



13191/AB

vom 17.10.2017 zu 14012/J (XXV.GP)

BMJ-Pr7000/0158-III 1/2017

REPUBLIK ÖSTERREICH
DER VIZEKANZLER UND
BUNDESMINISTER FÜR JUSTIZ

Museumstraße 7
1070 Wien

Tel.: +43 1 52152 0
E-Mail: team.pr@bmj.gv.at

Frau
Präsidentin des Nationalrates

Zur Zahl 14012/J-NR/2017

Die Abgeordneten zum Nationalrat Mag. Gerald Loacker, Kolleginnen und Kollegen, haben an mich eine schriftliche Anfrage betreffend „Folgeanfrage zu (13207/J): Ermittlung der Mietzinsrichtwerte“ gerichtet.

Ich beantworte diese Anfrage aufgrund der mir vorliegenden Informationen wie folgt:

Zu 1, 4 und 5:

Von den Landeshauptleuten wurden – entsprechend den Vorgaben in § 9 Richtwertgesetz – die auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichteten durchschnittlichen Grundkostenanteile bekannt gegeben.

Die Angaben wurden vom Bundesministerium für Justiz auf ihre Plausibilität überprüft, sodass teilweise die zunächst übermittelten Werte in der Folge von den Ländern – im Fall von Oberösterreich und Salzburg nach Vorliegen des insoweit abweichenden Beiratsgutachtens – modifiziert wurden. So lag etwa für Oberösterreich zunächst nur eine Kostenerhebung über die im 4. Quartal des Jahres 1992 zugesicherten Bauvorhaben zugrunde, woraufhin dann eine neuerliche Grundkostenermittlung auf Basis aller vier Quartale des Kalenderjahres 1992 vorgenommen wurde. In Salzburg waren die Werte insofern zu modifizieren, als zunächst Aufschließungskosten und Nebenkosten enthalten waren. In Tirol war zunächst auch ein Bauvorhaben bei der Grundkostenermittlung berücksichtigt, bei dem der Grund in Form eines Baurechts zur Verfügung gestellt worden war.

Letztlich wurden folgende, auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichtete Grundkostenanteile herangezogen:

Burgenland:	440,00 S
Kärnten:	1.070,36 S
Niederösterreich	1.247,35 S
Oberösterreich	1.227,97 S

Salzburg	2.396,64 S
Steiermark	1.665,00 S
Tirol	1.675,18 S
Vorarlberg	2.634,50 S
Wien	2.602,00 S

Zu 2 und 3:

Die von den Landeshauptleuten übermittelten Werte zu den abzuziehenden Baukostenanteilen wurden in zahlreichen Details hinterfragt und – teilweise noch nach Erstattung der Beiratsgutachten (Kärnten, Oberösterreich, Salzburg) – deshalb noch ergänzt bzw. modifiziert. Die Änderungen betrafen beispielsweise Baukostenanteile, die in der abschließenden Aufzählung des § 3 Abs. 4 RichtWG nicht enthalten und daher nicht zu berücksichtigen waren. Einzelne Daten machten auf Grund ihrer Abweichung von vergleichbaren Daten anderer Bundesländer eine nochmalige Überprüfung und Rückfrage erforderlich. In einem Fall wurde ein Sachverständiger konsultiert.

Wenn die Wohnbauförderungsvorschriften eines Landes einen Basis-Gesamtbaukostensatz einerseits und Erhöhungstatbestände für bestimmte Ausstattungen andererseits vorsahen, wurde bei der 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.

Letztlich wurden folgende Daten herangezogen:

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

für Aufzugsanlagen	400,00 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	300,00 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	100,00 S
für Hobbyräume	100,00 S
für Schutzräume	200,00 S
für Trockenräume	100,00 S
für Gemeinschaftsantennen	50,00 S
insgesamt	1.250,00 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)	875,00 S
für Aufzugsanlagen	541,40 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	638,85 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze und Hobbyräume	280,00 S
für Schutzräume	365,00 S
für modern ausgestattete Waschküchen	105,00 S
für Gemeinschaftsantennen	60,00 S
für bautechnische Erschwernisse	633,00 S
insgesamt	3.498,25 S

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

für Aufzugsanlagen	420,00 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	800,00 S
für Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen)	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	640,00 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	616,00 S
für Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, modern ausgestattete Waschküchen und Gemeinschaftsantennen)	160,00 S
insgesamt	1.416,00 S

