



Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses

gemäß § 16 Absatz 2 Mietrechtsgesetz

Ausgabe April 2023

1. Richtwert:

- 1.1. Richtwert laut Verordnung des Bundesministers für Justiz vom 28. Februar 1994,
BGBl. Nr.148 für das Bundesland Wien:
Gültig vom 1. März 1994 bis 31. März 1995**

ATS 50,40

- 1.2. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 9. März 1995, BGBl.
Nr. 166 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 1995**

ATS 51,70

- 1.3. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 14. März 1996,
BGBl. Nr. 124 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 1996**

ATS 52,70

- 1.4. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 12. März 1997, BGBl.
Nr. 65 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 1997**

ATS 53,90

- 1.5. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 6. März 1998, BGBl.
Nr. 72 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 1998**

ATS 54,70

- 1.6. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 12. März 1999,
BGBl. Nr.78 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 1999**

ATS 55,00

- 1.7. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 7. März 2000,
BGBl. Nr. 80 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 2000**

ATS 55,80

- 1.8. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 16. März 2001, BGBl.
II Nr.125 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 2001**

ATS 57,20 = EUR 4,16

- 1.9. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 15. März 2002, BGBl.
II Nr.114 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 2002**

EUR 4,24 = ATS 58,34

- 1.10. Richtwert laut Kundmachung
des Bundesministers für Justiz vom 21. März 2003, BGBl. II Nr.190 für das Bundesland
Wien:
Gültig ab 1. April 2003**

EUR 4,32

- 1.11. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 8. März 2004, BGBl.
II Nr.116 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 2004**

EUR 4,37

- 1.12. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 10. Februar 2005,
BGBl. II Nr.37 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. März 2005**

EUR 4,50

**1.13. Richtwert laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 9. März 2006, BGBl. II Nr.101 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 2006**

EUR 4,57

**1.14. Richtwert laut Kundmachung
des Bundesministers für Justiz vom 15. März 2007, BGBl. II Nr.61 für das Bundesland
Wien:
Gültig ab 1. April 2007**

EUR 4,63

**1.15. Richtwert laut Beschluss des
Nationalrates vom 1. April 2008 betreffend das 50. Bundesgesetz, mit dem zur
Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert
wird (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz - MILG) bzw. vom 31. März 2009
betreffend das 25. Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz,
das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und
das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN
2009), für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 2008 bzw. unverändert ab 1. April 2009**

EUR 4,73

**1.16. Richtwert laut Kundmachung
der Bundesministerin für Justiz vom 23. März 2010, BGBl. II Nr.93 für das Bundesland
Wien:
Gültig ab 1. April 2010**

EUR 4,91

**1.17. 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

**1.18. Richtwert laut Kundmachung
der Bundesministerin für Justiz vom 14. März 2014, BGBl. II Nr.55 für das Bundesland
Wien:
Gültig ab 1. April 2014**

EUR 5,39

**1.19. Richtwert laut Kundmachung
der Bundesministerin für Justiz vom 8. März 2017, BGBl. II Nr.62 für das Bundesland
Wien:
Gültig ab 1. April 2017**

EUR 5,58

**1.20. Richtwert laut Kundmachung
der Bundesministerin für Justiz vom 12. März 2019, BGBl. II Nr.70 für das Bundesland
Wien:
Gültig ab 1. April 2019**

EUR 5,81

**1.21. Richtwert laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz vom 31. März 2022,
BGBl. II Nr.137 für das Bundesland Wien:
Gültig ab 1. April 2022**

EUR 6,15

**1.22. Richtwert laut Kundmachung
der Bundesministerin für Justiz vom 30. März 2023, BGBl. II Nr.81 für das Bundesland
Wien:
Gültig ab 1. April 2023**

EUR 6,67

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 ATS 50,40, laut Verordnung des Bundesministers für Justiz, über die Festsetzung des Richtwertes für das Bundesland Wien vom 28. Februar 1994 BGBl. Nr. 148.

2.1.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.1.1.1.	Garage	2.300,--	10,54	20,93
2.1.1.2.	Aufzug	1.000,--	4,58	9,10
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	390,--	1,79	3,56
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	125,--	0,57	1,13
2.1.1.5.	Hobbyraum	145,--	0,66	1,31
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	200,--	0,92	1,83
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>80,--</u>	<u>0,37</u>	<u>0,73</u>
		4.240,--	19,43	38,59*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.2. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von ATS 51,70, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 9. März 1995 BGBl. Nr. 166.

