



universität
wien

MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Das Richtwertsystem im österreichischen Mietrecht: Eine rechtliche Analyse mit
Blick auf ökonomische Effekte

verfasst von | submitted by

Nina Laura Engin-Deniz BSc

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2026

Studienkennzahl lt. Studienblatt |
Degree programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 999 080

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von | Supervisor:

Dr. Martin Prunbauer

Inhaltsverzeichnis

I. Abbildungsverzeichnis.....	4
II. Abkürzungsverzeichnis	5
1 Einleitung.....	6
2 Rechtsgrundlagen.....	9
3 Anwendungsbereich des MRG.....	12
4 Mietzinsbildung.....	14
4.1 Freier Mietzins.....	16
4.2 Angemessener Mietzins.....	18
4.3 Kategoriemietzins	20
5 Richtwertmietzins.....	22
5.1 Anwendbarkeit.....	22
5.2 Historie	22
5.3 Vergleich mit Kategoriemietzins.....	27
5.4 Mietrechtliche Normwohnung.....	30
5.5 Derzeitige Richtwertmietzinsregelungen.....	35
5.6 Mietpreisbremse im Richtwert- und Kategoriemietzinssystem	37
5.7 Zu- und Abschläge.....	39
5.7.1 Lage des Hauses	41
5.7.1.1 Allgemeines zum Lagezuschlag.....	41
5.7.1.2 Gründerzeitviertel	42
5.7.1.3 Berechnung des Lagezuschlags.....	43
5.7.1.4 Berechnungsmethode der Stadt Wien.....	45
5.7.2 Zweckbestimmung der Wohnung.....	47
5.7.3 Stockwerkslage.....	48
5.7.4 Lage der Wohnung im Stock.....	49
5.7.5 Über- und unterdurchschnittliche Ausstattung	49
5.7.6 Sonstige Merkmale und Grundriss der Wohnung	52
5.7.7 Zusätzliche Einrichtungen	53
5.7.8 Erhaltungszustand.....	55
6 Regierungsprogramm 2025-2029.....	58

6.1	Kontext und Ziele	58
6.2	Mietrechtliche Maßnahmen im Detail.....	59
6.2.1	Bereits umgesetzte Maßnahmen.....	60
6.2.1.1	Indexierung des Mietzinses (Hälfteregelung).....	60
6.2.1.2	Befristungsmöglichkeit.....	62
6.2.1.3	Wertsicherungsvereinbarung.....	62
6.2.2	(Noch) nicht umgesetzte Vorhaben.....	63
6.2.2.1	Berücksichtigung des Energieverbrauchs in der Mietzinsbildung	63
6.2.2.2	Evaluierung des Lagezuschlags.....	64
7	<i>Mögliche ökonomische Effekte von Mietpreisregulierungen.....</i>	65
7.1	Einleitung	65
7.2	Auswirkung auf das Angebot an Mietwohnungen	66
7.3	Nachfrageverschiebung/Verdrängungseffekte	69
7.4	Einkommen, Inflation und Leistbarkeit.....	70
7.5	Vergleich Mietzins und Betriebskosten	71
8	<i>Conclusio.....</i>	72
III.	<i>Literaturverzeichnis.....</i>	74
IV.	<i>Abstract.....</i>	83

I. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagezuschlagskarte Stand April 2019

Abbildung 2: Lagezuschlagskarte mit Zoneneinteilung

II. Abkürzungsverzeichnis

A	Antrag
AB	Ausschussbericht
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BlgNR	Beilagenzahl des Nationalrates
DMSG	Denkmalschutzgesetz
DRG	Deregulierungsgesetz
ff	fortfolgende
idF	in der Fassung
idStF	in der Stammfassung
GP	Gesetzgebungsperiode
IA	Initiativantrag
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
ME	Ministerialentwurf
MG	Mietengesetz
MieWeG	Mietenwertsicherungsgesetz
MILG	Mietrechtliches Inflationsänderungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
RichtWG	Richtwertgesetz
RIS	Rechtsinformationssystem
RV	Regierungsvorlage
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VPI	Verbraucherpreisindex
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Z	Ziffer
ZIAG	Zivilrechtliches Indexierungs-Anpassungsgesetz

1 Einleitung

Die vorliegende Masterarbeit untersucht den Richtwertmietzins als eines der zentralen Modelle der Mietzinsbildung im österreichischen Mietrecht. Ziel ist es, die gesetzliche Struktur dieses Systems darzustellen und seine praktische Anwendung zu beleuchten, wie sie sowohl im Mietrechtsgesetz (MRG) als auch im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) vorgesehen ist. Dabei werden ausgewählte gerichtliche Entscheidungen sowie unterschiedliche Auffassungen in der Fachliteratur näher analysiert.

Die gesetzlichen Vorgaben im MRG zielen darauf ab, Wohnraum auch für Menschen mit begrenzten Einkommen zugänglich und dauerhaft finanzierbar zu halten. Grundlage dafür ist ein Basiswert (Richtwertzins), der in jedem Bundesland separat festgelegt wird. Dieser Wert kann durch Zuschläge und Abschläge angepasst werden, um auf individuelle Merkmale der jeweiligen Wohnung Rücksicht zu nehmen. So soll gewährleistet werden, dass die tatsächlichen Wohnbedingungen bei der Festlegung der Miete berücksichtigt werden.

Obwohl der Richtwertmietzins in ganz Österreich eine bedeutende Rolle spielt, steht Wien im Fokus, da nach den Daten der Statistik Austria 2024 78 % der Wiener Hauptwohnsitze auf Mietwohnungen entfallen. Während österreichweit rund 6,15 % dem Richtwertsystem unterliegen, beträgt dieser Anteil in Wien 14,94 %. Der Anteil an Miethaushalten und des Richtwertmietzinses ist hier somit deutlich höher als in allen anderen Bundesländern; zudem handelt es sich bei Wien um das bevölkerungsreichste Bundesland. Vor diesem Hintergrund richtet sich der Fokus dieser Masterarbeit auf die Situation in der Bundeshauptstadt Wien.¹

Die tatsächliche Mietzinsbildung nach § 16 MRG ist stark vom Einzelfall abhängig und daher oft komplex, was sich auch in der Rechtsprechung widerspiegelt. In § 16 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG werden jene Merkmale festgelegt, durch die sich eine Wohnung von der gesetzlich definierten Normwohnung unterscheidet und die sich wertmindernd oder wertsteigernd auf den Mietzins auswirken könnten. Dazu zählt unter anderem der Verwendungszweck, die Ausstattung, der bauliche Zustand sowie die Lage der Wohnung. Letzterem kommt aufgrund der Besonderheiten, wie der sogenannte *Lagezuschlag* bemessen wird, ebenfalls besonders im Kontext der Stadt Wien eine gewichtige Rolle zu. Ursächlich hierfür ist, dass der Anteil an

¹ *Statistika Austria*, Wohnen 2024, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf (Stand 12.11.2025).

Wohneinheiten, die dem Richtwertmietzins unterliegen, in Wien bundesweit ebenfalls am höchsten ist. Insbesondere der *Lagezuschlag*, welcher dem Richtwertzins hinzugeschlagen werden kann, wirkt sich in Wien deutlich auf die tatsächliche Miethöhe aus, wodurch diese je nach konkreter Wohnlage stark unterschiedlich ausfallen kann.²

Auch wenn der Schwerpunkt dieser Arbeit auf der rechtlichen Analyse des Richtwertsystems liegt, werden im letzten Teil mögliche ökonomische Auswirkungen untersucht. Die Mietzinsbildung hat unmittelbare wirtschaftliche Effekte, etwa auf die Investitionsbereitschaft privater Vermieter, die Instandhaltung von Bestandsimmobilien oder die langfristige Angebotsstruktur am Mietwohnungsmarkt. In einem stark regulierten Bereich können zusätzliche Eingriffe zu Verunsicherung und Marktdruck führen, zum anderen können Deregulierungen zu einem Ungleichgewicht führen, welches Mieter benachteiligt und dem politischen Ziel eines leistbaren Wohnraums entgegenläuft. Diese Überlegungen gewinnen vor dem Hintergrund des Programms der aktuellen Bundesregierung für den Zeitraum 2025–2029 an Bedeutung.³ Darin sind mehrere Reformvorhaben vorgesehen, die unmittelbar in das Richtwertsystem eingreifen. Neben der Einführung eines neuen Wohnkostenindex soll die energetische Qualität von Gebäuden bei der Mietzinsbildung berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen werden zwar dem Kapitel ‚Leistbares Wohnen‘ zugeordnet, könnten jedoch in der Praxis gegenteilige Effekte auslösen. Eingriffe in bestehende Vertragsverhältnisse, etwa durch gedeckelte Indexierungen oder komplexe Zuschlagsmodelle, bergen rechtliche Unsicherheiten und können die Investitionsattraktivität mindern. Die tatsächliche Wirkung auf die Wohnkosten ist daher kritisch zu hinterfragen.

Vor diesem Hintergrund widmet sich die vorliegende Arbeit der Analyse des Richtwertmietzinssystems nach § 16 MRG in seiner gesetzlichen Ausgestaltung und praktischen Anwendung. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, wie die mietzinsbildenden Elemente, insbesondere Zuschläge und Abschläge sowie der Lagezuschlag, rechtlich strukturiert sind, wie sie in Rechtsprechung und Literatur interpretiert werden und welche rechtlichen und systematischen Spannungsfelder sich daraus ergeben. Zudem werden aktuelle Reformvorhaben im Lichte des geltenden Rechts eingeordnet.

² *Pichlmair*,

Miete, Lage, Preisdiktat – Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt¹ (2013) Rz 88.

³ *Bundeskanzleramt*, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

Aus Gründen der Lesbarkeit werden alle Personenbezeichnungen geschlechtsneutral verwendet und beziehen sich, sofern nicht anders kenntlich gemacht, gleichermaßen auf alle Geschlechter.

2 Rechtsgrundlagen

Das Mietrechtsgesetz (MRG) bildet eine der zentralen Rechtsgrundlagen des österreichischen Mietrechts. Vorrangig regelt es die Vermietung von Immobilien wie Wohneinheiten und gewerblich genutzte Flächen, sofern diese in den Geltungsbereich des Gesetzes fallen.⁴

Die Grundlagen des österreichischen Mietrechts reichen bis in die Zeit des Ersten Weltkriegs zurück, in der erste mietzinsrechtliche Maßnahmen eingeführt wurden. Diese zielten primär auf den Schutz der Mieter vor Kündigungen und auf eine Begrenzung der Mietzinssteigerungen ab. Ursprünglich waren entsprechende Vorschriften im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) verankert. Dazu zählen zwei zentrale Bestimmungen: zum einen die Mietzinsminderung, wenn der Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist,⁵ und zum anderen das Recht, einen Mietvertrag sofort aufzulösen, wenn die Wohnung gesundheitsgefährdend⁶ ist. Danach trat am 26. Jänner 1917 eine Verordnung zum Mieterschutz in Kraft, umgangssprachlich auch unter dem „Mietenstoppgesetz“ aufgrund des darin enthaltenen Mietzinsstopps bekannt. Neben dem Mietzinsstopp enthielt die Verordnung auch erste Kündigungsschutzregelungen.⁷ In Reaktion darauf wurde mit dem Mietengesetz (MG) vom 23. Dezember 1922 eine erste umfassende gesetzliche Regelung des Mietrechts und die Grundlage des Mietrechts geschaffen. Dieses blieb über Jahrzehnte hinweg in Kraft und wurde schließlich am 1. Jänner 1982 durch das MRG ersetzt.⁸ Hintergrund war ein massives Marktversagen, unter anderem aufgrund fehlender Regierung, weshalb viele arbeitende Menschen in überbelegten, heruntergekommenen Zinshäusern, sogenannten Zinskasernen, hausen mussten. Die schlechten Wohnverhältnisse und mangelnde Versorgungslage machten staatliches Eingreifen dringend erforderlich.⁹ Im MG wurden Regelungen aufgenommen, die dem heutigen Mietrecht beziehungsweise dem MRG ähneln, darunter Schutz vor Vertragsauflösung, Regeln zur Mietrücklage sowie Bestimmungen zum Übertragungs- und Nachfolgerecht.¹⁰ Die Möglichkeit von Zuschlägen wurde erstmals mit der MG-Novelle 1951 thematisiert. Damals wurde festgelegt, dass für Verbesserungen, die auf Wunsch des Mieters erfolgen und über die normale Erhaltungs- und Betriebspflicht hinausgehen, ein angemessener Zuschlag zum Mietzins

⁴ MRG BGBl I 2023/176.

⁵ § 1096 Abs 1 ABGB.

⁶ § 1117 ABGB.

⁷ Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch (2021) Rz 33 ff.

⁸ Stabentheiner, Mietrecht⁵ (2022) Rz 113.

⁹ Mauritsch, Wohnungsnot und Mieterschutz in Österreich vom Ende des 1. Weltkriegs bis zum Ständestaat (1994) 71.

¹⁰ Kothbauer, Mietrecht Rz 33 ff.

zulässig ist, vorausgesetzt, diese Kosten sind nicht bereits durch die regulären Hauptmietzinse gedeckt.¹¹

In den folgenden Jahren kam es zu weiteren gesetzlichen Änderungen, darunter etwa das Neuvermietungsgesetz, das Mietrechtsänderungsgesetz 1967 sowie eine weitere Novelle im Jahr 1974.¹² Diese Gesetze veränderten und ergänzten die bis dahin zersplitterten mietrechtlichen Bestimmungen und bildeten die Grundlage für das 1981 beschlossene MRG, das 1982 in Kraft trat und das Mietrecht in Österreich erstmals umfassend und einheitlich regelte.

