



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 25  
Stadterneuerung und  
Prüfstelle für Wohnhäuser  
Muthgasse 62  
A-1194 Wien  
Tel.: +43/1/4000-DW  
Fax: +43/1/4000-99-8025  
[mieteninfo@ma25.magwien.gv.at](mailto:mieteninfo@ma25.magwien.gv.at)  
[www.um-haeuser-besser.at](http://www.um-haeuser-besser.at)  
DVR: 0000191

## **RICHTLINIEN**

für die Ermittlung des Richtwertzinses  
gem. § 16 Abs. 2 MRG

### 1. Richtwert:

1.1. Richtwert laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 23. März 2012,  
BGBl. II Nr.82 für das Bundesland Wien:  
Gültig ab 1. April 2012

EUR 5,16

### 2. Zuschläge für die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen (§ 16 Abs. 2 Z 2 MRG).

Die jeweiligen Zuschläge sind mit den bei der Ermittlung des Richtwertes abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt.

2.1. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 5,16, laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 23. März 2012 BGBl. II Nr.82.

### 2.1.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.1.1.1.	Garage	235,49	1,08	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	102,39	0,47	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	39,93	0,18	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	12,80	0,06	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	14,85	0,07	1,32
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	20,48	0,09	1,82
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>8,19</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		434,13*	1,99*	38,57*

### 2.1.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.1.2.1.	Abschreibung für Aufzug	102,37	0,43	8,27
2.1.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>39,92</u>	<u>0,17</u>	<u>3,22</u>
		142,29*	0,60*	11,49*

!! Laut Mitteilung der MA 16 vom 18. August 2000 ist ab diesem Zeitpunkt der Zuschlag für Abschreibung für Aufzug und Abschreibung für Wärmeversorgung nicht mehr zu berücksichtigen!!

\*) Geringe Differenz wegen Rundung

### 3. Abstriche und Zuschläge für den Zustand des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 5 MRG).

Der Abstrich für den Zustand des Hauses richtet sich nach dem Verhältnis der zu erwartenden Instandsetzungskosten.

Ein allfälliger Zuschlag kann nur erfolgen, wenn über den gesetzmäßig geforderten guten Erhaltungszustand des Hauses hinausgehende Merkmale (z.B.: Wärmedämmfassaden deren Werte mittels Energieausweis nachgewiesen werden, usw.) vorhanden sind.

#### 3.1. Erhaltungszustand des Hauses

von + 10 % bis - 20 %

### 4. Durchschnittslage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), sowie Zuschläge oder Abstriche für die Lage des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 4 und § 16 Abs. 3 MRG).

Zur Ermittlung der Durchschnittslage, des Lagezuschlages bzw., -abstriches wurde das Wiener Gemeindegebiet auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 des Volkszählungsgesetzes, BGBl. Nr. 159/1950 in Zählbezirke und Zählgebiete aufgeteilt. Sodann wurden von der MA 18 die Gebiete mit durchschnittlicher Lage ermittelt und für die restlichen Zählgebiete durchschnittliche Grundkostenanteile durch die MA 69 berechnet.

#### 4.1. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 5,16

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m<sup>2</sup> Nutzfläche um EUR 266,41 - dieser Grundkostenanteil wurde bei der Ermittlung des Richtwertes bereits berücksichtigt - zu vermindern und das Ergebnis mit 0,0033 zu multiplizieren ist.

Die Berechnung der Höhe des eingerechneten Lagezuschlages erfolgt über den Richtwert (5,16 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 8 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	266,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	350,--	EUR 0,28
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	450,--	EUR 0,61
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	550,--	EUR 0,94
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	700,--	EUR 1,43
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	850,--	EUR 1,93
8. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	2.000,--	EUR 5,72

Es erfolgte die Hinzufügung einer zusätzlichen Lage, wodurch eine Anpassung der Grundkostenanteile erforderlich wurde.

#### 4.2. Empfehlung des Beirates

Jene Liegenschaften, die sich in durchschnittlicher Lage befinden (§ 2 Abs. 3 RichtWG), bzw. deren Grundkostenanteile dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil entsprechen (Lagen 1. und 2.) wurden als Empfehlung des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien, in der Kundmachung des Bundesministers für Justiz, Zl. 7127/86-I 7/94, im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 30. August 1994 verlautbart.

Die Lagezuschläge für die übrigen Gebiete (Lagen), für die es keine Beiratsempfehlung gibt, sind in der Datenverarbeitungsanlage der MA 25 gespeichert und über die Internetseite <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/> kostenlos abfragbar.

#### 5. Abstriche für die gegenüber der Normwohnung geringere Ausstattungskategorie (§ 16 Abs. 2 Z 6 MRG).

Laut Empfehlung des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien vom 24. Februar 1994 verlautbart im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 1. März 1994, Bundesministers für Justiz Zl. 7127/53-1/7/94, sind folgende Abstriche vom Richtwert vorzunehmen.