2.2.1. **Zuschläge für abgezogene
Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.2.1.1.	Garage	2.359,44	10,81	20,92
2.2.1.2.	Aufzug	1.025,84	4,70	9,09
2.2.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	400,08	1,83	3,55
2.2.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	128,23	0,59	1,14
2.2.1.5.	Hobbyraum	148,75	0,68	1,32
2.2.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	205,17	0,94	1,82
2.2.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>82,07</u>	<u>0,38</u>	<u>0,73</u>
		4.349,58*	19,93*	38,57*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.3. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von ATS 52,70, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 14. März 1996 BGBl. Nr. 124.

2.3.1. **Zuschläge für abgezogene
Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.3.1.1.	Garage	2.405,06	11,02	20,91
2.3.1.2.	Aufzug	1.045,68	4,79	9,09
2.3.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	407,82	1,87	3,55
2.3.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	130,71	0,60	1,14
2.3.1.5.	Hobbyraum	151,62	0,69	1,31
2.3.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	209,14	0,96	1,82
2.3.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>83,65</u>	<u>0,38</u>	<u>0,72</u>
		4.433,68*	20,31*	38,54*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.4. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von ATS 53,90, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 12. März 1997 BGBl. Nr. 65.

2.4.1. **Zuschläge für abgezogene
Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.4.1.1.	Garage	2.459,84	11,27	20,92
2.4.1.2.	Aufzug	1.069,49	4,90	9,09
2.4.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	417,10	1,91	3,55
2.4.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	133,69	0,61	1,14
2.4.1.5.	Hobbyraum	155,08	0,71	1,32
2.4.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	213,90	0,98	1,82
2.4.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>85,56</u>	<u>0,39</u>	<u>0,73</u>
		4.534,66	20,77*	38,57*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.5. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von ATS 54,70, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 6. März 1998 BGBl. Nr. 72.

2.5.1. **Zuschläge für abgezogene
Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.5.1.1.	Garage	2.496,35	11,44	20,91
2.5.1.2.	Aufzug	1.085,37	4,97	9,09
2.5.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	423,29	1,94	3,55
2.5.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	135,67	0,62	1,13
2.5.1.5.	Hobbyraum	157,38	0,72	1,32
2.5.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	217,07	0,99	1,81
2.5.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>86,83</u>	<u>0,40</u>	<u>0,73</u>
		4.601,96	21,08*	38,54*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.6. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von ATS 55,00, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 12. März 1999 BGBl. Nr. 78.

2.6.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.6.1.1.	Garage	2.510,04	11,50	20,92
2.6.1.2.	Aufzug	1.091,32	5,00	9,09
2.6.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	425,62	1,95	3,55
2.6.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	136,42	0,63	1,14
2.6.1.5.	Hobbyraum	158,24	0,73	1,32
2.6.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	218,26	1,00	1,82
2.6.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>87,31</u>	<u>0,40</u>	<u>0,73</u>
		4.627,21*	21,21*	38,57*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

2.7. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von ATS 55,80, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 7. März 2000 BGBl. Nr. 80.

2.7.1. **Zuschläge für abgezogene
Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.7.1.1.	Garage	2.546,55	11,67	20,92
2.7.1.2.	Aufzug	1.107,19	5,07	9,09
2.7.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	431,81	1,98	3,55
2.7.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	138,40	0,63	1,14
2.7.1.5.	Hobbyraum	160,54	0,74	1,32
2.7.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	221,44	1,01	1,82
2.7.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>88,58</u>	<u>0,41</u>	<u>0,73</u>
		4.694,50*	21,52*	38,56*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.8. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von ATS 57,20 (EUR 4,16), laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 16. März 2001 BGBl. II Nr. 125.

2.8.1. **Zuschläge für abgezogene
Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.8.1.1.	Garage	2.610,44	11,96 (0,87)	20,92
2.8.1.2.	Aufzug	1.134,97	5,20 (0,38)	9,09
2.8.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	442,64	2,03 (0,15)	3,55
2.8.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	141,87	0,65 (0,05)	1,14
2.8.1.5.	Hobbyraum	164,57	0,75 (0,05)	1,32
2.8.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	226,99	1,04 (0,08)	1,82
2.8.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>90,80</u>	<u>0,42 (0,03)</u>	<u>0,73</u>
		4.812,28*	22,05* (1,60)	38,56*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.9. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 4,24 (ATS 58,34), laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 15. März 2002 BGBl. II Nr. 114.