Die Bestimmungen über die Zusammensetzung des Mietzinses finden sich in den §§ 15 ff MRG. Dort wird geregelt, welche Leistungen der Hauptmietzins abdecken kann. Dazu zählen der eigentliche Mietzins, aber auch Betriebskosten und öffentliche Abgaben. In manchen Fällen erlaubt das Gesetz auch, dass ein Pauschalmietzins vereinbart wird. Dies meint einen Gesamtbetrag, in dem sämtliche laufenden Kosten enthalten sind.¹³ In § 15a MRG werden die sogenannten *Wohnungskategorien A bis D* definiert. Dabei handelt es sich um Ausstattungskategorien. Die Einordnung einer Wohnung richtet sich folglich nach ihrer Ausstattung, wobei sich dies vor allem auf heutzutage basale Elemente wie Bad, Küche und WC bezieht. Für Verträge, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden, ist diese Einteilung besonders wichtig, weil für sie meist noch die Regelung des Kategoriemietzinses gilt. Dabei wird der Mietzins abhängig von der Ausstattung pauschal nach Kategorie berechnet.¹⁴

In § 16 MRG ist festgelegt, unter welchen Voraussetzungen ein Hauptmietzins im Vollenwendungsbereich des MRG vereinbart werden darf. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, auf Wohnungsmietverträge. Das MRG kennt dabei drei unterschiedliche Systeme: den angemessenen Mietzins, den Richtwertmietzins und den Kategoriemietzins. Der angemessene Mietzins kommt nur unter den aufgezählten Bedingungen gemäß Abs 1 Z 1 bis 5 zur Anwendung, beispielsweise bei Mietgegenständen mit überwiegendem Geschäftscharakter oder besonderem Denkmalschutz. Der Richtwertmietzins ist in § 16 Abs 2 bis 4 MRG geregelt.¹⁵

¹¹ BGBl 1951/228.

¹² Kothbauer, Mietrecht Rz ff 34.

¹³ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² (2022) §15 Rz 2.

¹⁴ Stabentheiner, Mietrecht⁵ Rz 237.

¹⁵ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 Rz 3-24.

Für Geschäftsraummietverträge gelten demgegenüber teilweise abweichende mietzinsrechtliche Regelungen. Insbesondere normiert § 12a MRG für den Fall der Unternehmensübertragung eigenständige Anpassungsmechanismen, die unter bestimmten Voraussetzungen eine sofortige Neufestsetzung des Hauptmietzinses ermöglichen. Dabei ist auf die Art des übernommenen Unternehmens sowie auf branchenübliche Ertrags- und Nutzungsmöglichkeiten Bedacht zu nehmen.¹⁶

Das Richtwertgesetz (RichtWG) stellt eine gesetzliche Ergänzung zum MRG dar und regelt die Ermittlung sowie die Höhe des Richtwerts, der gemäß § 16 Abs 2 MRG als Ausgangspunkt für die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses herangezogen wird.¹⁷

¹⁶ § 12a MRG.

¹⁷ RichtWG BGBl I 2021/59.

3 Anwendungsbereich des MRG

Bevor auf die unterschiedlichen Systeme der Mietzinsbildung näher eingegangen werden kann, ist es sinnvoll, zunächst den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zu betrachten. Nur wenn das MRG auf ein konkretes Mietverhältnis anwendbar ist, greifen seit dem 1. März 1994 die Regelungen, etwa zur Mietzinsberechnung, zum Kündigungsschutz oder zur Befristung.¹⁸

§ 1 MRG unterscheidet drei Geltungsbereiche: den Vollanwendungsbereich, den Teilanwendungsbereich und jene Fälle, in denen das Gesetz nicht zur Anwendung kommt. In letztgenannten Fällen, den sogenannten *Vollausnahmen*, gelten ausschließlich die allgemeinen mietrechtlichen Regeln des ABGB.¹⁹

Die Vollausnahmen sind in § 1 Abs 2 MRG festgelegt. Diese Bestimmung enthält eine taxative Aufzählung von Fällen, in denen das MRG keine Anwendung findet. Dazu zählen unter anderem Mietverhältnisse in Heimen oder betreuten Einrichtungen, Dienstwohnungen, kurzfristig befristete Verträge mit einer Dauer von höchstens sechs Monaten sowie Gebäude mit maximal zwei eigenständigen Nutzungseinheiten.²⁰ Allerdings kann in anderen Gesetzen dennoch eine teilweise Anwendung des MRG vorgesehen sein.²¹

Im *Vollanwendungsbereich* kommen hingegen sämtliche Bestimmungen des MRG zur Anwendung, also auch jene zur Mietzinsbildung, zur Vertragsdauer, zum Kündigungsschutz und zur Befristung. Darunter fallen Mietverhältnisse über Wohnungen, Wohnungsteile und Geschäftsräumlichkeiten, sofern keine gesetzliche Ausnahme greift.²²

Der *Teilanwendungsbereich* ergibt sich aus § 1 Abs 4 MRG. Diese Bestimmung enthält einen taxativen Katalog jener mietrechtlichen Vorschriften, die auf die dort genannten Mietverhältnisse Anwendung finden. Zur Anwendung gelangen demnach ausschließlich die in § 1 Abs 4 MRG ausdrücklich angeführten Bestimmungen. Dazu zählen insbesondere die Regelungen über den Kündigungsschutz (§§ 29 bis 36 MRG), die Vorschriften über den Eintritt in bestehende Mietverhältnisse (§ 14 iVm § 46 MRG) sowie einzelne formelle

¹⁸ Rosifka/Postler, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien, AK Wien 2010, 1.

¹⁹ Foerster, Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, in Denk/Pelinka (Hrsg), Handbuch Mietrecht (2022) 12.

²⁰ Weihs, Der Richtwertmietzins und seine Besonderheiten mit Augenmerk auf den Lagezuschlag (2024) 5.

²¹ Foerster in Denk/Pelinka 18 ff.

²² Tanczos, Mietrecht kompakt⁵ (2022) 19.

Schutzvorschriften, etwa jene über die Kautions (§ 16b MRG) und weitere im Gesetz ausdrücklich genannte Ordnungsvorschriften. Nicht zur Anwendung gelangen hingegen die Bestimmungen über die Mietzinsbildung, insbesondere die Regelungen über den Richtwertmietzins und den Kategoriemietzins (§§ 15 ff, § 16 MRG). Die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses unterliegt im Teilanwendungsbereich daher keinen mietzinsrechtlichen Beschränkungen nach dem MRG, sondern richtet sich grundsätzlich nach den allgemeinen zivilrechtlichen Vereinbarungen der Vertragsparteien. § 1 Abs 4 MRG stellt damit eine Ausnahme vom Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes dar, deren Anwendungsumfang eng auszulegen ist und deren Reichweite im Einzelfall anhand der gesetzlichen Tatbestandsmerkmale zu prüfen ist. Der Teilanwendungsbereich betrifft Objekte in Neubauten, für die die Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 erteilt wurde, Dachgeschossausbauten mit Bewilligung nach dem 31. Dezember 2001, Zubauten nach dem 30. September 2006 sowie Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, die nach dem 8. Mai 1945 genehmigt wurden. Gerade bei Zubauten kommt es in der Praxis häufig zu Abgrenzungsschwierigkeiten, da umstritten sein kann, ob eine bloße bauliche Erweiterung oder ein eigenständiger Neubau vorliegt, was regelmäßig zu mietrechtlichen Streitigkeiten über den Anwendungsbereich des MRG führt. Die Rechtsprechung nimmt bei diesen Konstellationen eine teilweise Geltung des MRG an, wobei der konkrete Anwendungsumfang jeweils im Einzelfall zu prüfen ist.²³

²³ § 1 Abs 4 MRG.

4 Mietzinsbildung

Die Höhe des zu zahlenden Mietzinses richtet sich im österreichischen Mietrecht nach mehreren gesetzlichen Vorgaben. Ausschlaggebend ist, ob das Mietverhältnis in den vollen, teilweisen oder keinen Anwendungsbereich des MRG fällt.²⁴ Der Begriff des Mietzinses umfasst in der Regel nicht nur den Hauptmietzins selbst, sondern zusätzlich anfallende Betriebskosten und andere vereinbarte Leistungen, die zusammenfassend, als *Pauschalmietzins* bezeichnet werden.²⁵

Grundsätzlich ist immer von der Vollenwendung des MRG auszugehen.²⁶ In Fällen, in denen das MRG nicht oder nur teilweise gilt, können Vermieter und Mieter den Mietzins im Rahmen der allgemeinen zivilrechtlichen Vorgaben vertraglich frei bestimmen (vgl. Kap. 4.1). Diese Vertragsfreiheit findet ihre Grenzen in den zwingenden Bestimmungen des ABGB, etwa im Verbot sittenwidriger oder wucherischer Vereinbarungen. Betriebskosten können, soweit gesetzlich zulässig, gesondert verrechnet werden. Besteht jedoch ein Mietverhältnis im Vollenwendungsbereich des MRG, sind zwingende Vorgaben zu beachten. Für den Vollenwendungsbereich können drei unterschiedliche Mietzinsarten zur Anwendung kommen: der sogenannte angemessene Mietzins (vgl. Kap. 4.2), der Kategoriehauptmietzins für Altverträge mit einfacher Ausstattung (vgl. Kap. 4.3) sowie der Richtwertmietzins (vgl. Kap. 5), der heute für den Großteil der Altbaumietverhältnisse wesentlich ist.²⁷

Der Kategoriehauptmietzins knüpft ausschließlich an Ausstattungsvoraussetzungen der Wohnung an und lässt insbesondere Lage und Erhaltungszustand außer Betracht. Diese starre Systematik bildet einen wesentlichen Ausgangspunkt für die Einführung des Richtwertmietzinses, der durch das System von Zu- und Abschlägen eine differenziertere Abbildung des tatsächlichen Wohnwerts ermöglichen soll.²⁸ Darüber hinaus verfolgte der Gesetzgeber mit der Umstellung auf den Richtwertmietzins das Ziel, der dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken und durch ein flexibleres System von Zu- und Abschlägen die Sicherung leistbaren Wohnraums im Vollenwendungsbereich des MRG zu unterstützen.²⁹

²⁴ Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle (2006) 194.

²⁵ Kossarz/Pichler, Der Zins im Mietrecht (Teil 1), JAP 2019/2020, 237 (238).

²⁶ Liehl, Grundzüge des Bestandsrecht (2007) 18.

²⁷ Kossarz/Pichler, JAP 2019/2020, 237 (238).

²⁸ Kothbauer, Mietrecht Rz 590.

²⁹ Karauschek/Strafella, Mietzins² 36.

Die einzelnen Ausstattungskategorien werden im weiteren Verlauf dieser Arbeit gesondert dargestellt (vgl. Kap. 5.3), weshalb an dieser Stelle auf eine detaillierte Aufzählung verzichtet wird.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten Mietzinses ist auch die auf die mietrechtliche Rüge- und Rückforderungsfristen hinzuweisen. Bei unbefristeten Wohnungsmietverhältnissen setzt die Rückforderung eines überhöhten Mietzinses grundsätzlich eine Rüge voraus. Rückforderungsansprüche unterliegen dabei der dreijährigen Verjährungsfrist ab Zahlung. Für befristete Wohnungsmietverhältnisse sieht § 16 Abs 8 MRG hingegen eine Sonderregelung vor. In diesen Fällen kann der Mieter die Rückforderung eines überhöhten Mietzinses innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend mache, wobei der Rückforderungszeitraum bis zu zehn Jahre rückwirkend reichen kann. Diese Regelung trägt den Umstand Rechnung, dass Mieter während aufrechter Befristung häufig aus faktischen Gründen vor einer Anfechtung des Mietzinses Abstand nehmen.³⁰

Welches dieser Mietzinsmodelle konkret zur Anwendung gelangt, richtet sich nach dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis abgeschlossen wurde. Auch bei späteren Gesetzesänderungen bleibt für bestehende Verträge die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Rechtslage maßgeblich.³¹

Im Rahmen der Mietzinsgestaltung ist zudem zu berücksichtigen, dass die Befristung eines Mietverhältnisses im Vollenanwendungsbereich des MRG Einfluss auf die zulässige Miethöhe haben kann. Das MRG sieht für befristete Mietverhältnisse, die einer Mietzinsbegrenzung nach § 16 Abs 1 bis 6 MRG unterliegen, einen Befristungsabschlag von 25 % vom höchstzulässigen Mietzins vor, um den Nachteil der zeitlichen Begrenzung auszugleichen.³² Die unterschiedliche Behandlung befristeter und unbefristeter Mietverhältnisse wurde vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) als sachlich gerechtfertigt anerkannt.³³

Wenn mehrere Einheiten unter einem einheitlichen Mietzins gemeinsam vermietet werden, ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang das MRG zur Anwendung kommt, wenn auf die Einheiten unterschiedliche Anwendungsbereiche des MRG anwendbar sind oder das MRG

³⁰ § 16 Abs 8 MRG.

³¹ *Kossarz/Pichler*, JAP 2019/2020, 237 (239).

³² § 16 Abs 7 MRG.