- |                  |        |
|------------------|--------|
| 5.1. Kategorie B | - 25 % |
| 5.2. Kategorie C | - 50 % |

#### 6. Erfahrungswerte nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens (§ 16 Abs. 2 Z 1 MRG).

Die nachfolgend angeführten Prozentsätze sind Rahmenwerte die der Bewertung zugrunde zu legen sind. Sie wurden aus den bei der Nutzwertberechnung von ha. verwendeten Werten abgeleitet, welche in langjähriger Praxis als zutreffend anerkannt sind, bzw. der Kundmachung des Bundesministers für Justiz, Zl. 7127/86-I 7/94, verlautbart im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 30. August 1994, entnommen (in der folgenden Aufstellung durch **fett gedruckten Text** gekennzeichnet). Eine detaillierte Wertung ist im Einzelfall vorzunehmen. Abweichungen vom vorgesehenen Bewertungsrahmen sind möglich, bedürfen jedoch jeweils einer eingehenden Begründung.

## **6.1. Zweckbestimmung der Wohnung**

**6.1.1. Wird eine Wohnung zulässig auch zu Geschäftszwecken (z.B. als Geschäft, Büro, Kanzlei, Atelier oder Ordination) vermietet, so ergibt sich der hierfür anzusetzende Zuschlag aus der, für die zu Geschäftszwecken genutzten Teilflächen, zu errechnenden Differenz vom angemessenen Hauptmietzins für diese Teilflächen (§ 16 Abs. 1 MRG) und dem Richtwert. Sonstige Zuschläge und Abstriche kommen dann nur noch für die zu Wohnzwecken verwendeten Teilflächen in Betracht.**

In der Praxis werden daher jene Teile die zu Wohnzwecken und jene die zu Geschäftszwecken genutzt werden getrennt zu bewerten sein. Die Teile die Wohnzwecken dienen nach § 16 Abs. 2 und jene die Geschäftszwecken dienen nach § 16 Abs. 1 MRG. Bad und WC sind, wenn sie nur einmal vorhanden sind, als Kategoriemerkmale flächenmäßig der Wohnnutzfläche zuzuzählen.

## **6.2. Stockwerkslage**

<b>6.2.1. unterstes Wohngeschoss unter Niveau</b>		<b>von - 15 % bis - 30 %</b>
<b>6.2.2. unterstes Wohngeschoss niveaugleich</b>		
<b>6.2.2.1. unmittelbar an der Straße</b>		<b>von - 5 % bis - 15 %</b>
<b>6.2.2.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)</b>		<b>bis - 10 %</b>
<b>6.2.3. unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)</b>		
<b>6.2.3.1. unmittelbar an der Straße</b>		<b>bis - 10 %</b>
<b>6.2.3.2. nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)</b>		<b>bis - 5 %</b>
<b>6.2.4. 1. Stock (zweites Hauptgeschoss)</b>		<b>± 0 %</b>
<b>6.2.5. Geschosszuschlag nach Marktauffassung, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss)</b>	<b>pro Stock</b>	<b>+ 1,5 %</b>
<b>6.2.6. Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss)</b>	<b>pro Stock</b>	<b>- 4 %</b>

### **6.3. Lage innerhalb des Stockwerkes**

<b>6.3.1. Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen</b>	<b>± 0 %</b>
<b>6.3.2. Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen</b>	<b>bis - 20 %</b>
<b>6.3.3. besondere Ruhelage, oder Grünlage</b>	<b>bis + 20 %</b>
<b>6.3.3. sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)</b>	<b>bis - 5 %</b>
<b>6.3.5. sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)</b>	<b>bis + 5 %</b>
6.3.6. Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang, bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach	bis - 5 %

**Wenn das, den Zuschlag oder Abstrich rechtfertigende Merkmal, nur auf einen Teil der Wohnung zutrifft, ist ein Zuschlag oder Abstrich nur im Verhältnis der Nutzflächen der davon betroffenen Aufenthaltsräumen zu den Nutzflächen der sonstigen Aufenthaltsräume anzusetzen (Bagatellegrenzen beachten!).**

### **6.4. Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird.**

<b>6.4.1. Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse</b>	<b>bis + 10 %</b>
<b>6.4.2. Wohnung ohne Kellerabteil</b>	<b>- 2,5 %</b>
<b>6.4.3. Wohnung mit Dachbodenabteil</b>	<b>+ 2,5 %</b>
6.4.4. Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)	bis + 10 %

