

**Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom über die Festsetzung der Vergütung für
Naturalwohnungen des Landes Steiermark für land- und forstwirtschaftliche Landeslehrer**

Textgegenüberstellung

geltender Text

§ 1

Naturalwohnungen sind Wohnungen, die land- und forstwirtschaftlichen Landeslehrern (im folgenden Lehrer genannt) im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Benützung überlassen werden. Durch die Zuweisung einer Naturalwohnung wird kein den Vorschriften des Privatrechtes unterliegendes Bestandsverhältnis begründet, sondern stellt dies einen Sachbezug dar.

§ 2

Die Zuweisung oder der Entzug einer Naturalwohnung sowie die Festsetzung der Vergütung erfolgen durch Bescheid.

vorgeschlagener Text

§ 1

Sachbezug

Durch die Zuweisung einer Naturalwohnung wird kein den Vorschriften des Privatrechtes unterliegendes Bestandsverhältnis begründet, sondern stellt dies einen Sachbezug dar.

§ 2

Begriffsbestimmung

Naturalwohnungen sind Wohnungen, die land- und forstwirtschaftlichen LandeslehrerInnen (im Folgenden LehrerInnen genannt) im Rahmen des Dienstverhältnisses zur Benützung überlassen werden. Die Dienststellenleitung hat mit der Personalvertretung darüber zu verhandeln, ob die Benützung einer Naturalwohnung im Interesse des Dienstes gelegen ist. Eine Einigung ist anzustreben. Das Dienstinteresse ist von der Dienststellenleitung

schriftlich zu bestätigen.

§ 3

Für den Sachbezug - im folgenden Wohnung genannt - hat der Lehrer eine Vergütung und die auf diese Wohnung entfallenden Betriebskosten zu leisten.

§ 4

(1) Die Vergütung beträgt je Quadratmeter der Nutzfläche monatlich

a) € 1,09 für Wohnungen der Ausstattungskategorie A, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, die über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt; (1)

b) € 0,87 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht; (1)

c) € 0,58 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt; (1)

d) € 0,29 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D, das Wohnung, die entweder über keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren verfügt oder bei der eine dieser

§ 3

Bescheid

Die Zuweisung und der Entzug einer Naturalwohnung sowie die Festsetzung der Vergütung und der Nebenkosten und öffentlichen Abgaben erfolgen durch Bescheid.

§ 4

Gegenleistung

Für den Sachbezug - im Folgenden Wohnung genannt - hat der Lehrer/die Lehrerin eine Vergütung und die auf diese Wohnung entfallenden Nebenkosten (Betriebskosten und öffentlichen Abgaben), deren Anteil an den Gesamtkosten des Hauses sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung zur Gesamtnutzfläche bestimmt, zu leisten.

Einrichtungen nicht brauchbar ist. (1)

(2) Für jene Naturalwohnungen, deren Benützung im Dienstesinteresse erforderlich ist, sind lediglich 75 Prozent der im Abs. 1 vorgesehenen Vergütungssätze vorzuschreiben. Der Dienststellenleiter hat mit der Personalvertretung darüber zu verhandeln, ob die Benützung einer Naturalwohnung im Dienstesinteresse gelegen ist. Eine Einigung ist anzustreben. Das Dienstesinteresse ist vom Dienststellenleiter schriftlich zu bestätigen.

(3) Die Ausstattungskategorie ist um eine Stufe herabzusetzen, wenn

a) die Raumhöhe 3 m übersteigt oder

b) das Mauerwerk durchfeuchtet ist bis zur Sanierung oder

c) die jeweilige Wohnung keine abgeschlossene Wohneinheit darstellt bzw. sich die Wohnung nicht in einem nur für Wohnzwecke errichteten Gebäude oder nicht in einem vom Betriebsgebäude (Amts-, Schul-, Wirtschaftsgebäude u. dgl.) abgesetzten und davon getrennten Wohnbereich befindet und sich aus dem Betrieb eine für den Wohnungsbenützer unzumutbare Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Abgasbelastung ergibt.

(4) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte ausschließlich dem Wohnungsbenützer zur Verfügung stehende Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Bei Räumen mit abgeschrägten Wänden bleibt derjenige Teil der Bodenfläche außer Betracht, über dem sich nicht ein mindestens 1,50 m hoher Luftraum befindet. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen.

