

Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwertgesetz, Fassung vom 30.03.2020

Langtitel

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung
 (Richtwertgesetz - RichtWG)
 StF: BGBl. Nr. 800/1993 (NR: GP XVIII IA 579/A AB 1268 S. 134. BR: 4644 AB 4653 S. 575.)

Änderung

BGBl. I Nr. 36/2000 (NR: GP XXI IA 129/A AB 122 S. 29. BR: AB 6151 S. 666.)
 BGBl. I Nr. 98/2001 (NR: GP XXI RV 621 AB 704 S. 75. BR: 6398 AB 6424 S. 679.)
 BGBl. I Nr. 113/2003 (NR: GP XXII RV 249 AB 270 S. 38. BR: AB 6897 S. 703.)
 BGBl. I Nr. 113/2006 (NR: GP XXII RV 1410 AB 1549 S. 150. BR: AB 7584 S. 736.)
 BGBl. I Nr. 50/2008 (NR: GP XXIII IA 622/A AB 480 S. 53. BR: AB 7897 S. 754.)
 BGBl. I Nr. 25/2009 (NR: GP XXIV IA 513/A AB 122 S. 16. BR: AB 8090 S. 768.)
 BGBl. I Nr. 12/2016 (NR: GP XXV RV 998 AB 1010 S. 113. BR: AB 9535 S. 851.)

Text

I. Abschnitt

Richtwert

§ 1. (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

Mietrechtliche Normwohnung

§ 2. (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Ermittlung des Richtwertes

§ 3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31. Dezember 1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

Kundmachung der Richtwerte

§ 4. (1) Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrundegelegten Kostenanteile (§ 3 Abs. 2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 festzusetzen.

(2) Der Richtwert ist bis spätestens 28. Februar 1994 für jedes Bundesland festzusetzen und wird mit 1. März 1994 wirksam.

Wertsicherung der Richtwerte

§ 5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2017 gelten folgende Richtwerte:

1. für das Bundesland Burgenland	4,92 Euro
2. für das Bundesland Kärnten	6,31 Euro
3. für das Bundesland Niederösterreich	5,53 Euro
4. für das Bundesland Oberösterreich	5,84 Euro
5. für das Bundesland Salzburg.....	7,45 Euro
6. für das Bundesland Steiermark	7,44 Euro
7. für das Bundesland Tirol.....	6,58 Euro
8. für das Bundesland Vorarlberg	8,28 Euro
9. für das Bundesland Wien	5,39 Euro.

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz findet nicht statt.

(2) Ab dem 1. April 2017 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaublichen Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(Anm.: zu den Richtwerten vgl. BGBl. II Nr. 62/2017 und BGBl. II Nr. 70/2019)

Kundmachung des Bundesministers für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz
StF: BGBl. II Nr. 70/2019

Präambel/Promulgationsklausel

Gemäß § 5 Abs. 2 des Richtwertgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 12/2016, wird auf Grund der Verlautbarung der Bundesanstalt Statistik Österreich vom 22. Februar 2019 kundgemacht, dass sich die in § 5 Abs. 1 des Richtwertgesetzes festgesetzten Richtwerte mit Wirksamkeit vom 1. April 2019 wie folgt ändern:

Text

1. Bundesland Burgenland:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019):	5,30 Euro
[Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019:	5,09 Euro]
[Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017:	4,92 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 3,19 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 115,63 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 12,45 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 6,34 vH des Richtwerts.

2. Bundesland Kärnten:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019):	6,80 Euro
[Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019:	6,53 Euro]
[Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017:	6,31 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 6,06 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 117,00 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 14,73 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 8,27 vH des Richtwerts.

3. Bundesland Niederösterreich:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019):	5,96 Euro
[Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019:	5,72 Euro]
[Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017:	5,53 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 8,04 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 132,58 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 31,01 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 9,51 vH des Richtwerts.

4. Bundesland Oberösterreich:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019):	6,29 Euro
[Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019:	6,05 Euro]
[Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017:	5,84 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 7,50 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 128,00 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 26,12 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 9,31 vH des Richtwerts.

5. Bundesland Salzburg:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019):	8,03 Euro
[Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019:	7,71 Euro]
[Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017:	7,45 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 11,48 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 105,36 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 9,32 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 7,52 vH des Richtwerts.

6. Bundesland Steiermark:

- Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019): **8,02 Euro**
- [Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019: 7,70 Euro]
- [Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017: 7,44 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 7,99 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 108,83 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 10,43 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 6,40 vH des Richtwerts.

7. Bundesland Tirol:

- Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019): **7,09 Euro**
- [Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019: 6,81 Euro]
- [Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017: 6,58 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 9,08 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 105,45 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 8,63 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 5,94 vH des Richtwerts.

8. Bundesland Vorarlberg:

- Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019): **8,92 Euro**
- [Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019: 8,57 Euro]
- [Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017: 8,28 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 11,35 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 130,28 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 31,59 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 10,07 vH des Richtwerts.

9. Bundesland Wien:

- Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2019): **5,81 Euro**
- [Richtwert gültig vom 1.4.2017 bis zum 31.3.2019: 5,58 Euro]
- [Richtwert gültig vom 1.4.2014 bis zum 31.3.2017: 5,39 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

- a) Grundkostenanteil 17,21 vH des Richtwerts;
- b) Baukosten 132,77 vH des Richtwerts;
- c) abzuziehende Baukostenanteile 38,56 vH des Richtwerts;
- d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 11,49 vH des Richtwerts.

Die Änderung der Richtwerte wird am 1. April 2019 mietrechtlich wirksam.

II. Abschnitt

Inkrafttreten, Vollzugsklausel

(1) Der I. Abschnitt tritt mit 1. Dezember 1993 in Kraft.

(1a) § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, tritt mit 31. März 2009 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

(Anm.: Zu § 5, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2. § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2008; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 12/2016, zu § 5, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2. § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2014; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu Art. IX §§ 7 und 9, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2. (1) Dieses Bundesgesetz ist - soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird - auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) bis (4) *(Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)*