³³ VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

gänzlich ausgeschlossen ist. In so einem Fall wird das Mietverhältnis meist insgesamt vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn ein besonders auffälliges Ungleichgewicht besteht, zum Beispiel, wenn die Nutzungsmöglichkeiten der vermieteten Einheiten oder die erzielbaren Mietzinse bei getrennter Vermietung in einem starken Missverhältnis zueinanderstehen.³⁴

Bei der gemeinsamen Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten ist nach ständiger Rechtsprechung zunächst zu klären, ob das Mietverhältnis seinem Gesamtcharakter nach als Wohnungs- oder als Geschäftsraummiete zu qualifizieren ist, da hiervon der Anwendungsbereich des MRG abhängt. Maßgeblich ist dabei nicht die vertragliche Bezeichnung, sondern die überwiegende Zweckwidmung und tatsächliche Nutzung des Mietgegenstands.³⁵

Die Abgrenzung erfolgt im Wege einer Gesamtbetrachtung der konkreten Umstände des Einzelfalls. In der Judikatur werden hierfür insbesondere der Schwerpunkt der Nutzung, die Art und Intensität einer allfälligen beruflichen oder geschäftlichen Tätigkeit in den Räumlichkeiten, die Frage, ob es sich um eine typischerweise wohnraumbezogene Berufsausübung (etwa bei freien Berufen wie Rechtsanwälten oder Ärzten) handelt³⁶, sowie die Bedeutung des Mietgegenstands als alleiniger oder überwiegender Wohnsitz des Mieters herangezogen. Erst auf Grundlage dieser Qualifikation kann beurteilt werden, ob und in welchem Umfang die mietrechtlichen Schutzvorschriften des MRG Anwendung finden.³⁷

4.1 Freier Mietzins

Der sogenannte *freie Mietzins* kommt dann zur Anwendung, wenn ein Mietobjekt entweder gänzlich vom MRG ausgenommen ist oder lediglich dem Teilanwendungsbereich unterliegt. In diesen Fällen steht es den Vertragsparteien grundsätzlich frei, den Mietzins individuell zu vereinbaren. Maßgeblich ist dabei vor allem das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, das sich aus marktwirtschaftlichen Mechanismen ergibt.³⁸

Diese weitreichende Vertragsfreiheit wird jedoch durch das kürzlich beschlossene 5. MILG im Bereich der Wertsicherung von Mietzinsen eingeschränkt. Mit Inkrafttreten des darin

³⁴ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 Rz 2.

³⁵ OGH 15.06.2000, 5 Ob 154/00h.

³⁶ OGH 24.04.2001, 1 Ob 177/00m.

³⁷ OGH 13.05.2009, 7 Ob 5/09z.

³⁸ Karaushek/Strafella, Der Mietzins² (2014) 159.

vorgesehenen MieWeG ab 1. Jänner 2026 werden zwingende zeitliche und quantitative Grenzen für Mietzinsanpassungen aufgrund vertraglicher Wertsicherungsklauseln eingeführt. Nach dem vorgesehenen Berechnungsmodell ist die Anpassung an die Inflation an die durchschnittliche Veränderung des Vorjahres gebunden, wobei bei einer Inflationsrate von über drei Prozent lediglich die Hälfte des übersteigenden Teils berücksichtigt werden darf.³⁹

Vollständig ausgenommen vom MRG sind Mietgegenstände, die in einem bestimmten betrieblichen oder institutionellen Kontext vermietet werden. Nach § 1 Abs 2 MRG betrifft dies Mietobjekte, die im Rahmen von Beherbergungsbetrieben, Flughäfen, Lagerhausunternehmen, speziell eingerichteten Heimen und ähnlichem vermietet werden. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter nicht als Privatperson, sondern im Rahmen eines betrieblichen Interesses handelt.⁴⁰

Trotz dieser weitreichenden Vertragsfreiheit sind die allgemeinen Schranken des Zivilrechts zu beachten. So kann etwa ein überhöhter Mietzins *sittenwidrig* sein,⁴¹ als *Wucher* gelten⁴² oder im Fall einer auffälligen Äquivalenzstörung als *laesio enormis*⁴³ qualifiziert werden. Dies kann die Unwirksamkeit der Vereinbarung oder eine Anpassung des Vertrags zur Folge haben.

Auch im Zusammenhang mit dem freien Mietzins tritt die weitreichende Vertragsfreiheit insbesondere bei der Vereinbarung der Betriebskosten hervor. Der OGH bekräftigte zuletzt, dass im Anwendungsbereich des § 1 Abs 2 MRG, also außerhalb des Vollenwendungsbereichs, die Überwälzung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Mieter grundsätzlich zulässig ist, sofern sie nicht überraschend erfolgt und ausreichend transparent ausgestaltet ist. In der Literatur wird dies als Ausdruck einer zulässigen mietvertraglichen Gestaltungsmöglichkeit gewertet. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die wesentlichen Informationspflichten gewahrt und die Interessen beider Vertragspartner hinreichend berücksichtigt werden. Diese Vertragsfreiheit bei der Vereinbarung von Betriebskosten gilt nur außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG, also bei freien Mietverhältnissen.⁴⁴

³⁹ 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Zak 2025, 381 (383).

⁴⁰ *Dirnbacher*, Mietrechtsgesetz 32.

⁴¹ § 879 Abs 1 ABGB.

⁴² § 879 Abs 2 Z 4 ABGB.

⁴³ §§ 934 f ABGB.

⁴⁴ *Kothbauer*, OGH: BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollenwendung sind zulässig, immolex 2025 273 (311).

4.2 Angemessener Mietzins

Eine zentrale Form der Mietzinsbildung im Anwendungsbereich des MRG ist der angemessene Mietzins, dessen rechtliche Grundlage § 16 Abs 1 MRG bildet.⁴⁵ Diese Bestimmung legt fest, unter welchen Voraussetzungen diese Mietzinsbildung zulässig ist und nach welchen Kriterien sich ihre Höhe richtet. Maßgeblich sind insbesondere Größe, Lage, Art und Beschaffenheit des Mietobjekts sowie dessen Ausstattung und Erhaltungszustand. Diese Merkmale dienen als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit, wobei der Gesetzgeber bewusst keine mathematische Formel zur Berechnung vorgibt.⁴⁶ Der angemessene Mietzins ist jener Betrag, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als sachlich gerechtfertigt anzusehen ist.⁴⁷

Die Feststellung der Angemessenheit erfordert im Zweifelsfall eine gerichtliche Einzelbewertung, die häufig unter Beiziehung von Sachverständigen erfolgt. In der Praxis wird dabei nicht nur auf objektive Faktoren abgestellt, sondern auch auf das Verhältnis zum örtlichen Markt.⁴⁸ Zur Bestimmung der Miethöhe wird häufig der sogenannte Vergleichswertansatz herangezogen. Dabei wird der ortsübliche Mietzins vergleichbarer Objekte ermittelt und erforderlichenfalls durch Zu- oder Abschläge angepasst. Diese Methode nähert sich dem freien Mietzins an, unterscheidet sich jedoch dadurch, dass der Mietzins im Anwendungsbereich des MRG vor der Schlichtungsstelle oder dem Gericht überprüft und gegebenenfalls herabgesetzt werden kann.⁴⁹ Zudem bestehen rechtliche Schranken: So darf der angemessene Mietzins bis zu 20 % über dem Vergleichswert liegen, ohne als sittenwidrig oder als Wucher zu gelten.⁵⁰

Die Zulässigkeit des angemessenen Mietzinses hängt zudem von bestimmten objektbezogenen Voraussetzungen ab. Welche Mietobjekte diesem System unterliegen, ergibt sich aus der im Gesetz enthaltenen abschließenden Aufzählung. Diese Bestimmung findet jedoch nur Anwendung, wenn keiner der in § 1 MRG genannten Ausnahmefälle vorliegt. Erfasst sind unter anderem ausdrücklich auch Geschäftsräumlichkeiten.⁵¹ Für Geschäftsraummietverhältnisse ist ergänzend auf § 12a MRG hinzuweisen, der für Fälle der Unternehmensübertragung eine spezielle mietzinsrechtliche Regelung vorsieht und insoweit als Sonderbestimmung gegenüber

⁴⁵ § 16 Abs 1 MRG.

⁴⁶ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 Rz 4.

⁴⁷ § 16 Abs 1 MRG.

⁴⁸ Karaushek/Strafella, Der Mietzins² 109.

⁴⁹ Stabentheiner, Mietrecht⁵ Rz 254.

⁵⁰ Kossarz/Pichler, JAP 2019/2020, 237 (243).

⁵¹ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 Rz 11.

dem allgemeinen System des angemessenen Mietzinses wirkt.⁵² Besonderes Gewicht hat in diesem Zusammenhang die Pflicht des Mieters, eine überhöhte Mietzinsvereinbarung unverzüglich zu beanstanden. Unterlässt der Mieter es, die Überschreitung des gesetzlichen Höchstsatzes spätestens bei der Übergabe des Mietobjekts zu rügen, so verliert er die Möglichkeit auf nachträgliche Anfechtung.⁵³ Ein vor Abschluss des Mietverhältnisses erklärter Verzicht auf die spätere Geltendmachung der Unzulässigkeit des Mietzinses ist daher gemäß § 27 Abs 3 MRG nicht rechtswirksam.⁵⁴

Diese Mietzinsart ist bei Wohnungen anwendbar, die nach dem 8. Mai 1945 auf Grundlage einer Baubewilligung errichtet oder durch erhebliche bauliche Veränderungen, beispielsweise ein Zu-, Um- oder Aufbau, neu geschaffen wurden.⁵⁵ Eine Neuschaffung liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn die betreffenden Räumlichkeiten vor Durchführung der Vorkehrungen nicht bestanden haben oder ihrer Beschaffenheit nach für eine Nutzung als Wohn- und Geschäftsraum nicht tauglich waren.⁵⁶ Außerdem kommt sie bei denkmalgeschützten Gebäuden, in die Eigenmittel zur Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 investiert wurden, zur Anwendung.⁵⁷

Darüber hinaus spielt der *qualifizierte Wiedervermietungsbestand* eine Rolle. Dieser liegt vor, wenn eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m² innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung neu vermietet wird. Erfolgen in diesem Zeitraum wesentliche Verbesserungsmaßnahmen, etwa zur energetischen Sanierung oder Substanzverbesserung, kann diese Frist um bis zu zwölf Monate verlängert werden.⁵⁸ Auch bei unbefristeten Mietverträgen mit einer Übergabedauer von mehr als einem Jahr und einer gleichzeitig schriftlich vereinbarten Miethöhe kann ein angemessener Mietzins vereinbart werden.⁵⁹ Eine nachträgliche Anpassung während eines aufrechten Bestandsverhältnisses ist ebenfalls möglich, bedarf aber der ausdrücklichen Zustimmung beider Parteien. Voraussetzung ist, dass dem Mieter ein echter Vorteil geboten wird, etwa durch die Mitbenützung zusätzlicher Räume oder eine spürbare Verbesserung der Wohnqualität. Die maßgebliche Frist verlängert

⁵² § 12a MRG.

⁵³ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 Rz 11.

⁵⁴ OGH 27.05.1988, 3 Ob 556/87.

⁵⁵ § 16 Abs 1 MRG.

⁵⁶ RIS-Justiz RS0069647; RIS-Justiz RS007071.

⁵⁷ § 16 Abs 1 Z 3 MRG.

⁵⁸ § 16 Abs 1 Z 4 MRG.

⁵⁹ § 16 Abs 1 Z 5 MRG.

sich um ein weiteres Jahr, wenn am Objekt Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden.⁶⁰ Entscheidend ist dabei der tatsächliche Wechsel der Innehabung. Eine bloße Inanspruchnahme der Räumlichkeiten durch den Vermieter zur Durchführung von Arbeiten gilt nicht als Innehabung im Rechtssinn.^{61;62} Die vorgesehene Frist soll dem Mieter außerdem die Möglichkeit geben, seine Situation sorgfältig zu überdenken und verhindern, dass er durch zeitlichen Druck in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt wird.⁶³

Ergänzend ist festzuhalten, dass die in Kapitel 4.1 dargestellten Beschränkungen der vertraglichen Wertsicherung durch das 5. MILG auch im Anwendungsbereich des angemessenen Mietzinses nach § 16 MRG Bedeutung erlangen. Zwar bleibt die erstmalige Festsetzung des angemessenen Mietzinses von der Novelle unberührt. Wertgesicherte Mietzinsanpassungen unterliegen jedoch ab dem 1. Jänner 2026 ebenfalls den dort erwiesenen zeitlichen und quantitativen Begrenzungen.⁶⁴

4.3 Kategoriemietzins

Neben dem angemessenen Mietzins und dem Richtwertmietzins stellt der Kategoriemietzins die dritte im Vollenwendungsbereich des MRG relevante Mietzinsform dar. Seine gesetzliche Grundlage findet sich in § 16 Abs 4 und 5 MRG, deren Regelungsinhalt insbesondere zwischen brauchbaren und unbrauchbaren Objekten der Ausstattungskategorie D unterscheidet. Je nach Einstufung kommt ein entsprechend reduzierter Mietzins zur Anwendung.⁶⁵

Der Kategoriemietzins darf nur in bestimmten Fällen angewendet werden. Er betrifft Mietverhältnisse, die vollständig dem MRG unterliegen und zwischen dem 1. Jänner 1982 und dem 28. Februar 1994 abgeschlossen wurden. Für später abgeschlossene Verträge gilt grundsätzlich das Richtwertsystem; eine Ausnahme besteht jedoch bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D, für die der Kategoriemietzins auch heute noch herangezogen werden kann.⁶⁶

Der Kategoriemietzins stellt ein zeitlich dem MRG vorgelagertes System dar, das mit seiner Einführung 1982 das MG aus dem Jahr 1922 ablöste.⁶⁷ Nach dieser neuen Regelung wurden

⁶⁰ Kothbauer, Mietrecht Rz 563.

⁶¹ Kothbauer, Mietrecht Rz 559.

⁶² Weihs, Richtwertmietzins 10.

⁶³ Kothbauer, Mietrecht Rz 563.

⁶⁴ 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Zak 2025, 381 (383).

⁶⁵ § 16 Abs 5 MRG.

⁶⁶ Karauschk/Strafella, Der Mietzins 54.

⁶⁷ Kothbauer, Mietrecht Rz 37.