§ 5

Für eine Wohnung mit Möblierung sind monatlich S 100,- je Raum für

§ 5

Wohnungsausstattungskategorien, Nutzfläche, Vergütungssätze

(1) Die Vergütung beträgt je Quadratmeter der Nutzfläche monatlich

die Benützung der Einrichtungsgegenstände zusätzlich einzuheben.

a) € 1,24 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, die über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

b) € 0,99 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

c) € 0,66 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

d) € 0,33 für eine Wohnung, der Ausstattungskategorie D, das ist eine Wohnung, die entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder bei der eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

(2) Für jene Naturalwohnungen, deren Benützung im Dienstinteresse erforderlich ist, sind lediglich 75 Prozent der im Abs. 1 vorgesehenen Vergütungssätze vorzuschreiben. Die in § 179 Abs. 3 L-DBR genannten Personen sind von der Leistung der Vergütung zur Gänze befreit.

(3) Die Ausstattungskategorie ist um eine Stufe herabzusetzen, wenn

a) die Raumhöhe 3 m übersteigt oder

b) das Mauerwerk durchgefeuchtet ist bis zur Sanierung oder

c) die jeweilige Wohnung keine abgeschlossene Wohneinheit darstellt bzw. sich die Wohnung nicht in einem nur für Wohnzwecke errichteten Gebäude oder nicht in einem vom Betriebsgebäude (Amts-, Schul-, Wirtschaftsgebäude u.dgl.) abgesetzten und davon getrennten Wohnbereich befindet und sich aus dem Betrieb eine für den Wohnungsbenützer unzumutbare Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Abgasbelästigung ergibt.

(4) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die

gesamte, ausschließlich dem Wohnungsbenützer zur Verfügung stehende Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Bei Räumen mit abgeschrägten Wänden bleibt derjenige Teil der Bodenfläche außer Betracht, über dem sich nicht ein mindestens 1,50 m hoher Luftraum befindet. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen.

§ 6

Für die Zuweisung einer Garage sind monatlich € 21,80 und eines Abstellplatzes mit Flugdach € 10,90 einzuheben. (1)

§ 7

Zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ist im Bescheid ein gleichbleibender monatlicher Teilbetrag (Pauschale) festzusetzen, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist.

§ 8

(1) Als Betriebskosten gelten die vom Land aufgewendeten Kosten für

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;

§ 6

Wohnung mit Möblierung

Für eine Wohnung mit Möblierung sind monatlich € 8,26 je Raum für die Benützung der Einrichtungsgegenstände zusätzlich einzuheben.

§ 7

Garage, Carport

Für die Zuweisung einer Garage sind monatlich € 24,79 und eines Abstellplatzes mit Flugdach € 12,39 einzuheben.

§ 8

Festsetzung eines monatlichen Teilbetrages

Zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Nebenkosten ist im Bescheid ein gleichbleibender monatlicher Teilbetrag (Pauschale) festzusetzen, der vom Gesamtbetrag der Nebenkosten des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist.

2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratsabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;

3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraumes und des Durchgangs zu einem Hinterhaus und, soweit für die einzelne Wohnung kein Zähler installiert ist, die für das Haus anfallenden Kosten für Strom, Warmwasser und Wärme;

4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadensfall zur Wiederherstellung ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadensfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;

5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;

6. den Beitrag für Hausbesorgerarbeiten, der aus den dem Hausbesorger gebührenden Entgelt und Ersätzen, den für die Beleuchtung der Naturalwohnung aufzuwendenden Kosten, dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und den sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben und die zur Abfertigung des Hausbesorgers aufgewendeten Beträge bestehen;

7. die Aufwendungen für Reinhaltung der allgemein nutzbaren Bereiche.

(2) Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich die Wohnung bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben.

§ 9

Insoweit im Bescheid nichts anderes enthalten ist, bestimmt sich der Anteil der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben einer Wohnung an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung zur Gesamtnutzfläche.

§ 9

Nebenkosten

(1) Als Nebenkosten gelten die vom Land aufgewendeten Kosten für

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratsabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraumes und des Durchganges zu einem Hinterhaus und, soweit für die einzelne Wohnung kein Zähler installiert ist, die für das Haus anfallenden Kosten für Strom, Warmwasser und Wärme;
4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadensfall zur Wiederherstellung ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadensfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;
5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
6. den Beitrag für Hausbesorgerarbeiten, der aus den dem Hausbesorger gebührenden Entgelt und Ersätzen, den für die Beleuchtung der Naturalwohnung aufzuwendenden Kosten, dem Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und den sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben und die zur Abfertigung des Hausbesorgers aufgewendeten Beträge bestehen;

7. die Aufwendungen für Reinhaltung der allgemein nutzbaren Bereiche.

(2) Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich die Wohnung bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben.

