



## Bundesrecht konsolidiert: Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwertgesetz, Fassung vom 12.09.2011

### Langtitel

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG)

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982, das Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983, das Wohnbauförderungsgesetz 1968 und das Wohnbauförderungsgesetz 1984 geändert werden und mit dem ein Richtwertgesetz (RichtWG) geschaffen wird (3. Wohnrechtsänderungsgesetz - 3. WÄG)

(NR: GP XVIII IA 579/A AB 1268 [S. 134](#). BR: 4644 AB 4653 [S. 575](#).)

StF: [BGBl. Nr. 800/1993](#)

### Änderung

idF:

[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](#).)

### Text

#### Artikel I

(Anm.: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, [BGBl. Nr. 139/1979](#))

#### Artikel II

(Anm.: Änderung des Mietrechtsgesetzes, [BGBl. Nr. 520/1981](#))

#### Artikel III

(Anm.: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, [BGBl. Nr. 417/1975](#))

#### Artikel IV

(Anm.: Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes, [BGBl. Nr. 827/1992](#))

#### Artikel V

(Anm.: Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982, [BGBl. Nr. 165/1982](#))

#### Artikel VI

(Anm.: Änderung des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983, [BGBl. Nr. 661/1983](#))

## **Artikel VII**

(Anm.: Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, [BGBl. Nr. 280/1967](#))

## **Artikel VIII**

(Anm.: Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, [BGBl. Nr. 482/1984](#))

## **Artikel IX**

### **Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG)**

#### **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 ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem 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 2008 bis zum 31. März 2010 gelten folgende Richtwerte:

|  |            |
|--|------------|
| 1. für das Bundesland Burgenland       | 4,31 Euro  |
| 2. für das Bundesland Kärnten          | 5,53 Euro  |
| 3. für das Bundesland Niederösterreich | 4,85 Euro  |
| 4. für das Bundesland Oberösterreich   | 5,12 Euro  |
| 5. für das Bundesland Salzburg         | 6,53 Euro  |
| 6. für das Bundesland Steiermark       | 6,52 Euro  |
| 7. für das Bundesland Tirol            | 5,77 Euro  |
| 8. für das Bundesland Vorarlberg       | 7,26 Euro  |
| 9. für das Bundesland Wien             | 4,73 Euro. |

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch die Bundesministerin für Justiz findet nicht statt.

(2) Beginnend mit dem 1. April 2010 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 verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) 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. Die Bundesministerin für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

## **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.

### **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)