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

für Aufzugsanlagen	615,00 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	453,00 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	72,00 S
für Schutzräume	252,00 S
für Trockenräume	90,00 S
für Gemeinschaftsantennen	43,00 S
für bautechnische Erschwernisse	57,00 S
insgesamt	1.582,00 S

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

für Abstellplätze	23,72 S
für Aufzugsanlagen	515,00 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)	1.980,00 S
für Aufzugsanlagen	902,00 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	968,00 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	275,00 S

für Hobbyräume	220,00 S
für Schutzräume	440,00 S
für modern ausgestattete Waschküchen	220,00 S
für Gemeinschaftsantennen	110,00 S
für bautechnische Erschwernisse	220,00 S
insgesamt	5.335,00 S

i) Für Wien gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG abzuziehende Baukostenanteile:

für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen)	2.300,00 S
für Aufzugsanlagen	1.000,00 S
für gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen	390,00 S
für Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze	125,00 S
für Hobbyräume	145,00 S
für modern ausgestattete Waschküchen	200,00 S
für Gemeinschaftsantennen	80,00 S
insgesamt	4.240,00 S

Zu 6 und 7:

Für sechs Bundesländer (Burgenland, Kärnten, Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien) wurden bei der Ermittlung der Baukosten die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes über die förderbaren Baukosten zugrunde gelegt (§ 3 Abs. 3 erster Satz RichtWG). Für drei Bundesländer (Niederösterreich, Oberösterreich und Steiermark) wurden – wegen des Fehlens solcher Vorschriften – die Baukosten zugrunde gelegt, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben hatten (§ 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG).

Auch hier wurden die zunächst übermittelten Daten über Nachfrage des Bundesministeriums für Justiz in der Folge teilweise ergänzt bzw. berichtigt. In zwei Fällen wurden bei den Baukosten andere Werte als in den Beiratsgutachten zugrunde gelegt: Beim Bundesland Kärnten war nämlich darauf Bedacht zu nehmen, wie viele der im Kalenderjahr 1992 geförderten Bauvorhaben auf die einzelnen im Kärntner Wohnbauförderungsgesetz genannten Größenklassen entfielen. Beim Bundesland Oberösterreich lag (wie schon bei den Grundkosten) zunächst nur eine Erhebung aus dem 4. Quartal 1992 zugrunde.

Letztlich wurden folgende auf Quadratmeter Wohnnutzfläche gewichtete Baukostenanteile

herangezogen:

Burgenland:	11.605,00 S
Kärnten:	15.036,00 S
Niederösterreich	14.954,61 S
Oberösterreich	15.247,81 S
Salzburg	16.000,00 S
Steiermark	16.502,00 S
Tirol	14.150,00 S
Vorarlberg	22.000,00 S
Wien	14.600,00 S

Zu 8:

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

Diese Gutachten sind in der Anlage wörtlich wiedergegeben (im Hinblick auf die Verschwiegenheitsverpflichtung in § 7 Abs. 8 RichtWG mit Ausnahme der teilweise in den Gutachten enthaltenen Hinweise auf abweichende Meinungen namentlich genannter Beiratsmitglieder).

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

Zu 9:

Für Wien war gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. August 1992, LGBl. Nr. 36/1992, die Obergrenze der förderbaren Baukosten mit 14.600 S festgesetzt. Da § 3 Abs. 3 RichtWG nur auf die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften Bezug nimmt, waren die in den Jahren 1990 und 1991 bestehenden Vorschriften für das Bundesministerium für Justiz nicht von Relevanz.

Die Wohnbauförderungsvorschriften der Steiermark (Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 samt Durchführungsverordnung) enthielten keine definitive Festlegung der förderbaren Baukosten, sodass eine faktische Baukostenermittlung im Sinn des § 3 Abs. 3 zweiter Satz RichtWG vorzunehmen war.

Zu 10:

Ich verweise auf meine Ausführungen zu den Fragepunkten 1, 4 und 5, 2 und 3 sowie 6 und 7.

Zu 11:

Zum Grundkostenanteil für Wien erläuterte der sachkundige Vertreter des Landeshauptmanns, dass dieser Betrag aus den Förderungszusicherungen des Landes Wien im Jahr 1992 errechnet worden war.

Der Grundkostenanteil für die Steiermark wurde vom Landeshauptmann der Steiermark aus insgesamt 19 Bauvorhaben bekannt gegeben.

Es bestand für das Bundesministerium für Justiz keine Veranlassung, diese Werte in Zweifel zu ziehen.

Ich hoffe, mit dieser aufwändigen und erschöpfenden Auskunft gedient zu haben.

Wien, 17. Oktober 2017

Dr. Wolfgang Brandstetter

