erhebung der Daten war bei jenen Bundesländern, für die kein Beiratsgutachten erstattet wurde, kein Anlaß für eine veränderte Vorgangsweise bei der Datenerhebung gegeben. Entsprechend § 9 Abs. 1 RichtWG wurden bei der Richtwertfestsetzung auch in diesen Fällen die vom jeweiligen Landeshauptmann vorgelegten Angaben über die einzelnen Kostenkomponenten verwertet. In jenen Fällen, in denen die vorgelegten Informationen keine ausreichende Grundlage für die Ermittlung der Kostenanteile des Richtwerts erbrachten, wurde der jeweilige Landeshauptmann vom Bundesministerium für Justiz detailliert zu einer Ergänzung der übermittelten Daten aufgefordert. Dies führte letztlich bei allen Bundesländern dazu, daß sämtliche noch verbliebenen Fragen bezüglich der Richtwertermittlung vollständig geklärt werden konnten.

Die für die Bundesländer Niederösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg erhobenen Grundkostenanteile ergeben sich aus der Beantwortung zu Frage 1 (lit. c, f, g und h).

Die ~~erhobenen~~ ermittelten Baukosten betragen für das Bundesland Niederösterreich 14.954,61 S (vgl. Punkt 1.1. lit. c), für das Bundesland Steiermark 16.502 S (vgl. Punkt 1.1. lit. f), für das Bundesland Tirol 14.150 S (vgl. Punkt 1.1. lit. g) und für das Bundesland Vorarlberg 22.000 S (vgl. Punkt 1.1. lit. h).

Die in den Bundesländern Niederösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abgezogenen Baukostenanteile ergeben sich aus der Beantwortung zu Frage 2.5.1. lit. c, f, g und h.

Zu 5. Aufgrund welcher Daten wurden

- Grundkostenanteile
- Baukostenanteile
- abzuziehende Baukostenanteile

tatsächlich errechnet?

Die Beantwortung dieser Frage ergibt sich detailliert aus den obigen Ausführungen zu den bisherigen Fragen.

6. Juni 1994

[redacted]

[redacted]

S:\A07\51941323.SAM

24.5.84

[redacted]