Mietobjekte anhand ihrer Ausstattung in spezifische Kategorien eingeteilt, wobei der Mietzins unmittelbar an diese Einstufung gekoppelt war.⁶⁸ Die Einteilung in Ausstattungskategorien von A bis D ist insbesondere in § 15a MRG verankert, wo diese detailliert definiert sind.⁶⁹ Maßgeblich für die Zuordnung eines Mietobjekts zu einer bestimmten Kategorie ist stets der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Dieser Grundsatz stellt sicher, dass nachträgliche Veränderungen an der Wohnung, wie etwa Verbesserungsarbeiten, nicht automatisch zu einer neuen Kategorisierung führen. Relevant ist also nicht der gegenwärtige Zustand der Wohnung, sondern die bei Vertragsbeginn vorliegende Ausstattung.⁷⁰

Obwohl die praktische Bedeutung dieser Vorschrift abgenommen hat, enthält das MRG weiterhin vereinzelt Verweise auf das Categoriesystem, etwa in Übergangsbestimmungen oder speziellen Mietzinsregelungen. Auch deshalb bleiben die Kategorien für die rechtliche Beurteilung älterer Mietverhältnisse unerlässlich.⁷¹

⁶⁸ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 15a Rz 1.

⁶⁹ Kothbauer/Malloth, Mietrecht² (2013), 14.

⁷⁰ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 15a Rz 9.

⁷¹ § 15a Abs 1 MRG.

5 Richtwertmietzins

5.1 Anwendbarkeit

Die rechtliche Basis des Richtwertmietzinses findet sich in § 16 Abs 2 MRG. Diese Bestimmung gilt, wenn keine der Voraussetzungen des Abs 1 erfüllt ist und das Mietobjekt einer Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C entspricht.⁷² Ergänzend dazu verweist das Gesetz auf das RichtWG, welches nähere Regelungen enthält, vor allem in Bezug auf die Miethöhe. Darüber hinaus ist Voraussetzung, dass keine atypische Nutzung vorliegt, etwa als Dienstwohnung oder bei bloß saisonaler Verwendung zu Erholungszwecken. Ausgenommen sind auch Wohnungen mit einer Nutzfläche über 130 m² sowie Objekte in denkmalgeschützten Gebäuden oder in jenen Fällen, in denen das Förderungsrecht oder wohnungsgemeinnützige Vorschriften abweichende Mietzinsregelungen vorsehen.⁷³

In der Praxis fungiert der Richtwertmietzins als Standardmietzins für Altbauwohnungen, also solche, die vor dem 8. Mai 1945 errichtet wurden, sofern sie dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen.⁷⁴ Die zulässige Höhe bewegt sich dabei innerhalb eines durch das Gesetz abgesteckten Rahmens. Die Obergrenze ist durch den angemessenen Mietzins (§ 16 Abs 1 bis 4 MRG), die Untergrenze durch den Kategoriemietzins (§ 15a Abs 3 MRG) definiert.⁷⁵

Das Richtwertsystem wurde eingeführt, um eine Verbindung zwischen den Mietzinsregelungen für ältere Gebäude und jenen im geförderten Wohnbau herzustellen. Für die Ermittlung des Richtwerts dienen dabei ausschließlich die Baukosten, die auch im Rahmen staatlicher Förderungen anerkannt werden. Diese liegen deutlich unter den Baukosten nicht geförderter Vorhaben. Zusätzlich wurden Aufwendungen für Gebäudeteile, die in traditionellen Altbauten unüblich sind, von der Berechnungsgrundlage ausgeschlossen.⁷⁶

5.2 Historie

Ein Blick auf die Entstehungsgeschichte zeigt, dass der Richtwertmietzins mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG) eingeführt wurde, das im Jahr 1993 kundgemacht und mit 1. März 1994 rechtsverbindlich wurde.⁷⁷ Der Gesetzgeber wollte das bis dahin geltende

⁷² § 16 Abs 2 MRG.

⁷³ Rosifka/Postler, AK Wien 2010, 1.

⁷⁴ Karauscheck/Strafella, Der Mietzins² 36.

⁷⁵ Kothbauer, Mietrecht Rz 614.

⁷⁶ Karauscheck/Strafella, Der Mietzins² 39.

⁷⁷ Seierl, Hauptmietzins⁶ (2015) 189.

Kategoriesystem sowie den angemessenen Hauptmietzins durch ein beweglicheres System ersetzen, welches die Mietpreisentwicklung stabilisiert und somit das politische Ziel des leistbaren Wohnraums unterstützt.⁷⁸

Der Richtwertmietzins stellt eine Mietzinsobergrenze dar und keinen fixen Mietzins. Wenn die geforderte Miete überhöht ist, kann sie bestanden werden. Liegt sie jedoch unterhalb der ermittelten Mietobergrenze, darf keine höhere Miete verlangt werden.⁷⁹ Der gesetzlich festgelegte Richtwert kann im konkreten Fall durch objektbezogene Zu- oder Abschläge angepasst werden.⁸⁰ Für die Ermittlung von Zu- und Abschlägen sind jene Merkmale essenziell, die im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung eine wertsteigende oder wertmindernde Wirkung entfalten.⁸¹ Wesentlich ist, dass dieses Bewertungsverfahren anders als das System der Kategoriemieten auf fixen, schematischen Kriterien beruht, sondern eine differenzierte Auseinandersetzung mit der tatsächlichen Beschaffenheit des jeweiligen Wohnobjekts erlaubt. Dabei wird anerkannt, dass Wohnungen keine standardisierten Produkte sind. Jede Wohnung unterscheidet sich hinsichtlich Ausstattung, baulicher Ausführung, Lage und Umfeld. Diese Vielfalt sollte sich auch in einer realistischeren Mietpreisgestaltung niederschlagen.⁸² In einer früheren Variante des Richtwertgesetzes war es Aufgabe des Justizministeriums, die zulässigen Mietobergrenzen festzulegen. Diese Regelung bezog sich auf das System vor der MRG-Novelle 2006, bei dem die Mietobergrenzen samt Berechnungsgrundlagen noch zentral über Verordnung festgelegt wurden. Diese sollten sich je nach Bundesland unterscheiden und pro Quadratmeter Nutzfläche monatlich berechnet werden. Eine jährliche Anpassung war ebenfalls vorgesehen. Auch die Berechnungsgrundlagen, insbesondere die Zusammensetzung der berücksichtigten Kosten, sollten durch Verordnungen geregelt werden.^{83 84}

Als rechtliche Grundlage diente eine Bestimmung über die Berechnungsmethode, ergänzt durch Einschätzungen eines eigens eingesetzten Gremiums, das Analysen und fachliche Empfehlungen lieferte.⁸⁵ Das Gremium, das gezielt zur Unterstützung der Richtwertermittlung eingerichtet wurde, bestand aus Vertretern verschiedener Interessenverbände sowie der

⁷⁸ Kothbauer, Mietrecht Rz 590.

⁷⁹ Kothbauer, Mietrecht Rz 289.

⁸⁰ Karauschk/Strafella, Der Mietzins² 36.

⁸¹ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 Rz 23.

⁸² Karauschk/Strafella, Der Mietzins² 37.

⁸³ Kothbauer, Mietrecht Rz 594.

⁸⁴ Karauschk/Strafella, Der Mietzins² 37 ff.

⁸⁵ Kothbauer, Mietrecht Rz 594.

Bundesländer.⁸⁶ Neben der jährlich vorgesehenen Anpassung der Richtwerte war zusätzlich eine Korrektur möglich. Eine Korrektur war möglich,⁸⁷ wenn sich die Entwicklung der Baukosten im Bereich des Wohn- und Siedlungsbaus deutlich anders verhielt als die Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI 1986) beziehungsweise eines nachfolgenden Indexwertes.⁸⁸ Wenn diese Abweichung einen bestimmten Schwellenwert überschritten hatte, ursprünglich zehn Prozent, später 25 Prozent, konnte eine solche außerordentliche Anpassung rechtlich veranlasst werden.⁸⁹ Diese Regelung wurde im Zuge des Deregulierungsgesetzes 2006 aufgehoben.⁹⁰ Die §§ 6 bis 9 RichtWG verloren damit ersatzlos ihre Gültigkeit, wodurch auch die bis dahin geltende Methode zur Festlegung der Richtwerte entfiel. Ausschlaggebend für diese Reform waren insbesondere Überlegungen zur Verwaltungsökonomie und Verfahrensvereinfachung. Der Gesetzgeber ging davon aus, dass eine regelmäßige Anpassung der Richtwerte auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) ausreicht. Damit wurde auch die Funktion des Richtwertbeirats, der ursprünglich zur Unterstützung der Berechnung diente, obsolet und nicht weitergeführt.⁹¹

Im Zuge des Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes 2008 (MILG 2008) wurde die Systematik der Richtwertanpassung grundlegend neugestaltet. Anstelle des bis dahin maßgeblichen Verbraucherpreisindexwertes vom Dezember 1986 wurde der Durchschnittswert des Jahres 2000 als neue Vergleichsbasis für die Valorisierung herangezogen. Damit wurden die erstmals auf dieser Grundlage berechneten Richtwerte auch gesetzlich normiert. Ein weiterer Systemwechsel erfolgte mit der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009), durch welche die bislang jährlich vorgesehene Anpassung der Richtwerte auf einen zweijährigen Rhythmus umgestellt wurde. Diese Maßnahme hatte das Ziel, Familien in wirtschaftlich angespannten Phasen, etwa während der Finanzkrise 2008, finanziell zu entlasten. Dieser Schritt wurde insbesondere von Kothbauer kritisiert, da die in der jährlichen Indexanpassung liegende Planbarkeit ein wesentliches Element für investive Entscheidungen der Vermieterseite darstellte und durch die neue Regelung spürbar eingeschränkt wurde.⁹²

⁸⁶ *Karascsek/Strafella*, Der Mietzins² 38.

⁸⁷ *Karascsek/Strafella*, Der Mietzins² 39.

⁸⁸ *Kothbauer*, Mietrecht Rz 594.

⁸⁹ § 6 RichtWG.

⁹⁰ Deregulierungsgesetz 2006 BGBl I 2006/113.

⁹¹ *Karascsek/Strafella*, Der Mietzins² 37-38.

⁹² *Karascsek/Strafella*, Der Mietzins² 39.

Auch die Novellierung durch das zweite MILG (2016) brachte relevante Änderungen mit sich. Zum einen wurde der Zeitpunkt der nächsten Valorisierung der Richtwerte um ein weiteres Jahr verschoben, was erneut in bestehende Erwartungen an Kontinuität und Berechenbarkeit eingriff. Zum anderen wurde der Jahresdurchschnitt des Verbraucherpreisindex 2010 als neue Referenzgröße für die künftige Anpassung der Richtwerte festgelegt.⁹³ Im Jahr 2021 wurde die gesetzlich vorgesehene Indexierung aus politischen Gründen vorübergehend ausgesetzt.⁹⁴

Mit dem 3. MILG setzte der Gesetzgeber die bereits zuvor eingeschlagene inflationsdämpfende Eingriffspolitik fort und nahm ab 1. April 2024 eine weitere Modifikation der gesetzlichen Valorisierung vor. Die inflationsbedingte Anpassung mietrechtlicher Entgeltbestandteile wurde erstmals durch fixe Schwellenwerte nach oben begrenzt. Ziel dieser Maßnahme war es, vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Inflation eine zusätzliche Dämpfung der Mietkostenentwicklung zu erreichen und leistbaren Wohnraum zu sichern.⁹⁵

Mit dem 4. MILG suspendierte der Gesetzgeber die durch das 3. MILG bereits normierte weitere Valorisierung ausdrücklich und ersatzlos. Die für den 1. April 2025 vorgesehene Indexanpassungen im MRG, im RichtWG sowie im WGG wurden aufgehoben, wodurch die zuvor angesetzte Valorisierung nicht bloß modifiziert, sondern temporär außer Kraft gesetzt wurde. Somit wurde das System einer gedeckelten Indexanpassung verlassen und sich für unmittelbare Eingriffe in die bestehenden gesetzlichen Erhöhungsansprüche entschieden. Durch die zwingende Anwendung der Neuregelung ungeachtet entgegenstehender vertraglicher Vereinbarungen wird der Vorrang wohnkostenpolitischer Zielsetzungen vor der privatautonomen Vertragsgestaltung ausdrücklich normiert.⁹⁶

Mit dem 5. MILG wird die bisherig mietrechtliche Wertsicherung gebrochen. Während frühere Inflationslinderungsgesetze primär temporäre oder punktuelle Eingriffe darstellten, etabliert das MieWeG erstmals ein zwingendes, gesetzlich determiniertes Wertsicherungsregime, das vertragliche Indexklauseln inhaltlich beschneidet. Mietzinserhöhungen aufgrund der Wertsicherungsklauseln unterliegen nun sowohl fixen zeitlichen Vorgaben als auch quantitativen Höchstgrenzen, wobei die zusätzliche 3-%-Schwelle eine vollständige

⁹³ Kothbauer, Mietrecht Rz 596 f.

⁹⁴ Karauschek/Strafella, Der Mietzins² 40.

⁹⁵ Schinnagl, Die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Neuerungen des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (3. MILG) wobl 2024, 62 (63f).

⁹⁶ 4. MILG BGBl I 2025/12.

Weitergabe hoher Inflationsraten ausdrücklich ausschließt. Die privatautonome Gestaltung der Wertsicherung wird damit nachhaltig eingeschränkt. Daher ordnet sich die Stabilisierung der Mietzinsentwicklung und die Sicherung leistbaren Wohnraums bewusst dem Grundsatz der Vertragsfreiheit unter.⁹⁷

Trotz der gesetzlich normierten Valorisierung ist zu betonen, dass eine Anpassung der gesetzlichen Richtwerte nicht automatisch eine Erhöhung des konkret vereinbarten Mietzinses bewirkt. Vielmehr bedarf es hierfür einer gesonderten, vertraglich vereinbarten Wertsicherungs- oder Indexklausel, ohne welche der Mietzins auf dem ursprünglich vereinbarten Niveau verbleibt.⁹⁸

Die methodische Grundlage für die Berechnung der Richtwerte ist in § 3 des RichtWG geregelt. Maßgeblich hierbei ist der sogenannte Herstellungswert einer geförderten Neubauwohnung mit gehobener Ausstattung, welche sich in einem mehrgeschossigen Wohngebäude mit zumindest vier Nutzungseinheiten befindet.⁹⁹ Berücksichtigt werden ausschließlich jene Neubauwohnungen, die in einer gesetzlichen Kostenbeschränkung hinsichtlich der Errichtungskosten und des zulässigen Mietzinses unterliegen.¹⁰⁰ Ergänzend verweist das RichtWG auf § 6 Abs 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz, in dem das Sachwertverfahren als Bewertungsmaßstab herangezogen und der Begriff des Bauwerts näher bestimmt wird.