**2.9.1. Zuschläge für abgezogene
Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.9.1.1.	Garage	193,50	0,89	20,92
2.9.1.2.	Aufzug	84,13	0,39	9,09
2.9.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	32,81	0,15	3,55
2.9.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	10,52	0,05	1,14
2.9.1.5.	Hobbyraum	12,20	0,06	1,32
2.9.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	16,83	0,08	1,82
2.9.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>6,73</u>	<u>0,03</u>	<u>0,73</u>
		356,72*	1,63*	38,56*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

2.10. **Unter Zugrundelegung des**
Richtwertes von EUR 4,32, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die
Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 21.
März 2003 BGBl. II Nr. 190.

2.10.1. **Zuschläge für abgezogene**
Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.10.1.1.	Garage	197,15	0,90	20,92
2.10.1.2.	Aufzug	85,72	0,39	9,09
2.10.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	33,43	0,15	3,55
2.10.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	10,71	0,05	1,14
2.10.1.5.	Hobbyraum	12,43	0,06	1,32
2.10.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	17,14	0,08	1,82
2.10.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>6,86</u>	<u>0,03</u>	<u>0,73</u>
		363,44*	1,63*	38,57*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

2.11. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 4,37, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 8. März 2004 BGBl. II Nr. 116.

2.11.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.11.1.1.	Garage	199,43	0,91	20,92
2.11.1.2.	Aufzug	86,71	0,40	9,09
2.11.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	33,82	0,15	3,55
2.11.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	10,84	0,05	1,14
2.11.1.5.	Hobbyraum	12,57	0,06	1,32
2.11.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	17,34	0,08	1,82
2.11.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>6,94</u>	<u>0,03</u>	<u>0,73</u>
		367,65*	1,69*	38,57*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.12. **Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 4,50, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 10. Februar 2005 BGBl. II Nr. 37.**

2.12.1. **Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.12.1.1.	Garage	205,37	0,94	20,92
2.12.1.2.	Aufzug	89,29	0,41	9,09
2.12.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	34,82	0,16	3,55
2.12.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	11,16	0,05	1,14
2.12.1.5.	Hobbyraum	12,95	0,06	1,32
2.12.1.6.	Waschküche (modern ausgestattet)	17,86	0,08	1,82
2.12.1.7.	Gemeinschaftsantenne	<u>7,14</u>	<u>0,03</u>	<u>0,73</u>
		378,59*	1,74*	38,57*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

- 2.13. **Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 4,57, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 9. März 2006 BGBl. II Nr. 101.**

2.13.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.13.1.1.	Garage	208,56	0,96	20,92
2.13.1.2.	Aufzug	90,68	0,42	9,09
2.13.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	35,36	0,16	3,55
2.13.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	11,33	0,05	1,14
2.13.1.5.	Hobbyraum	13,15	0,06	1,32
2.13.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	18,14	0,08	1,82
2.13.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>7,25</u>	<u>0,03</u>	<u>0,73</u>
		384,48*	1,76*	38,57*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

2.14. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 4,63, laut Kundmachung des Bundesministers für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 15. März 2007 BGBl. II Nr. 61.

2.14.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.14.1.1.	Garage	211,30	0,97	20,92
2.14.1.2.	Aufzug	91,87	0,42	9,09
2.14.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	35,83	0,16	3,55
2.14.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	11,48	0,05	1,14
2.14.1.5.	Hobbyraum	13,32	0,06	1,32
2.14.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	18,37	0,08	1,82
2.14.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>7,35</u>	<u>0,03</u>	<u>0,73</u>
		389,53*	1,79*	38,57*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

- 2.15. **Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 4,73, laut Beschluss des Nationalrates vom 1. April 2008 betreffend das 50. Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Richtwertgesetz geändert wird (Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – MILG) bzw. vom 31. März 2009 betreffend das 25. Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009), für das Bundesland Wien.**

2.15.1. **Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile**

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.15.1.1.	Garage	215,86	0,99	20,92
2.15.1.2.	Aufzug	93,85	0,43	9,09
2.15.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	36,60	0,17	3,55
2.15.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	11,73	0,05	1,14
2.15.1.5.	Hobbyraum	13,61	0,06	1,32
2.15.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	18,77	0,09	1,82
2.15.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>7,51</u>	<u>0,03</u>	<u>0,73</u>
		397,94*	1,82*	38,57*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.16. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 4,91, laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 23. März 2010 BGBl. II Nr. 93.

