

Um Häuser besser

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

1. RICHTWERT:

1.1. 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

2. ZUSCHLÄGE FÜR DIE AUSSTATTUNG DER WOHNUNG (DES GEBÄUDES) MIT DEN IN § 3 ABS. 4 RICHTWEG ANGEFÜHRTEN ANLAGEN, GARAGEN, FLÄCHEN UND RÄUMEN (§ 16 ABS. 2 Z 2 MRG)

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

2.1. Unter Zugrundelegung des Richtwertes von EUR 5,81, 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.

2.1.1. Zuschläge für abgezogene Baukostenanteile

		Baukosten- anteil in EUR	Zuschlag in EUR	Prozent vom Richtwert
2.1.1.1.	Garage	265,15	1,22	20,92
2.1.1.2.	Aufzug	115,28	0,53	9,09
2.1.1.3.	Gemeinsame Wärmeversorgung	44,96	0,21	3,55
2.1.1.4.	Fahrrad- und Kinderwagenraum	14,41	0,07	1,14
2.1.1.5.	Hobbyraum	16,72	0,08	1,32
2.1.1.6	Waschküche (modern ausgestattet)	23,06	0,11	1,82
2.1.1.7	Gemeinschaftsantenne	<u>9,22</u>	<u>0,04</u>	<u>0,73</u>
		488,80	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 UND ZUSCHLÄGE 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 von +10 % bis -20 %

4. DURCHSCHNITTLAGE (§ 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. September 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 Bauungsmerkmalen 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. Lagezuschlag, bzw. -abstrich bei einem Richtwert von EUR 5,81

Die Höhe des Lagezuschlag ergibt sich aus dem Grundkostenanteil, wobei der, für das jeweilige Zählgebiet, ermittelte Betrag je m² Nutzfläche um EUR 299,97 - 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 (5,81 x 17,21 % : 4 x 1200). Es wurden 8 Lagen ausgewiesen die sich wie folgt gliedern:

1. Durchschnittslage		Lagezuschlag EUR	0,00
2. Lage mit Grundkostenanteil EUR	300,00	Lagezuschlag EUR	0,00
3. Lage mit Grundkostenanteil EUR	500,00	Lagezuschlag EUR	0,66
4. Lage mit Grundkostenanteil EUR	750,00	Lagezuschlag EUR	1,49
5. Lage mit Grundkostenanteil EUR	1.050,00	Lagezuschlag EUR	2,48
6. Lage mit Grundkostenanteil EUR	1.400,00	Lagezuschlag EUR	3,63
7. Lage mit Grundkostenanteil EUR	1.700,00	Lagezuschlag EUR	4,62
8. Lage mit Grundkostenanteil EUR	4.000,00	Lagezuschlag EUR	12,21

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 Kellerabtei	- 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. Bei Wohnungen der Kategorien B und C für Ausstattungen, Anlagen oder Einrichtungen, die die Anhebung auf die nächsthöhere 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 %
6.5.17. Zuschlag für Telefonanschluss, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss	je + 1 %

Um Häuser besser



Stadt+Wien

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

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.



Um Häuser besser

KONTAKT

MA 25
Stadterneuerung und Prüfstelle
für Wohnhäuser

Maria-Restituta-Platz 1, 1200 Wien
Tel.: +43 1 4000-8025
mieteninfo@ma25.wien.gv.at
<http://www.um-haeuser-besser.at>