§ 10

Kann der Teilbetrag (§ 7) insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden (z. B. Wohnungen in Amtsgebäuden) nur mit einem nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand festgestellt werden, sind die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben monatlich wie folgt zu pauschalieren:

- a) Betriebskosten (im Sinne des § 8) pro m² Nutzfläche € 0,87 (1)
- b) Heizungskosten pro m² Nutzfläche € 0,87 (1)
- c) Kosten für Lichtstrom je Raum € 2,91. (1)

§ 11

Die in den §§ 4 Abs. 1, 5, 6 und 10 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 v. H. des bisher maßgebenden Betrages nicht übersteigen. (1)

§ 10

Pauschalierung

Kann der Teilbetrag (§ 8), insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden (z.B. Wohnungen in Amtsgebäuden), nur mit einem nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand festgestellt werden, sind die Nebenkosten monatlich wie folgt zu pauschalieren:

- a) Nebenkosten (im Sinne des § 9) pro m² Nutzfläche € 0,99
- b) Heizungskosten pro m² Nutzfläche € 0,99
- c) Kosten für Strom je Raum € 3,31

§ 11

Wertsicherung, Schwellenwert

Die in den §§ 5 Abs. 1, 6, 7 und 10 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 v.H. der maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen.

§ 12

Wurde eine Wohnung mehreren Lehrern zugewiesen, sind die Vergütung und die Betriebskosten sowie öffentliche Abgaben aliquot aufzuteilen.

§ 13

Die Vergütung und die Betriebskosten sind von den Monatsbezügen des Lehrers im Vorhinein einzubehalten.

§ 14

1) Die Kosten für die laufende ordnungsgemäße Instandhaltung der Wohnung und die Reparaturen an vorhandenen Einrichtungsgegenständen und sonstigen Benützungsobjekten (z. B. Möbel, Haushaltsgeräte, Armaturen usw.) sind vom Wohnungsbenützer zu tragen.

(2) Die Kosten für die Behebung von Schäden an Gebäuden und Bauelementen (z. B. Fußboden, in Mauern versenkte Installationen, gemauerte Öfen, Radiatoren, Boiler usw.) sind vom Dienstgeber zu tragen, sofern diese Schäden nicht durch mutwillige oder grob fahrlässige Art entstanden sind.

(3) Änderungen an Wohnungen, an zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenständen oder sonstigen Benützungsobjekten dürfen vom Wohnungsbenützer nur nach vorheriger Zustimmung vorgenommen werden.

(4) Nach Beendigung der Benützung der Wohnung hat der bisherige Benützer diese in geordneten Zustand zu bringen.

§ 12

Aliquotierung

Wurde eine Wohnung mehreren LehrerInnen zugewiesen, sind die Vergütung und die Nebenkosten aliquot aufzuteilen.

§ 13

Verrechnung

Die Vergütung und die Nebenkosten sind von den Monatsbezügen des Lehrers/der Lehrerin im Vorhinein einzubehalten.

§ 14

Instandhaltung, Änderung, Rückstellung

(1) Die Kosten für die laufende ordnungsgemäße Instandhaltung der Wohnung und die Reparaturen an vorhandenen Einrichtungsgegenständen und sonstigen Benützungsobjekten (z.B. Möbel, Haushaltsgeräte, Armaturen usw.) sind vom Wohnungsbenützer/von der Wohnungsbenützerin zu tragen.

(2) Die Kosten für die Behebung von Schäden an Gebäuden und Bauelementen (z.B. Fußböden, in Mauern versenkte Installationen, gemauerte Öfen, Radiatoren, Boiler usw.) sind vom Dienstgeber zu tragen, sofern diese Schäden nicht durch mutwillige oder grob fahrlässige Art entstanden sind.

(3) Änderungen an Wohnungen, an zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenständen oder sonstigen Benützungsobjekten dürfen vom Wohnungsbenützer/von der Wohnungsbenützerin nur nach vorheriger Zustimmung vorgenommen werden.

(4) Nach Beendigung der Benützung der Wohnung hat der bisherige Wohnungsbenützer/die bisherige Wohnungsbenützerin diese in einen geordneten Zustand zu bringen.

§ 15

1) Diese Verordnung tritt mit 1. April 1996 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 10. Dezember 1986 über die Festsetzung der Vergütung für Naturalwohnungen für land- und forstwirtschaftliche Landeslehrer, LGBl. Nr. 2/1987, außer Kraft.

§ 16

Die Neufassung des § 4 Abs. 1 lit. a, b, c und d und der §§ 6, 10 und 11 durch die Novelle LGBl. Nr. 93/2001 tritt mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit in Kraft.

§ 16

Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 15. April 1996 über die Festsetzung der Vergütung für Naturalwohnungen des Landes Steiermark für land- und forstwirtschaftliche Landeslehrer, LGBl. Nr. 30/1996, in der Fassung LGBl. Nr. 93/2001, außer Kraft.