Die erstmalige Festsetzung der Richtwerte erfolgte im Jahr 1994 auf Basis dieser Systematik. Seither unterliegen sie einer regelmäßigen Valorisierung, die seit der WRN 2009 im Zwei-Jahres-Rhythmus erfolgt.¹⁰¹ Mit Inkrafttreten des MILG 2008 sind die Richtwerte nunmehr gesetzlich determiniert und stellen das fortgeschriebene Ergebnis jener ursprünglichen Erhebung dar.¹⁰²

Obwohl der Beirat zur Richtwertermittlung abgeschafft wurde, ist die in § 3 RichtWG verankerte Bewertungsmethodik nicht vollständig obsolet. Sie findet nach wie vor normative Berücksichtigung, etwa durch ausdrückliche Verweise in § 16 Abs 2 Z 2 und Abs 3 MRG.

⁹⁷ Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsengesetz, Lexis Briefings (Stand 12.12.2025, 360.lexisnexis.at).

⁹⁸ Stockhammer/Bajons, Richtwertmietzins, lexis360.at (Stand 09.5.2023).

⁹⁹ Karauscheck/Strafella, Der Mietzins² 40.

¹⁰⁰ § 3 Abs 1 RichtWG.

¹⁰¹ Weihs, Richtwertmietzins, 14.

¹⁰² Karauscheck/Strafella, Der Mietzins² 39.

Darüber hinaus spielt sie eine zentrale Rolle bei der Beurteilung von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. April 2008 abgeschlossen wurden, insbesondere im Hinblick auf die zum damaligen Zeitpunkt geltenden Zuschlagbegrenzungen.¹⁰³ Mit dem MILG 2008 kam es faktisch zu einer Ablösung des zuvor geltenden Systems, bei dem die Richtwerte auf Grundlage gesetzlicher Ermächtigungen durch Verordnungen festgelegt wurden. An die Stelle dieser dynamischen Festsetzungsweise trat eine unmittelbare gesetzliche Determinierung der Richtwerte. In der Literatur wird diese Entwicklung dahingehend interpretiert, dass die bisherige Verordnungskompetenz zur Festlegung und Valorisierung der Richtwerte, insbesondere gemäß § 1 Abs 2 sowie §§ 3 ff RichtWG, inhaltlich außer Kraft gesetzt wurde, auch wenn dies nicht ausdrücklich im Gesetz festgehalten wurde.¹⁰⁴

5.3 Vergleich mit Kategoriemietzins

Die Beziehung zwischen dem Kategoriemietzins und dem Richtwertmietzins lässt sich nicht nur rechtlich, sondern auch historisch nachvollziehen. Das mit Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (MRG) am 1. Jänner 1982 eingeführte Kategoriemietsystem bildete zunächst die Grundlage für die Mietzinsbemessung bei Wohnungen und wurde erst mit der Einführung des Richtwertmodells im Jahr 1994 in wesentlichen Punkten reformiert. Gleichwohl wurde das Kategoriensystem nicht vollständig abgeschafft, sondern gilt weiterhin für bestimmte Altverträge sowie als Referenzrahmen für andere mietrechtliche Bestimmungen.¹⁰⁵

Ein zentrales Unterscheidungsmerkmal gegenüber der früheren Kategoriensystematik besteht darin, dass diese keinerlei Rücksicht auf regionale Unterschiede nahm. Unabhängig von der Lage oder der konkreten Marktsituation wurde der Mietzins pauschal anhand der Ausstattung der Wohnung bemessen. Im Gegensatz dazu erlaubt das Richtwertmietsystem durch die Möglichkeit von Zu- und Abschlägen eine Berücksichtigung standortspezifischer Faktoren.¹⁰⁶

Die gesetzliche Grundlage für das Kategoriensystem findet sich in § 15a MRG, wo die Ausstattungskategorien A bis D näher beschrieben werden. Diese Kategorien stellen typisierte Ausstattungsstandards dar, auf deren Grundlage eine pauschale Mietzinsbemessung erfolgt. Der Anwendungsbereich dieser Regelung beschränkt sich ausdrücklich auf Wohnräume.

¹⁰³ Schinnagl in Illedits, Wohnrecht⁴ (2022) § 3 RichtWG Rz 1.

¹⁰⁴ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ (2015) § 5 RichtWG Rz 1.

¹⁰⁵ Pfeiffer, Der Mietzins, in Denk/Pelinka (Hrsg), Handbuch Mietrecht (2022) 90.

¹⁰⁶ Kothbauer, Mietrecht Rz 447.

Geschäftsräumlichkeiten sind hingegen von der Anwendung ausgeschlossen. Eine Wohnung erfüllt die Anforderungen der Kategorie A, wenn sie eine bestimmte Mindestausstattung aufweist. Diese umfasst:

- einen brauchbaren Zustand,
- eine Nutzfläche von mindestens 30 m²,
- zumindest ein Wohn- oder Schlafzimmer,
- eine Küche (Kochnische),
- einen Vorraum,
- ein Klosett,
- eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) sowie
- eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und eine Warmwasseraufbereitung.¹⁰⁷

Eine Wohnung gilt als ‚brauchbar‘ im Sinne des § 15a MRG, wenn keine gravierenden Sachmängel vorliegen, die ihre unmittelbare Nutzung erheblich einschränken würden.¹⁰⁸ Es kommt dabei nicht auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard an, sondern allein darauf, ob die Wohnung sofort bewohnbar ist. Weder ein gewisser Renovierungsbedarf noch veraltete Bauelemente stehen der Brauchbarkeit entgegen, sofern grundlegende Funktionen wie Heizung, Wasser- und Stromversorgung gegeben sind.¹⁰⁹

Entscheidend ist, dass die Ausstattungsmerkmale in § 15a Abs 2 MRG nicht dazu dienen, einen etwaigen Mangel an Brauchbarkeit aufzuwiegen.¹¹⁰ Die Kochnische oder Küche muss eine Kochgelegenheit und eine Möglichkeit zum Geschirrspülen beinhalten.¹¹¹ Auch das Kriterium des Klosetts oder der Badegelegenheit ist nur erfüllt, wenn sich beide Einrichtungen innerhalb der Wohnung befinden. Diese müssen baulich abgeschlossen und direkt zugänglich sein, ohne dass ein allgemein nutzbarer Gang oder Außengang durchquert werden muss. Es genügt nicht, wenn Toilette oder Dusche nur über das Stiegenhaus erreichbar sind.¹¹²

¹⁰⁷ § 15a Abs 1 Z 1 MRG.

¹⁰⁸ OGH 31.08.1999, 5 Ob 176/99i.

¹⁰⁹ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 15a Rz 3.

¹¹⁰ Kothbauer, Mietrecht Rz 470.

¹¹¹ Karauschk/Strafella, Der Mietzins² 48.

¹¹² RIS-Justiz RS0070094; RIS-Justiz RS0070113.

Ebenso verlangt das Gesetz bei der Warmwasseraufbereitung, dass zumindest ein weiterer Raum neben der Bademöglichkeit, üblicherweise die Küche, mit Warmwasser versorgt wird.¹¹³

Damit eine Wohnung der Kategorie B zugeordnet werden kann, muss sie folgende Mindeststandards aufweisen:

- In brauchbarem Zustand sein,
- zumindest ein Wohn- oder Schlafzimmer umfassen
- eine Küche oder eine Kochnische,
- einen Vorraum,
- ein Klosett,
- eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische)
- sowie über einen Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss verfügen.¹¹⁴

In der praktischen Anwendung besteht der wesentliche Unterschied zwischen den Kategorien A und B insbesondere in der Heizungspflicht. Während eine stationäre Wärmeversorgungsanlage zwingende Voraussetzung für die Einstufung in Kategorie A ist, ist eine solche bei Kategorie B nicht erforderlich. Auch die für Kategorie A vorgesehene Mindestnutzfläche von 30 m² entfällt. Das führt dazu, dass auch vollständig ausgestattete, jedoch kleinere Wohnungen, etwa mit einer Fläche von 25 m², nicht in die höhere Ausstattungskategorie A fallen, sondern formell der Kategorie B zuzuordnen sind. Im Hinblick auf die Warmwasseraufbereitung genügt es bei Kategorie B, wenn lediglich die Badegelegenheit mit warmem Wasser versorgt wird. Eine zusätzliche Entnahmestelle, wie etwa in der Küche, ist gesetzlich nicht gefordert. Dennoch hat sich diese gesetzliche Differenzierung in der Praxis kaum ausgewirkt, da bei nahezu allen modernen Wohnungen eine Warmwasserversorgung auch in der Küche vorhanden ist.¹¹⁵

Für die Kategorie C stellt der Gesetzgeber deutlich geringere Anforderungen auf. Die nachfolgend genannten Merkmale genügen für eine entsprechende Zuordnung:

- In brauchbarem Zustand sein und über

¹¹³ OGH 5 Ob 33/89 MietSlg 41.270.

¹¹⁴ § 15a Abs 1 Z 2 MRG.

¹¹⁵ Kothbauer, Mietrecht Rz 451 ff.

- eine Wasserentnahmestelle sowie
- ein Klosett im Inneren verfügen.¹¹⁶

Auch bei Wohnungen der Kategorie C ist erforderlich, dass sich sowohl die Wasserentnahmestelle als auch das Klosett innerhalb der Wohnungseinheit befinden und ohne Verlassen derselben zugänglich sind. Im Vergleich zur Ausstattungskategorie B stellt diese Kategorie jedoch eine spürbare Reduktion der Mindestanforderungen dar. Vor allem wird nicht mehr vorausgesetzt, dass eine Kochgelegenheit vorhanden ist. Damit unterschreiten Wohnungen dieser Einstufung die heute üblichen Ausstattungsstandards im Mietwohnbereich deutlich.¹¹⁷

Die niedrigste Ausstattungskategorie stellt Kategorie D dar. Eine solche liegt dann vor, wenn entweder keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett vorhanden ist oder eine dieser Einrichtungen als unbrauchbar zu klassifizieren ist. Zwar ergibt sich dies nicht ausdrücklich aus dem Gesetzeswortlaut, doch ist davon auszugehen, dass sämtliche Mietobjekte, die keiner höheren Ausstattungskategorie zugeordnet werden können, automatisch dieser Kategorie zugeordnet werden. Selbst Wohnungen, die sich in einem gänzlich desolaten und faktisch nicht nutzbaren Zustand befinden, fallen damit formell hierunter.¹¹⁸

Bemerkenswert ist, dass ausschließlich für diese Ausstattungskategorie auch heute noch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen eine eigenständige mietzinsrechtliche Regelung vorgesehen ist. Während die übrigen Kategoriemietzinse nur noch für Altverträge von Bedeutung sind, bleibt der Kategoriemietzins der Kategorie D auch im aktuellen System als anwendbare Rechtsgrundlage bestehen.¹¹⁹

5.4 Mietrechtliche Normwohnung

Für die Berechnung des Hauptmietzinses nach dem Richtwertmodell bildet die sogenannte *mietrechtliche Normwohnung* den gesetzlichen Referenzpunkt.¹²⁰ Der in den Verordnungen des Justizministeriums festgelegte Richtwert bezieht sich stets auf diese standardisierte Wohnung.¹²¹ In der konkreten Anwendung wird das zu vermietende Objekt mit der

¹¹⁶ § 15a Abs 1 Z 3 MRG.

¹¹⁷ Kothbauer, Mietrecht Rz 453.

¹¹⁸ Pfeiffer in Denk/Pelinka 109.

¹¹⁹ § 16 Abs 5 MRG.

¹²⁰ § 16 Abs 2 MRG.

¹²¹ § 1 RichtWG.

Normwohnung verglichen, um festzustellen, ob Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind. Je nachdem, ob die Ausstattung oder der Zustand vom gesetzlich definierten Standard abweichen, erfolgt eine wertmäßige Anpassung nach oben oder unten.¹²² Die im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung vorzunehmenden Zuschläge ergeben sich daraus, dass diese als typisierte Referenzwohnung auf einem historisch geprägten Ausstattungsstandard beruht und daher häufig hinter dem heutigen Wohnungsstandard zurückbleibt.

Insgesamt dient die mietrechtliche Normwohnung als objektivierter Maßstab zur Bewertung von Ausstattungs- und Lageabweichungen, die den gesetzlich festgelegten Richtwert beeinflussen können. Sie gewährleistet damit eine nachvollziehbare, vergleichsorientierte Mietzinsbildung, die sowohl auf Seiten der Mieter als auch Vermieter rechtliche Klarheit schafft.