2.16.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.16.1.1.	Garage	224,08	1,03	20,92
2.16.1.2.	Aufzug	97,43	0,45	9,09
2.16.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	38,00	0,17	3,55
2.16.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	12,18	0,06	1,14
2.16.1.5.	Hobbyraum	14,13	0,06	1,32
2.16.1.6.	Waschküche (modern ausgestattet)	19,49	0,09	1,82
2.16.1.7.	Gemeinschaftsantenne	<u>7,79</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		413,10*	1,90*	38,57*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

2.17. 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.

2.17.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

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

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

- 2.18.** **Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 5,39, laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 14. März 2014 BGBl. II Nr. 55.**

2.18.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.18.1.1.	Garage	245,98	1,13	20,92
2.18.1.2.	Aufzug	106,95	0,49	9,09
2.18.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	41,71	0,19	3,55
2.18.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	13,37	0,06	1,14
2.18.1.5.	Hobbyraum	15,51	0,07	1,32
2.18.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	21,39	0,10	1,82
2.18.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>8,56</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		453,47*	2,08*	38,57*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

- 2.19. **Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 5,58, laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 8. März 2017 BGBl. II Nr. 62.**

2.19.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.19.1.1.	Garage	254,65	1,17	20,92
2.19.1.2.	Aufzug	110,72	0,51	9,09
2.19.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	43,18	0,20	3,55
2.19.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	13,84	0,06	1,14
2.19.1.5.	Hobbyraum	16,05	0,07	1,32
2.19.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	22,14	0,10	1,82
2.19.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>8,86</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		469,45	2,15*	38,57*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.20. **Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 5,81, laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 12. März 2019 BGBl. II Nr. 70.**

2.20.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.20.1.1.	Garage	265,15	1,22	20,92
2.20.1.2.	Aufzug	115,28	0,53	9,09
2.20.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	44,96	0,21	3,55
2.20.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	14,41	0,07	1,14
2.20.1.5.	Hobbyraum	16,72	0,08	1,32
2.20.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	23,06	0,11	1,82
2.20.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>9,22</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		488,80	2,26*	38,57*

***) Geringe Differenz wegen Rundung**

- 2.21. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 6,15, laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 31. März 2022 BGBl. II Nr. 137.

2.21.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.21.1.1.	Garage	280,67	1,29	20,92
2.21.1.2.	Aufzug	122,03	0,56	9,09
2.21.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	47,59	0,22	3,55
2.21.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	15,25	0,07	1,14
2.21.1.5.	Hobbyraum	17,69	0,08	1,32
2.21.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	24,41	0,11	1,82
2.21.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>9,76</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		517,41	2,37*	38,57*

*) Geringe Differenz wegen Rundung

2.22. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 6,67, laut Kundmachung der Bundesministerin für Justiz, über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz für das Bundesland Wien vom 30. März 2023 BGBl. II Nr. 81.

2.22.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.22.1.1.	Garage	304,40	1,40	20,92
2.22.1.2.	Aufzug	132,35	0,61	9,09
2.22.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	51,62	0,24	3,55
2.22.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	16,54	0,08	1,14
2.22.1.5.	Hobbyraum	19,19	0,09	1,32
2.22.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	26,47	0,12	1,82
2.22.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>10,59</u>	<u>0,05</u>	<u>0,73</u>
		561,15	2,57*	38,57*

3. Abstriche für den Zustand des Hauses (§ 16 Abs. 2 Z 4 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 3 und § 16 Abs. 3 MRG).

Die Herangehensweise zur allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens bezüglich einer "Durchschnittslage" wurde in der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zur Zahl 5 Ob 74/17v neu definiert.

Die bisher gängige Praxis zur Ermittlung der Durchschnittslage, mit einem Abstellen einzig auf den Wert des Grundkostenanteils, wurde als nicht gesetzeskonform angesehen. Nach Auffassung des 5. Senates ist es entscheidend festzustellen, welcher Bereich nach der Beurteilung des Wohnungsmarkts ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellt.

