



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
www.um-haeuser-besser.at
DVR: 0000191

RICHTLINIEN

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

1. Richtwert:

1.1. Richtwert laut Verordnung des Bundesministers für Justiz vom 28. Februar 1994,
BGBl. Nr. 148/94 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. 166/95 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. 124/96 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. 65/97 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. 72/98 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. 78/99 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. 80/2000 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

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. 148/94.

2.1.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukostenanteil 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*

2.1.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.1.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.000,--	4,17	8,28
2.1.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>390,--</u>	<u>1,63</u>	<u>3,24</u>
		1.390,--	5,80	11,52*

!! 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

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. 166/95.

2.2.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukostenanteil 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*

2.2.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.2.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.025,67	4,27	8,27
2.2.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>400,01</u>	<u>1,67</u>	<u>3,22</u>
		1.425,68	5,94	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

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. 124/96.

2.3.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukostenanteil 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*

2.3.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.3.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.045,49	4,36	8,27
2.3.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>407,75</u>	<u>1,70</u>	<u>3,23</u>
		1.453,27*	6,06	11,50*

!! 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

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. 65/97.

2.4.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukostenanteil 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*

2.4.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.4.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.069,31	4,46	8,27
2.4.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>417,03</u>	<u>1,74</u>	<u>3,22</u>
		1.486,34*	6,20*	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

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. 72/98.

2.5.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukostenanteil 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*

2.5.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.5.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.085,19	4,52	8,26
2.5.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>423,22</u>	<u>1,76</u>	<u>3,22</u>
		1.508,41	6,28*	11,48*

!! 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

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. 78/99.

2.6.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukostenanteil 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*

2.6.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.6.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.091,14	4,55	8,27
2.6.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>425,54</u>	<u>1,77</u>	<u>3,22</u>
		1.516,68*	6,32*	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

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. 80/2000.

2.7.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukostenanteil 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*

2.7.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in ATS	Zuschlag in ATS	Prozent vom Richtwert
2.7.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.1.07,01	4,61	8,27
2.7.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>431,73</u>	<u>1,80</u>	<u>3,22</u>
		1.538,74*	6,41*	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

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 (EUR)	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*

2.8.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukosten- anteil in ATS	Zuschlag in ATS (EUR)	Prozent vom Richtwert
2.8.2.1.	Abschreibung für Aufzug	1.134,78	4,73 (0,34)	8,27
2.8.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>442,57</u>	<u>1,84 (0,13)</u>	<u>3,22</u>
		1.577,35*	6,57* (0,48)	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

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*

2.9.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.9.2.1.	Abschreibung für Aufzug	84,12	0,35	8,27
2.9.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>32,81</u>	<u>0,14</u>	<u>3,22</u>
		116,92*	0,49*	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

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

		Baukostenanteil 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*

2.10.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.10.2.1.	Abschreibung für Aufzug	85,70	0,36	8,27
2.10.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>33,42</u>	<u>0,14</u>	<u>3,22</u>
		119,12*	0,50*	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

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*

2.11.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.11.2.1.	Abschreibung für Aufzug	86,70	0,36	8,27
2.11.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>33,81</u>	<u>0,14</u>	<u>3,22</u>
		120,51*	0,50*	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

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

		Baukostenanteil 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*

2.12.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.12.2.1.	Abschreibung für Aufzug	89,27	0,37	8,27
2.12.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>34,82</u>	<u>0,15</u>	<u>3,22</u>
		124,09*	0,52*	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

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

		Baukostenanteil 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*

2.13.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.13.2.1.	Abschreibung für Aufzug	90,66	0,38	8,27
2.13.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>35,36</u>	<u>0,15</u>	<u>3,22</u>
		126,02*	0,53*	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

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

		Baukostenanteil 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*

2.14.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.14.2.1.	Abschreibung für Aufzug	91,85	0,38	8,27
2.14.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>35,82</u>	<u>0,15</u>	<u>3,22</u>
		127,68*	0,53*	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

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*

2.15.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.15.2.1.	Abschreibung für Aufzug	93,84	0,39	8,27
2.15.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>36,60</u>	<u>0,15</u>	<u>3,22</u>
		130,43*	0,54*	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