Die Anforderungen an die Normwohnung sind in § 2 Abs 1 RichtWG konkret geregelt. Demnach muss die Wohnung eine brauchbare Beschaffenheit aufweisen und über eine Wohnnutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² verfügen. Zudem müssen bestimmte Mindestausstattungsmerkmale gegeben sein. Dazu zählen ein Wohnzimmer, ein Vorraum, eine Küche oder Kochnische, ein Klosett sowie eine zeitgemäße Badegelegenheit in Form eines Baderaums oder einer Badenische. Weiters verlangt das Gesetz eine geeignete Heizvorrichtung, einen ordnungsgemäßen baulichen Zustand des Gebäudes sowie eine zumindest durchschnittliche Lage des Grundstücks.¹²³ Auch der Aufbau der Wohnung unterliegt konkreten Anforderungen: Der Vorraum dient als Übergang zwischen Stiegenhaus und Wohnung und muss direkt von außen begehbar sein. Er soll klar von den Wohnräumen getrennt sein, um einen unmittelbaren Eintritt von außen zu vermeiden.¹²⁴ Ob eine Kochnische im Vorraum zulässig ist, hängt stets vom Einzelfall ab. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein gemeinsamer Vorraum mit Küche nur dann ausreichend, wenn eine klare räumliche Trennung besteht. Fehlt eine solche Abgrenzung, gilt das Erfordernis eines Vorraums als nicht erfüllt.¹²⁵

Ob eine Wohnung als brauchbar gilt, hängt davon ab, ob sie ohne größeren Aufwand sofort bewohnbar ist. Schwere Mängel, die dies verhindern und nicht leicht zu beheben sind, machen

¹²² § 16 Abs 2 MRG.

¹²³ § 2 Abs 1 RichtWG.

¹²⁴ Prader, MRG – Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht⁶ (2021) 381.

¹²⁵ OGH 20.11.2012, 5 Ob 173/12w.

sie unbrauchbar.¹²⁶ Nach ständiger Rechtsprechung gilt ein Mietobjekt dann als nicht bewohnbar, wenn erhebliche Gefahrenquellen oder Bauschäden bestehen. Dazu zählen etwa fehlende elektrische Schutzvorrichtungen, undichte Gasleitungen oder stark durchfeuchtete Mauern.¹²⁷ Auch herabstürzende Decken, beschädigte Wandteile¹²⁸ oder ein instabiler Boden in Verbindung mit fehlerhaften Kaminanschlüssen können zu einer derartigen Beurteilung führen.¹²⁹ Eine nachträgliche Bewertung als brauchbar ist in solchen Fällen ausgeschlossen.¹³⁰

Die Klassifizierung als zeitgemäße Badegelegenheit richtet sich nach dem Stand der Bauvorschriften zum Zeitpunkt des Mietvertrags.¹³¹ Sie muss zumindest eine Dusche oder Badewanne, Warmwasser, Zu- und Abfluss¹³² sowie ausreichende Feuchtigkeitsisolierung¹³³ und Lüftung ins Freie aufweisen. Zudem ist genügend Platz zum Umkleiden erforderlich. Eine Badenische ist zulässig, wenn sie denselben Standard erfüllt.¹³⁴ Fehlt eine solche Ausstattung, ist die Wohnung höchstens der Kategorie C zuzuordnen.¹³⁵

Alle Wohnräume müssen mit einer Heizung ausgestattet sein, die eine gleichmäßige und automatische Wärmeversorgung ermöglicht. In Nebenräumen wie Vorraum, Toilette oder Abstellfläche ist kein eigenes Heizgerät erforderlich.¹³⁶ Als gleichwertig gilt nur eine fest installierte Anlage, die ohne manuelle Nachfüllung funktioniert.¹³⁷ Kachelöfen oder einzelne Öfen erfüllen diesen Standard ebenso wenig wie Nachtspeicher, die nicht alle Räume abdecken.¹³⁸ Das System darf für den Mieter keine übermäßigen Betriebs- oder Verbrauchskosten verursachen.¹³⁹ Ein Ausgleich mit anderen Merkmalen ist ausgeschlossen, da dieses Kriterium nur der höchsten Ausstattungskategorie zugeordnet wird.¹⁴⁰

Nach dem MRG muss sich die Normwohnung in einem Haus befinden, das sich in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand befindet. Dieser gilt als gegeben, wenn zum Zeitpunkt

¹²⁶ *Karauschek/Strafella*, Der Mietzins² 47.

¹²⁷ OGH 27.06.2000, 5 Ob 162/00k.

¹²⁸ OGH 09.10.1990, 5 Ob 94/90.

¹²⁹ OGH 11.06.1991, 5 Ob 1037/91.

¹³⁰ OGH 12.11.1991, 5 Ob 123/91.

¹³¹ *Kothbauer*, Mietrecht Österreich² (2021) 266.

¹³² OGH 11.06.1985, 5 Ob 37/85.

¹³³ OGH 29.10.1991, 5 Ob 1071/91.

¹³⁴ OGH 11.11.1997, 5 Ob 422/97p.

¹³⁵ OGH 19.04.1988, 5 Ob 33/88.

¹³⁶ *Karauschek/Strafella*, Der Mietzins² 50.

¹³⁷ OGH 15.01.1985, 5 Ob 84/84.

¹³⁸ OGH 04.07.1995, 5 Ob 60/95.

¹³⁹ *Karauschek/Strafella*, Der Mietzins² 51.

¹⁴⁰ OGH 15.01.1985, 5 Ob 84/84.

des Mietvertragsabschlusses keine dringenden Erhaltungsarbeiten offen sind.¹⁴¹ Zu diesen zählen laut Gesetz insbesondere Maßnahmen, die aufgrund behördlicher Anordnung vorzunehmen sind, Arbeiten zur Behebung sicherheitsrelevanter Schäden sowie jene zur Funktionsfähigkeit von Leitungs-, Heizungs-, Kanal- und Sanitäreinrichtungen.¹⁴² Befindet sich das Gebäude in schlechtem Zustand, führt das zu einem Abschlag vom Richtwert, während ein überdurchschnittlich gepflegtes Haus einen Zuschlag rechtfertigen kann.¹⁴³

Küchenausstattungen, die über den gesetzlich geforderten Mindeststandard hinausgehen – etwa Einbaukästen, Kühlgeräte oder Mikrowellen – gelten nicht als Verbesserung im Sinne einer höherwertigen Ausstattung. Solche Elemente sind gesondert als Möbelmiete zu verrechnen. Deren Höhe richtet sich in der Regel nach dem Anschaffungspreis der Küche, verteilt auf die Nutzungsdauer, zuzüglich eines angemessenen Zuschlags für den Vermieter. Da das Gesetz ausdrücklich auch eine Kochnische nennt, ist eine bauliche Abtrennung der Küche nicht erforderlich, sie kann sich beispielsweise auch im Vorraum befinden.¹⁴⁴ Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung genügt es, wenn eine Koch- und Spülmöglichkeit vorhanden ist.¹⁴⁵

Ein wertmäßiger Ausgleich kann unter bestimmten Umständen zulässig sein, etwa wenn anstelle einer voll ausgestatteten Küche eine Etagenheizung vorhanden ist.¹⁴⁶ Ob der erforderliche Aufwand als erheblich anzusehen ist, richtet sich stets nach den Umständen des Einzelfalls. In der Regel prüfen die Gerichte, welche Kosten für die Behebung des Mangels anfallen würden und ob diese im konkreten Fall als unverhältnismäßig hoch zu bewerten sind.¹⁴⁷

Inhaltlich überschneiden sich diese Anforderungen stark mit den Merkmalen der Wohnung der Ausstattungskategorie A. In der Literatur wird daher überwiegend angenommen, dass die Normwohnung, insbesondere im Hinblick auf Komfort und Gebrauchstauglichkeit, der Kategorie A entspricht.¹⁴⁸ Ein Unterschied liegt jedoch in der Art der Wärmeversorgung:

¹⁴¹ Kothbauer, Mietrecht 366.

¹⁴² § 3 Abs 3 Z 2 MRG.

¹⁴³ Kothbauer, Mietrecht 366.

¹⁴⁴ Kothbauer, Mietrecht 263f.

¹⁴⁵ OGH 08.07.1986, 5 Ob 129/86.

¹⁴⁶ OGH 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i.

¹⁴⁷ Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG⁴ (2021) 455.

¹⁴⁸ IA 3. WÄG, 579/A 18. GP 18.

Während Kategorie-A-Wohnungen über eine zentrale oder gleichwertige Heizungsanlage verfügen müssen, ist dies bei der Normwohnung nicht ausdrücklich gefordert. Dieser Unterschied ergibt sich aus den baulichen Gegebenheiten vieler Altbauten, die häufig über keine zentrale Wärmeversorgungsanlage verfügen. Wird dennoch eine solche Anlage bereitgestellt, kann dies im Wege eines Zuschlags gemäß § 16 Abs 2 Z 2 MRG berücksichtigt werden. Ein weiterer Unterschied betrifft die Warmwasserversorgung außerhalb des Badebereichs. Wenngleich der Gesetzeswortlaut dies nicht ausdrücklich vorsieht, wird nach herrschender Meinung davon ausgegangen, dass auch die Küche oder Kochnische über eine Entnahmestelle für Warmwasser verfügen muss, um dem Standard der Normwohnung zu entsprechen.¹⁴⁹

Die Nutzfläche eines Mietobjekts wird in § 17 Abs 2 MRG definiert. Dabei handelt es sich um die gesamte Bodenfläche der Wohnung, angegeben in Quadratmetern. Davon ausgeschlossen sind jedoch die Wandstärken sowie etwaige Durchbrüche entlang der Wände, etwa für Türen und Fenster. Elemente wie Keller, Dachböden oder Balkone bleiben ebenfalls unberücksichtigt, sofern sie baulich nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Die Normwohnung muss eine Wohnfläche zwischen 30 m² und 130 m² aufweisen. Liegt die Fläche darüber, kann, wie bei Wohnungen der Kategorien A oder B, ein angemessener Mietzins herangezogen werden. Wird die gesetzlich normierte Wohnfläche nicht eingehalten, ist nur der Richtwertmietzins zulässig. Ein Ausgleich bei Überschreitung dieser Grenze ist laut OGH ausgeschlossen.¹⁵⁰

Hinsichtlich der Lagequalität verweist § 2 Abs 3 RichtWG auf die ‚allgemeine Verkehrsauffassung‘ und die ‚Erfahrung des täglichen Lebens‘ als maßgebliche Beurteilungskriterien. Die Bestimmung enthält zudem eine Klarstellung in Bezug auf sogenannte Gründerzeitviertel, also Gebiete, deren Gebäudebestand größtenteils aus der Zeit zwischen 1870 und 1917 stammt und ursprünglich überwiegend einfache Wohnungen der Ausstattungskategorie D umfasste. Für solche Lagen wird gesetzlich normiert, dass sie höchstens als ‚durchschnittlich‘ zu bewerten sind.¹⁵¹ Dieser unbestimmte Gesetzeswortlaut wurde von Teilen der Lehre, insbesondere Stabentheiner, kritisiert. Er weist darauf hin, dass die praktische Anwendung dieser Klausel häufig mit erheblichem Aufwand verbunden ist, da

¹⁴⁹ Kothbauer, Mietrecht Rz 605.

¹⁵⁰ OGH 01.01.1985, 5 Ob 102/85.

¹⁵¹ § 2 Abs 3 RichtWG.

regelmäßig Sachverständigengutachten erforderlich sind, um eine zutreffende Lageeinschätzung zu ermöglichen.¹⁵²

Was den baulichen Zustand betrifft, so verlangt das Gesetz, dass die allgemeinen Teile des Hauses so beschaffen sein müssen, dass die Wohnung dauerhaft in üblicher Weise genutzt werden kann. Dies gilt nur dann als erfüllt, wenn keine schwerwiegenden Mängel bestehen, vor allem wenn keine Arbeiten anstehen, die laut § 3 Abs 3 Z 2 MRG als prioritär durchzuführen sind. Dazu zählen etwa Maßnahmen, die auf behördlicher Anordnung beruhen, die sicherheitsrelevante Baugebrechen betreffen oder für die Funktionstüchtigkeit grundlegender Versorgungsleitungen, wie Wasser-, Heizungs- oder Elektroinstallationen, erforderlich sind.¹⁵³ Bereits im Initiativantrag zum 3. WÄG wurde konkretisiert, dass Bauelemente wie Außenfenster sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählen, deren ordnungsgemäßer Zustand gewährleistet sein muss, um die Normwohnung als ‚intakt‘ zu qualifizieren.¹⁵⁴

Ergänzend zu den gesetzlich definierten Kriterien der mietrechtlichen Normwohnung gemäß § 2 Abs 1 RichtWG wurden in der Vergangenheit, als der Beirat für die Ermittlung der Richtwerte noch tätig war, weitere präzisierende Merkmale formuliert, etwa für das Bundesland Wien. Diese orientierten sich an § 16 Abs 2 MRG, wonach der Richtwert durch Zu- oder Abschläge im Vergleich zur fiktiven Normwohnung angepasst wird. Danach befindet sich die normative Vergleichswohnung in einem Gebäude im zweiten Obergeschoss. Sie dient ausschließlich Wohnzwecken und verfügt typischerweise über ein Kellerabteil. Dagegen umfasst sie weder ein Dachbodenabteil, einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.¹⁵⁵ Diese zusätzlichen Merkmale dienten der einheitlichen Bewertungspraxis im Rahmen der mietzinsrechtlichen Beurteilung und veranschaulichten den konkret anzusetzenden Standard der Richtwertberechnung.¹⁵⁶

5.5 Derzeitige Richtwertmietzinsregelungen

Im Jahr 1994 wurden für jedes Bundesland eigene Richtwerte eingeführt, wobei deren Höhe auf den jeweils unterschiedlichen Bau- und Grundstückskosten basiert. Zur Festlegung wurde eine durchschnittlich ausgestattete, geförderte Neubauwohnung in einem mehrgeschossigen

¹⁵² *Stabentheiner*, Mietrecht⁵ Rz 258.

¹⁵³ *Karauschek/Strafella*, Der Mietzins² 60.

¹⁵⁴ IA 3. WÄG, 579/A 18. GP 18.

¹⁵⁵ *Weihs*, Richtwertmietzins 20.

¹⁵⁶ *Kothbauer*, Mietrecht Rz 611.

Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten herangezogen. Als Berechnungsbasis dienten die für das Jahr 1992 maßgeblichen förderbaren Baukosten und tatsächlich verwendeten Grundkosten der jeweiligen Länder. Ausgeschlossen wurden Kostenanteile für Gebäudeteile, die im Altbaubestand typischerweise nicht vorkommen, wie etwa Aufzüge, Garagen oder Gemeinschaftsräume. Obwohl der Richtwertmietzins ausschließlich im Anwendungsbereich für Altbauobjekte zur Anwendung gelangt, wurde zur erstmaligen Ermittlung der Richtwerte eine geförderte Neubauwohnung herangezogen. Diese Heranziehung erfolgte aus methodischen Gründen, da für Neubauten einheitliche Kriterien für die Kosten vorlagen und somit eine geeignete Grundlage für die Berechnung eines bundesweit vergleichbaren Wertes boten. Als Anwendungskriterium für den Richtwert gilt seitdem die bereits dargelegte Normwohnung (vgl. Kap. 5.4), die lediglich abstrakt beschrieben ist. Die ursprünglich auf einer einheitlichen Neubau-Berechnungsbasis beruhenden Richtwerte werden nicht mehr neu ermittelt, sondern im Rahmen gesetzlicher Indexanpassungen im Zweijahresschritt jeweils am 1. April valorisiert.¹⁵⁷ Nach § 16 Abs 6 MRG hat die Bundesanstalt Statistik Österreich die durch die Valorisierung geänderten Beträge sowie den Zeitpunkt, zu dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, auf ihrer Website zu veröffentlichen.¹⁵⁸

Die aktuell geltenden Richtwerte wurden mit 1. April 2023 angepasst und gelten infolge des 4. MILG weiterhin auch im Jahr 2025. Denn die ursprünglich für den 1. April 2025 vorgesehene Valorisierung der Richtwerte wurde, wie zuvor erwähnt, durch das 4. MILG ausgesetzt.¹⁵⁹

Die derzeitige Richtwertmietzinsregelung ist vor dem Hintergrund der jüngsten mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetze zu betrachten. Auf das 3., 4. Und 5. MILG wurde bereits im Rahmen der historischen Darstellung hingewiesen (vgl. Kap. 5.2). Aufgrund der raschen Abfolge dieser Novellen konnten einzelne Regelungen bislang jedoch noch nicht oder nur eingeschränkt zur Anwendung gelangen, sodass sich die geltende Rechtslage in Teilen als Übergangsrecht darstellt. Die daraus resultierenden Folgefragen, insbesondere im Zusammenhang mit der Schwellenwertberechnung bei der Wertsicherung, werden im weiteren Verlauf dieser Arbeit behandelt (vgl. Kap. 6).

¹⁵⁷ Rosifka/Postler, AK Wien 2010, 1.

¹⁵⁸ § 16 Abs 6 MRG.

¹⁵⁹ BGBl 2025/12.

Gemäß der aktuellen Rechtslage liegt der Richtwert derzeit in Wien bei 6,67 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt reicht die Spannweite von 6,09 Euro/m² im Burgenland bis zu 10,25 €/m² in Vorarlberg.¹⁶⁰

5.6 Mietpreisbremse im Richtwert- und Kategoriemietzinssystem

Mit dem Inkrafttreten des 3. Mietrechtlichen Inflationsänderungsgesetzes (3. MILG) am 31. Dezember 2023 wurde die gesetzliche Anpassung des Richtwertmietzinses bis zum 1. April 2025 vorerst ausgesetzt. Ziel war es, den inflationsbedingten Mietanstieg für jene Mietverhältnisse, die dem Richtwertmietzins unterliegen, temporär zu bremsen und die Weitergabe der Preissteigerungen an die Mieter zu dämpfen.¹⁶¹ Der Anwendungsbereich war auf Richtwert- und Kategoriemietzinse beschränkt.¹⁶² An dieser Stelle wird die Mietpreisbremse aus juristischer Sicht diskutiert. Eine Betrachtung aus ökonomischer Perspektive folgt in Kap. 7.

Für den Zeitraum vor dem 1. April 2025 war mit einer Erhöhung der Richtwerte zu rechnen, die sich auf Grundlage des VPI 2010 auf rund 2,9 % belaufen hätte sollen.¹⁶³ Um diese automatische Valorisierung zu verhindern, sah das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (4. MILG), kundgemacht mit BGBl I Nr. 12/2025, ein nochmaliges Aussetzen der Valorisierung mit Wirksamkeit zum 1. April 2025 vor.¹⁶⁴ Dementsprechend entfiel die im 3. MILG vorgesehene Indexanpassung für diesen Stichtag ersatzlos.¹⁶⁵ Dies gilt sowohl für laufende Mietverhältnisse, bei denen der Hauptmietzins auf Grundlage des Richtwertsystems gebildet wird, als auch für neue Mietverträge im Sinne des § 16 Abs 9 MRG. Denn auch in diesen Fällen darf durch eine Wertsicherungsvereinbarung kein höherer Hauptmietzins erzielt werden, als nach der Rechtslage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zulässig ist.¹⁶⁶ Die durch den 4. MILG normierte Aussetzung wirkt somit auch als Begrenzung für Indexanhebungen auf Basis des VPI, sofern sich das Mietverhältnis im Vollenwendungsbereich des MRG befindet.¹⁶⁷

Zusätzlich zu diesem temporären Stopp sieht das Regierungsprogramm weitere Preisdämpfungsmaßnahmen vor. Für 2026 wurde eine maximale Erhöhung des

¹⁶⁰ BGBl 2023/81.

¹⁶¹ *Karauscheck*, Die neue „Mietpreisbremse“ für Kategorie- und Richtwertmietzinse, immo aktuell 2025, 63.

¹⁶² *Nägele*, Neues aus dem Bundesgesetzblatt (2025) Rz 75.

¹⁶³ *Karauscheck*, immo aktuell 2025, 63.

¹⁶⁴ BGBl 2025/12.

¹⁶⁵ *Kolmasch*, 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Zak 2025, 96 (97).

¹⁶⁶ *Karauscheck*, immo aktuell 2025, 63.

¹⁶⁷ OGH 27.1.2025, 5 Ob 131/14x; *Kolmasch*, Aktuelle Gesetzesvorhaben, Zak 2025, 273 (273).

Richtwertmietzins um 1 %, für 2027 um 2 % festgelegt.¹⁶⁸ ¹⁶⁹Ab dem Jahr 2028 soll ein neu zu schaffender Index für Wohnraumvermietung zur Anwendung gelangen, der inflationsbedingte Mietzinsanpassungen auf eine neue systematische Grundlage stellt. Nach dem derzeitigen Entwurf soll künftig nur mehr die Hälfte jener Teuerung berücksichtigt werden, die über 3 % hinausgeht.¹⁷⁰

Die Maßnahmen erfolgen im Rahmen eines umfangreicheren wohn- und soziopolitischen Maßnahmenpakets zur Eindämmung der allgemeinen Teuerung. Bereits das 3. MILG sah eine Valorisierung im Zweijahresrhythmus vor, welche durch das 4. MILG weiter verzögert wurde. Laut Bundesgesetzblatt I Nr. 12/2025 entfällt die zum 1. April 2025 vorgesehene Richtwerterhöhung, ohne dass eine rückwirkende Nachholung vorgesehen ist.¹⁷¹

Eine sprunghafte Anpassung soll vermieden werden.¹⁷² Der Gesetzgeber hat daher versucht, durch vorausschauende gesetzliche Begrenzung der Mietzinsanpassungen mehr Planbarkeit für Mieter und Vermieter zu schaffen. Diese neue gesetzliche Dynamik spiegelt sich in den §§ 5 Abs 2 und 1c RichtWG wider, wonach die Erhöhung per 1. April 2025 entfällt und künftig eine andere Anpassung gelten soll.¹⁷³

Im Zusammenhang mit der Diskussion über die ungedämpfte Wertsicherung von Mietzinsen¹⁷⁴ und dem bis 10. Oktober 2025 in Begutachtung befindlichen Entwurf des Mietenwertsicherungsgesetzes (MieWeG), der auf einem Ministerratsbeschluss vom 17. September 2025 beruht, gewinnt auch die Frage an Bedeutung, welcher Indexwert künftig bei der Entgeltbemessung heranzuziehen ist. Das geplante Gesetz gilt ab 1. Jänner 2026 für alle Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG gelten (Stand: 12. Dezember 2025).¹⁷⁵

¹⁶⁸ Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

¹⁶⁹ Kolmasch, 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Zak 2025, 96 (97).

¹⁷⁰ Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen, Immolex 2025, 118 (122).

¹⁷¹ BGBl I 2025/12.

¹⁷² AB 35 BlgNR 28. GP 11.

¹⁷³ Kolmasch, Aktuelle Gesetzesvorhaben, Zak 2025, 273 (273).; BGBl 2025/12.

¹⁷⁴ Kothbauer, Rechtsupdate Wertsicherung von Mietzinsen Betriebskosten außerhalb der MRG-Vollanwendung, Powerpoint-Präsentation (nicht veröffentlicht), Vortrag bei der WKO, Wien, 29.09.2025.

¹⁷⁵ § 1 Abs 1 MieWeG.

Parallel zum MieWeG befand sich auch das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) in Begutachtung.¹⁷⁶ Es dient der Anpassung der gesetzlichen Valorisationen für Kategoriebeträge gemäß § 16 Abs 6 MRG und Richtwerte gemäß § 5 Abs 2 RichtWG.¹⁷⁷

Da zum aktuellen Zeitpunkt (Stand: September 2025) nicht regelmäßig ein aktueller Indexwert vorliegt, wird in der Praxis häufig auf den zuletzt verlautbarten Index zurückgegriffen.¹⁷⁸ Der OGH hat diese Methode als zulässig und sachlich gerechtfertigt anerkannt, auch wenn der verwendete Wert vor dem Vertragsdatum liegt.¹⁷⁹

In der aktuellen Fachliteratur wird die jüngste Rechtsprechung differenziert beurteilt. Holzapfel bezeichnet die Entscheidung 10 Ob 15/25s als wichtigen Wendepunkt in der bislang uneinheitlichen Judikatur zur mietvertraglichen Wertsicherung, da sie die bisherige Auslegung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG systematisch neu ordnet und für die Praxis eine erhebliche Klarstellung bringt.¹⁸⁰ Vanek hingegen weist darauf hin, dass die Begründung des OGH dogmatisch nicht in allen Punkten überzeugt, erkennt jedoch an, dass die Entscheidung rechtspolitisch eine deutliche Weichenstellung darstellt.¹⁸¹

5.7 Zu- und Abschläge

Das Richtwertsystem nach dem RichtWG stellt eine Mietzinsobergrenze dar, die durch das in § 16 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG vorgesehene System der Zu- und Abschläge individuell angepasst wird. Es handelt sich dabei jedoch nicht um einen fixen Mietzins.¹⁸² Maßgeblich ist, inwieweit das konkrete Mietobjekt von der mietrechtlichen Normwohnung (vgl. Kap. 5.4) abweicht. Die dort genannten Merkmale sind taxativ aufgezählt und betreffen vorwiegend objektive Kriterien wie Zweckbestimmung, Ausstattung, Erhaltungszustand und Lage des Hauses, wobei Letztere regelmäßig den bedeutendsten Zuschlag begründet. Die gesetzlich vorgesehenen Zu- und Abschläge folgen keiner bestimmten Reihenfolge, sondern sind kumulativ zu prüfen und anschließend saldiert dem jeweiligen Richtwert hinzuzurechnen oder davon abzuziehen.¹⁸³

¹⁷⁶ § 1 Abs 3 MieWeG.

¹⁷⁷ 5. MILG.

¹⁷⁸ § 5 Abs RichtWG.

¹⁷⁹ OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.

¹⁸⁰ Holzapfel, In die Ecke, Besen, Besen! immolex 09/2025 273 (278).

¹⁸¹ Vanek, Im Irrgarten der Wertsicherungsklauseln, immolex 09/2025, 273 (284).

¹⁸² Kothbauer, Mietrecht 289.

¹⁸³ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 Rz 25.

Nach ständiger Judikatur erfolgt die Ermittlung von Zu- und Abschlägen nicht anhand isolierter Einzelmerkmale, sondern im Wege einer gesamthaften Betrachtung des Mietobjekts, da nur eine Gesamtbeurteilung eine sachgerechte Bewertung ermöglicht.¹⁸⁴ In einer Entscheidung des OGH wurde ein Zuschlag von insgesamt 20 % anerkannt, wobei 10 % auf einen sehr guten Erhaltungszustand des Hauses einschließlich Wärmedämmung und weitere 10 % auf den Erstbezug nach Generalsanierung entfielen.¹⁸⁵ Es bestehen keine gesetzlich festgelegten Prozentsätze für die Bemessung von Zuschlägen oder Abschlägen, da die Individualität der einzelnen Objekte eine pauschale Bewertung ausschließt. Die Höhe der Beträge wird, sofern keine Einigung zwischen beiden Parteien erzielt wird, entweder gerichtlich oder im Verfahren einer zuständigen Schlichtungsstelle bestimmt. Eine zentrale Entscheidungsgrundlage bildet dabei regelmäßig das Sachverständigengutachten, das unter der Anwendung der in § 16 Abs 2 MRG normierten Bewertungsmaßstäbe erstellt wird.¹⁸⁶

Die Bewertung beruht auf einer individuellen Einschätzung, da die gesetzlichen Vorgaben nur grobe Richtlinien geben. Dadurch ist die Bewertung abhängig von der jeweiligen Fachperson, die die Gegebenheiten des Mietobjekts einordnet und den Wert festlegt.¹⁸⁷ Dass sich die Einschätzung stark an der subjektiven Bewertung der sachverständigen Person orientiert, zeigt sich auch immer wieder in Entscheidungen, in denen es teilweise zu Differenzen von über 20 % kommt.¹⁸⁸ Trotz der grundsätzlichen Einzelfallbezogenheit liegen vom Beirat der Stadt Wien, der bereits in der ursprünglichen Fassung des RichtWG vorgesehen war, Orientierungshilfen zur Höhe der Zu- und Abschläge vor, die in der Rechtsprechung herangezogen werden.¹⁸⁹

Die Empfehlungen des sogenannten Wiener Beirats sind trotz ihres unverbindlichen Charakters und seiner Auflösung im Zuge des Deregulierungsgesetzes 2006 in der mietrechtlichen Praxis weiterhin von Bedeutung. Zahlreiche höchstgerichtliche Entscheidungen orientieren sich an vergleichbaren Bewertungsmaßstäben oder greifen Inhalte auf, die mit den früheren Empfehlungen übereinstimmen. Diese parallele Anwendung unterstreicht deren fortbestehende Relevanz.¹⁹⁰

¹⁸⁴ Prader, MRG Mietrechtsgesetz und ABGB Mietrecht 426.