## **6.5. Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung**

<b>6.5.1. Gangküche</b>	<b>- 5 %</b>
<b>6.5.2. Kochstelle bei Einzelraumwohnung</b>	<b>- 5 %</b>
<b>6.5.3. zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum</b>	<b>+ 5 % bis + 10 %</b>
<b>6.5.4. zusätzliches WC</b>	<b>+ 5 %</b>
6.5.5. Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	bis - 10 %
6.5.6. Bad und WC in einem Raum	- 2,5 %
6.5.7. Fläche kleiner als 30 m <sup>2</sup>	bis + 10 %
6.5.8. Fläche größer als 130 m <sup>2</sup>	bis - 5 %
6.5.9. sehr guter Zustand (neu)	bis + 5 %
6.5.10. brauchbarer Zustand (Normwohnung)	± 0 %
6.5.11. mäßiger bis sehr schlechter Zustand	von - 2,5 % bis - 30 %
6.5.12. für Duschgelegenheit im Wohnungsverband*	bis + 5 %
6.5.13. für Vorraum*	+ 2,5 %
6.5.14. für Warmwasseraufbereitungsanlage*	+ 2,5 %
6.5.15. für höherwertigen Parkettboden (z.B. Sternparkett o.ä.)	bis + 3 %

\* Diese Zuschläge sind nur dann zulässig wenn sie nicht für die jeweilige Kategorieeinstufung notwendige Merkmale sind.

**6.5.16. Für über den Standard der mietrechtlichen Normwohnung liegende und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung wie im § 9 Abs. 2 MRG beschrieben, ein Zuschlag in der Höhe von 4 % der Eigenkapitalverzinsung sowie eine auf 15 Jahre gerechnete, nicht der Wertsicherung unterliegende jährliche Abschreibung von 1/15 von den Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert.**

6.5.16.1. Erläuterung:

§ 9 Abs. 2 MRG

Die Voraussetzungen des Abs. 1 Z 2 (gemeint ist § 9 Abs. 1 Z 2 welcher festhält, dass der Vermieter seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung nicht verweigern kann, wenn die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient) ist jedenfalls gegeben, wenn es sich handelt um

1. die Errichtung, oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Warmwasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), oder sanitären Anlagen,
2. die der Senkung des Energieverbrauches dienende Ausgestaltung des Mietgegenstandes,
3. die Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden,
4. die Einleitung eines Fernsprechanchlusses oder

5. die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich, oder nicht zumutbar ist.

Für die vorgenannten Verbesserungen des Mietgegenstandes sind Rechnungen zu legen, bzw. ist der Zeitwert zu ermitteln, wobei die fiktiven Aufwendungen für die Normalausstattung (brauchbarer Zustand) in Abzug zu bringen sind.

Der Zuschlag zum Richtwert errechnet sich dann nach folgender Formel:

$$K \times FA : F = Z$$

K ... Rechnungsbetrag (Zeitwert) abzüglich Normausstattung

FA ... Multiplikationsfaktor = 0,007362

Er ergibt sich aus der nachschüssigen Rente vom Barwert 1 bei einer jährlichen Verzinsung von 4 % durch 15 Jahre (0,0899411) multipliziert mit der Teilrate an Stelle der nachschüssigen Rente 1 (einfache Zinsen) bei jährlicher Verzinsung zu 4 % am Ende jedes Monats (0,08183306).

F ... Fläche des Mietgegenstandes

Z ... Zuschlag zum Richtwert

#### 6.5.16.2. Beispiel

K ... Investitionen lt. Rechnung abzüglich fiktiver Aufwendungen für Normalausstattung:  
EUR 1.500,--

F ... Flächenausmaß des Mietgegenstandes: 80 m<sup>2</sup>  
EUR 1.500,-- x 0,007362 : 80 = EUR 0,138,--

Der Zuschlag zum Richtwert beträgt somit EUR 0,14,--.

6.5.17. Bessere Ausstattung (über Ausstattung der Normwohnung) falls dieser Umstand nach Pkt. 6.5.16. nicht berücksichtigt werden kann bis + 10 %

**6.5.18. Bei Wohnungen der Kategorien B und C für Ausstattungen, Anlagen oder Einrichtungen, die die Anhebung auf die nächst höhere Kategorie zumutbar und mitgeringem baulichen Aufwand ermöglichen, nach Maßgabe des vom Mieter für die Kategorieanhebung (z.B. ein nicht dem zeitgemäßen Standard entsprechendes Bad, nur teilweise automatische Heizanlage und dgl.) noch zu tätigenen baulichen Aufwands ein Zuschlag je Kategoriestufe bis + 10 %**

6.5.19. Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss je + 1 %

6.6. Grundrisslösung

6.6.1. schlechtere Grundrisslösung bis - 10 %

6.6.2. zentrales Vorzimmer (bei Wohnung ab 100m<sup>2</sup> und fehlenden Durchgangszimmern) bis + 3 %

7. Zusatzverpflichtungen (§ 16 Abs. 2 Z 3 MRG).

7.1. Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Heizanlage + 5 %

März 2012