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
2.1.1.1.	Garage	224,08	1,03	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	97,43	0,45	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	38,00	0,17	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	12,18	0,06	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	14,13	0,06	1,32
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	19,49	0,09	1,82
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>7,79</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		413,10*	1,90*	38,57*

2.16.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.1.2.1.	Abschreibung für Aufzug	97,41	0,41	8,27
2.1.2.2.	Abschreibung für Wärmeversorgung	<u>37,99</u>	<u>0,16</u>	<u>3,22</u>
		135,40*	0,57*	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

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

		Baukostenanteil 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*

2.17.2. Zuschläge für Abschreibungen

		Baukostenanteil 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

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
2.1.1.1.	Garage	245,98	1,13	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	106,95	0,49	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	41,71	0,19	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	13,37	0,06	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	15,51	0,07	1,32
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	21,39	0,10	1,82
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>8,56</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		453,47*	2,08*	38,57*

2.18.2. Zuschläge für Abschreibungen

Der Zuschlag für Abschreibung für Aufzug und Abschreibung für Wärmeversorgung ist gemäß Entscheidung des OGH vom 10.1.2006 zur Zahl 5 Ob 406/05 i nicht mehr zu berücksichtigen.

*) 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

		Baukostenanteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.1.1.1.	Garage	254,65	1,17	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	110,72	0,51	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	43,18	0,20	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	13,84	0,06	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	16,05	0,07	1,32
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	22,14	0,10	1,82
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>8,86</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		469,45	2,15*	38,57*

2.1.2. Zuschläge für Abschreibungen

Der Zuschlag für Abschreibung für Aufzug und Abschreibung für Wärmeversorgung ist gemäß Entscheidung des OGH vom 10.1.2006 zur Zahl 5 Ob 406/05 i nicht mehr zu berücksichtigen.

*) Geringe Differenz wegen Rundung

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).

!!Achtung neue Berechnungslogik seit 18.09.2018!!

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. Diese wurden - da es nach Auffassung des 5. Senates entscheidend ist festzustellen, welcher Bereich nach der Beurteilung des Wohnungsmarkts ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellt und die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen - nach ihrer baulichen Dichte 3 Zonen (dichte Bebauung, mittlere Bebauung und lockere Bebauung) zugeordnet. In jeder dieser Zonen wurden 6 gleich gewichtete Merkmale, nämlich:

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

berücksichtigt, da aus Sicht der Stadt Wien dies die Bestandteile sind, die eine Bewertung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens widerspiegeln. Um zu einer Durchschnittlichkeit zu gelangen, wurde jedes der Kriterien 1. – 5. je Adresse* mit 0/1 bewertet, wobei eine Erreichbarkeit innerhalb eines Radius von 350 m zugrunde gelegt wurde.

Um eine Ermittlung der durchschnittlichen Wohnumgebungen zu ermöglichen, wurden diese Bewertungen auf Zählgebiete zusammengefasst - die als deren Vergleichsmaßstab definiert wurden - und unter Berücksichtigung der Grundkostenanteile (auf Zählgebietsebene) ein Mittelwert gebildet. Durch diese Methodik entstanden Teilungen in jeder Zone, wobei nur in Lagen, die einen besseren Wert als den Mittelwert aufweisen, Lagezuschläge zur Anwendung kommen können.

4.1.1. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 50,40

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2.602,-- - dieser Grundkostenanteil wurde bei der Ermittlung des Richtwertes bereits berücksichtigt - zu vermindern und das Ergebnis mit 0,0033 zu multiplizieren ist. Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.602,--	ATS 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 6,26
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 11,21
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 16,16
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 21,11
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 57,41

4.1.2. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 51,70

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2.669,27 - 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 (51,70 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.602,--	ATS - 0,22
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 6,04
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 10,99
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 15,94
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 20,89
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 57,19

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.3. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 52,70

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei er, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2.720,90 - dieser Grundkostenanteil wurde bei der Ermittlung der 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 (52,70 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.602,--	ATS - 0,39
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 5,87
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 10,82
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 15,77
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 20,72
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 57,02

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.4. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 53,90