Der weiteren Argumentation folgend ist das Wiener Stadtgebiet in Zonen aufzuteilen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen.

Die Beurteilung der Durchschnittslage erfolgt daher wie folgt: Das Stadtgebiet wurde auf Grund der baulichen Dichte in 3 Zonen eingeteilt. Die Einteilung der Zonen erfolgte in eine mit dichter, in eine mit mittlerer und eine mit lockerer Bebauung. In jeder dieser Zonen wurden 6 gleich gewichtete Merkmale berücksichtigt:

- | | | |
|--------------------------------|--|-----------------------------|
| 1. öffentlicher Verkehr | 3. ärztliche Versorgung inkl. Apotheken | 5. Grünraum |
| 2. Bildung | 4. Geschäftslokale | 6. Grundkostenanteil |

Jedes der Kriterien wurde für jede Adresse mit 0 beziehungsweise 1 bewertet, wobei bei den Kriterien 1 bis 5 eine Erreichbarkeit innerhalb eines Radius von 350 Metern und bei den Grundkosten ein Durchschnittspreis der Zone, deren Überschreitung mit 1 bewertet wurde, zugrunde gelegt wurde. Um eine Ermittlung der Durchschnittlichkeit in der Zone zu ermöglichen, wurden alle Werte pro Adresse aufsummiert und ein Durchschnitt pro Zone gebildet. Durch diese Methodik entstanden Unterteilungen in jeder Zone, wobei nur für Adressen, die einen besseren Wert als den Durchschnitt aufweisen, Lagezuschläge zur Anwendung kommen können.

4.1. Empfehlungen des Beirates

Jene Liegenschaften, die sich in durchschnittlicher Lage befinden (§ 2 Abs. 3 RichtWG) 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.

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

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

6.3. Lage innerhalb des Stockwerkes

6.3.1.	Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	± 0 %
6.3.2.	Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	bis - 20 %
6.3.3.	besondere Ruhelage, oder Grünlage	bis + 20 %
6.3.4.	sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)	bis - 5 %
6.3.5.	sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)	bis + 5 %
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 Aufenthaltsräume zu den Nutzflächen der sonstigen Aufenthaltsräume anzusetzen (Bagatellgrenzen beachten!).

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

6.4.1.	Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse	bis + 10 %
6.4.2.	Wohnung ohne Kellerabteil	- 2,5 %
6.4.3.	Wohnung mit Dachbodenabteil	+ 2,5 %

6.4.4.
ohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)

W
bis + 10 %

6.5. Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung

6.5.1. Gangküche	- 5 %
6.5.2. Kochstelle bei Einzelraumwohnung	- 5 %
6.5.3. zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum	+ 5 % bis + 10 %
6.5.4. zusätzliches WC	Z + 5 %
6.5.5. schiefschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	D bis - 10 %
6.5.6. Bad und WC in einem Raum	B - 2,5 %
6.5.7. Fläche kleiner als 30 m ²	bis + 10 %
6.5.8. Fläche größer als 130 m ²	F bis - 5 %
6.5.9. in sehr gutem Zustand (neu)	S bis + 5 %
6.5.10. in brauchbarem Zustand (Normwohnung)	± 0 %
6.5.11. in mäßigem bis sehr schlechtem 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 %
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.	
6.5.17. 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 mit geringem 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 tätigen baulichen Aufwands ein Zuschlag je Kategoriestufe bis + 10 %	
6.5.19. Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss	je + 1 %

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

6.6. Grundrisslösung

6.6.1. schlechtere Grundrisslösung	bis - 10 %
6.6.2. zentrales Vorzimmer (bei Wohnung ab 100m ² und fehlenden Durchgangszimmern)	Z bis + 3 %

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

- 7.1. Die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Heizanlage ist gemäß WRN 2015 (BGBl. I Nr. 100/2014), auch bei bestehenden Verträgen, nicht mehr zu berücksichtigen.

KONTAKT

Stadt Wien
Technische Stadterneuerung
Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung
20., Maria-Restituta-Platz 1
Telefon: +43 1 4000 8025
E-Mail: mieteninfo@ma25.wien.gv.at
Internet: www.wien.gv.at