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2.782,86 - 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 (53,90 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.783,--	ATS 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 5,67
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 10,62
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 15,57
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 20,52
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 56,82

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.5. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 54,70

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2.824,16 - 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 (54,70 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.824,--	ATS 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 5,53
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 10,48
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 15,43
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 20,38
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 56,68

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.6. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 55,00

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2.839,65 - 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 (55,00 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.840,--	ATS 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 5,48
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 10,43
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 15,38
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 20,33
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 56,63

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.7. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 55,80

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei er, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2880,95 - 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 (55,80 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.881,--	ATS 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 5,34
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 10,29
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 15,24
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 20,19
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 56,49

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.8. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von ATS 57,20 (EUR 4,16)

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um ATS 2953,24 (EUR 214,60) - 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 (57,20 ATS (4,16 EUR) x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			ATS 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	2.953,--	ATS 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	4.500,--	ATS 5,10
4. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	6.000,--	ATS 10,05
5. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	7.500,--	ATS 15,00
6. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	9.000,--	ATS 19,95
7. Lage mit Grundkostenanteil	ATS	20.000,--	ATS 56,25

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	214,60	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,03	EUR 0,37
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,04	EUR 0,73
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,05	EUR 1,09
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,06	EUR 1,45
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.453,46	EUR 4,09

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.9. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,24

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 218,91 - 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 (4,24 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	219,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,36
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,72
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 1,08
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,44
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.453,--	EUR 4,07

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.10. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,32

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 223,04 - 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 (4,32 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	223,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,34
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,70
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 1,06
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,42
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.453,--	EUR 4,06

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.11.Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,37

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 225,62 - 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 (4,37 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	226,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,33
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,69
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 1,05
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,41
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.453,--	EUR 4,05

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.12.Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,50

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 232,34 - 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 (4,50 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	232,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,31
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,67
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 1,03
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,39
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.453,--	EUR 4,03

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.13.Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,57

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 235,95 - 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 (4,57 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	236,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,30
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,66
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 1,02
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,38
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.453,--	EUR 4,02

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.14.Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,63

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 239,05 - 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 (4,63 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	239,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,29
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,65
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 1,01
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,37
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.500,--	EUR 4,16

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte im Bereich der Lage 7.

4.1.15. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,73

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 244,21 - 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 (4,73 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	244,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,27
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,63
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 0,99
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,35
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.500,--	EUR 4,14

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.16. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 4,91

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 253,50 - 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 (4,91 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 7 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

			Lagezuschlag
1. Durchschnittslage			EUR 0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	253,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	327,--	EUR 0,24
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	436,--	EUR 0,60
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	545,--	EUR 0,96
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	654,--	EUR 1,32
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.500,--	EUR 4,11

Eine Erhöhung des Grundkostenanteiles in den einzelnen Lagen erfolgte nicht, weil eine entsprechende Entwicklung nicht festgestellt werden konnte.

4.1.17. 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 m² 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.

4.1.18. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 5,39

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 278,29 - 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 (5,39 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	278,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	400,--	EUR 0,40
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	550,--	EUR 0,90
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	750,--	EUR 1,56
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	950,--	EUR 2,22
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.200,--	EUR 3,04
8. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	2.700,--	EUR 7,99

4.1.19. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 5,58

Der Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 288,10 - 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 (5,58 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	288,--	EUR 0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	450,--	EUR 0,53
4. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	700,--	EUR 1,36
5. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	950,--	EUR 2,18
6. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.300,--	EUR 3,34
7. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	1.550,--	EUR 4,16
8. Lage mit Grundkostenanteil	EUR	3.600,--	EUR 10,93

Die Lagezuschläge für einzelne Adressen 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 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.	Abstrich für nicht vorhandenen 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 %
6.3.3.	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 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.

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.	Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)		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	+ 5 %
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 ²	bis + 10 %
6.5.8. Fläche größer als 130 m ²	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 m²

$$\text{EUR } 1.500,-- \times 0,007362 : 80 = \text{EUR } 0,138,--$$

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

6.5.17. Bessere Ausstattung (über Ausstattung der Normwohnung) falls dieser Umstand nach Pkt. 6.5.15. 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 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 100m² und fehlenden Durchgangszimmern)

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.

September 2018