¹⁸⁵ OGH 21.02.2014, 5 Ob 224/13x.

¹⁸⁶ Stockhammer/Bajons, Richtwertmietzins, lexis360.at (Stand 09.5.2023).

¹⁸⁷ Karauschek/Strafella, Der Mietzins² 63.

¹⁸⁸ OGH 18.03.2003, 5 OB 296/02v.

¹⁸⁹ Kossarz/Pichler, JAP 2019/2020, 237 (241 f).

¹⁹⁰ Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht⁴ (2021) 476 ff.

Die Kriterien, die nach dem Gesetz für den Vergleich mit der mietrechtlichen Normwohnung heranzuziehen sind, ergeben sich aus § 16 Abs 2 Z 1 MRG. Erfasst werden der Nutzungszweck der Wohnung, deren Lage im Gebäude und innerhalb der Etage sowie vorhandene Bereiche wie Balkon, Terrasse, Keller, Dachboden, Garten oder Stellplatz für ein Fahrzeug. Zusätzlich sind der Grundriss und sonstige Merkmale zu berücksichtigen, sofern diese nicht ausschließlich durch den Hauptmieter geschaffen wurden. Die genannten Gesichtspunkte decken sich weitgehend mit jenen des § 8 Abs 1 WEG 2002, der die Berechnung des Nutzwerts regelt. Aufgrund dieser Parallelen ist eine einheitliche Auslegung der Begriffe geboten. Der Vergleich erfolgt stets im Verhältnis zur Normwohnung des Altbaubestands und nicht zwischen einzelnen Mietobjekten.¹⁹¹

Im Folgenden (vgl. Kap. 5.7.1–5.7.8) werden die gängigen Zu- und Abschläge im Sinne des § 16 Abs 2 Z 1 MRG dargestellt.

5.7.1 Lage des Hauses

Zu den wichtigsten und am meisten diskutierten Faktoren, die sich auf die Höhe der Miete auswirken können, zählt die konkrete Lage des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet. Die Lage ist ein wertbestimmendes Merkmal im Sinne des § 16 MRG und bildet daher eine zentrale Determinante für die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses, indem sie unter Umständen einen sogenannten Lagezuschlag rechtfertigt.

5.7.1.1 Allgemeines zum Lagezuschlag

Ein Lagezuschlag darf nur dann verrechnet werden, wenn die Wohnung in einer Lage liegt, die im Sinne des § 16 Abs 4 MRG als überdurchschnittlich gilt. Dies ist dann der Fall, wenn die betreffende Liegenschaft eine bessere Lage aufweist als die in § 2 Abs 3 RichtWG beschriebene durchschnittliche Lage. Zusätzlich ist erforderlich, dass dem Mieter die dafür maßgeblichen Umstände spätestens bei Abschluss des Mietvertrags schriftlich mitgeteilt werden.¹⁹² Nach überwiegender Auffassung in der Literatur liegt eine überdurchschnittliche Lage dann vor, wenn der Grundstückskostenanteil der zu bewertenden Liegenschaft höher ist als jener, der bei der Berechnung des Richtwerts berücksichtigt wurde.¹⁹³

¹⁹¹ Hausmann/Reithofer, in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht⁴ (2021) § 16 Rz 61.

¹⁹² § 16 Abs 4 MRG.

¹⁹³ Karaushek/Strafella, Mietzins² 72.

Das Gesetz definiert den Begriff ‚überdurchschnittlich‘ nicht ausdrücklich, verweist aber in § 2 Abs 3 RichtWG auf die allgemeine Verkehrsanschauung und die Erfahrung des täglichen Lebens. Ergänzend wird in der Praxis auf sogenannte ‚Gründerzeitviertel‘ Bezug genommen.¹⁹⁴ Diese gelten, trotz oft architektonisch ansprechender Gebäude, typischerweise als durchschnittliche Lage, da sie überwiegend aus kleineren, einfach ausgestatteten Wohnungen aus der Zeit zwischen 1870 und 1918 bestehen, deren damalige Beschaffenheit der Kategorie D entsprochen hätte. Entscheidend ist daher nicht die Attraktivität einzelner Straßenzüge, sondern die Gesamtstruktur und historische Prägung der Wohnumgebung.

5.7.1.2 Gründerzeitviertel

§ 3 Abs 3 RichtWG bildet den Ausgangspunkt für die Diskussion über die Bewertung von Liegenschaften hinsichtlich ihrer Lage. Demnach kann eine Immobilie, die sich innerhalb eines sogenannten Gründerzeitviertels befindet, grundsätzlich nicht als überdurchschnittlich bewertet werden, es sei denn, die Mehrheit der Bausubstanz aus der Zeit zwischen 1870 und 1917 wurde inzwischen durch neuere Gebäude ersetzt. In diesem Fall kann auch innerhalb solcher Teilbereiche ein Lagezuschlag zulässig sein.¹⁹⁵ Befindet sich die Immobilie also in einem gesetzlich definierten Gründerzeitbereich, ist ein Zuschlag für die Lage nicht zulässig. Daraus folgt im Umkehrschluss jedoch nicht automatisch, dass eine Liegenschaft außerhalb dieser Zonen als überdurchschnittlich zu bewerten ist.¹⁹⁶ Vielmehr wird durch diese Regelung keine Definition einer Normwohnung vorgenommen, sondern lediglich festgelegt, dass in bestimmten Teilen Wiens Wohnungen höchstens den Durchschnitt repräsentieren können. Über geografische Lagen wird damit keine Aussage getroffen.¹⁹⁷ Eigentümer, die dennoch einen Lagezuschlag beanspruchen möchten, müssen nachweisen, dass sich die Struktur des Gebäudebestands im Laufe der Zeit wesentlich verändert hat.¹⁹⁸ Laut Ausschussbericht zum 3. WÄG ist bei dieser Beurteilung nicht ein gesamter Stadtbezirk oder ein ganzer Stadtteil relevant, sondern vielmehr kleinere Einheiten wie mehrere zusammenhängende Wohnblöcke oder Straßenzüge mit einheitlichem Baustil. Der dabei heranzuziehende sogenannte ‚Evaluierungszeitraum‘, also die konkrete räumliche Abgrenzung zur Beurteilung, ist gesetzlich nicht näher bestimmt und liegt im Ermessen der sachverständigen Person.¹⁹⁹

¹⁹⁴ Dirnbacher, Lagezuschlag - Angabe der maßgeblichen Umstände (1999).

¹⁹⁵ RIS-Justiz RS0111204.

¹⁹⁶ OGH 23.04.2014, 5 Ob 18/14d.

¹⁹⁷ RIS-Justiz RS0111204.

¹⁹⁸ OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k.

¹⁹⁹ OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m.

Diese Form der Definition stößt erwartungsgemäß auf erhebliche Kritik, da die zugrundeliegende Auswahl an Gebäuden mit Wohnungen unter dem heutigen Standard, insbesondere aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg, nicht mit zeitgemäßen Bewertungsansätzen vergleichbar ist. In Wien nimmt die Zahl solcher Substandardwohnungen seit Jahren kontinuierlich ab, was regelmäßig durch die Veröffentlichung der Statistik Austria dokumentiert wird. Angaben der Statistik Austria (2024) zufolge entfallen von den 972.900 Hauptwohnsitzwohnungen 92,4 % auf Kategorie A und 1,8 % auf Kategorie D. Dies entspricht rund 17.500 Wohneinheiten.²⁰⁰

5.7.1.3 Berechnung des Lagezuschlags

Die gesetzliche Grundlage für die Ermittlung des Lagezuschlags ist in § 16 des MRG geregelt. Konkret beschreibt Abs 3, wie bei positiven oder negativen Abweichungen von der durchschnittlichen Lagequalität vorzugehen ist.²⁰¹ Pro Quadratmeter und Monat kann ein Zuschlag oder Abschlag in Höhe von bis zu 0,33 % der Differenz zwischen dem im Richtwert enthaltenen Grundkostenanteil und jenem, der für die konkrete Lage ortsüblich ist, angesetzt werden. Dabei wird auf Grundstückspreise abgestellt, wie sie üblicherweise für Wohnimmobilien gezahlt werden, unter Berücksichtigung der baurechtlich zulässigen Bebauung. Um diese ortsüblichen Grundkostenanteile zu ermitteln, sieht die Methode den Vergleich mit realen Kaufpreisen vor, also mit Transaktionskosten von vorzugsweise unbebauten Grundstücken. Da es jedoch in vielen Teilen Wiens tatsächlich kaum unbebaute Baugründe gibt, können stattdessen auch Verkäufe von Liegenschaften mit abbruchreifen Gebäuden herangezogen werden, da diese Bauten keinen relevanten Sachwert mehr darstellen und somit als faktisch unbebaut gelten.²⁰² Bis zu einer Entscheidung des OGH im Jahr 2018 war es allerdings nicht zulässig, solche Grundstücke mit abbruchreifen Häusern als Vergleichsobjekte zu verwenden.²⁰³ Zudem wurde vom OGH auch das sogenannte *Residualwertverfahren*, wie es in der ÖNORM B1802-3 beschrieben ist, als Methode zur rechnerischen Ableitung des Grundkostenanteils in Fällen ohne direkte Vergleichsdaten nicht anerkannt.²⁰⁴

Die Berechnungsformel für den Lagezuschlag ergibt sich nach § 3 Abs 6 RichtWG wie folgt:

²⁰⁰ Statistik Austria, Wohnen, 2024.

²⁰¹ § 16 Abs 3 MRG.

²⁰² OGH 06.11.2018, 5 Ob 170/18p.

²⁰³ Schinnagl/Mugrauer, Wohnen & Recht, der Mieter 2015, 22 (30).

²⁰⁴ OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s.

$$\text{Lagezuschlag} = (\text{Grundkosten der konkreten Lage} - \text{im Richtwert enthaltener Grundkostenanteil}) * 0,33 \%^{205}$$

Dabei bezeichnet der grundstückbezogene Kostenanteil der Lage jenen Wert, der für die spezifische Liegenschaft gelten soll. Im Gegensatz dazu bezieht sich der Grundkostenanteil des Richtwerts auf den amtlich veröffentlichten Stand zum jeweiligen Bewertungs- oder Vermietungszeitpunkt. Wie der OGH bestätigt hat, reicht es für die Beurteilung eines Lagezuschlags nicht aus, lediglich den Wert des Grundkostenanteils heranzuziehen.²⁰⁶ Zusätzlich ist zu berücksichtigen, ob die Lage als überdurchschnittlich einzustufen ist, was sich anhand allgemeiner Lebensrealität und gesellschaftlicher Wahrnehmung feststellen lässt.²⁰⁷

In der wohnrechtlichen Praxis Wiens wird häufig argumentiert, dass individuelle Präferenzen – etwa eine gute Nahversorgung, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder andere Infrastrukturangebote – in einem direkten Zusammenhang mit der Bewertung der Wohnlage stehen.²⁰⁸ Diese Faktoren, die auch in § 16 Abs 4 MRG genannt sind, können zu einem höheren Grundkostenwert führen, wodurch ein Lagezuschlag gerechtfertigt sein kann.²⁰⁹ Nach Ansicht von Kothbauer ist es jedoch widersprüchlich, einen für das gesamte Bundesland einheitlichen Richtwert und einen gleichförmigen Grundkostenanteil mit einer Lagenbewertung zu kombinieren, die lediglich auf das lokale Umfeld, etwa den Stadtbezirk oder ein Viertel, abstellt. Denn dadurch entstünde ein verzerrtes Bild. Eine durchschnittliche Gegend, die innerhalb ihres unmittelbaren Umfelds positiv hervorsticht, könnte einen Lagezuschlag begründen, obwohl sie im Vergleich zu zentralen, hochwertigen Vierteln klar unterlegen ist. In der Praxis könnte dies dazu führen, dass eine in einem peripheren Bezirk gelegene Wohnung aufgrund ihrer relativen Überdurchschnittlichkeit einen höheren Mietzins erlaubt als eine vergleichbare Wohnung in einer innerstädtischen Lage, die objektiv betrachtet deutlich höherwertig ist, sich aber nicht außergewöhnlich von ihrer Umgebung abhebt. Dies hätte zur Folge, dass in weniger gefragten Randlagen tendenziell höhere Mietzinse entstehen könnten als im begehrten Stadtzentrum, was zu einer Preisinversion führt.²¹⁰

²⁰⁵ § 3 Abs 6 RichtWG.

²⁰⁶ *Vonkilch*, Der Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – wie weiter nach 5 Ob 74/17v? wobl 2018, 71 (72).

²⁰⁷ OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.

²⁰⁸ *Jehle*, wobl 2023, 310.

²⁰⁹ *Kothbauer/Rosifka*, Bewertung einer Lage einer Wohnung gemäß § 16 Abs 2 Z 3 MRG, immolex 2018, 76 (79).

²¹⁰ *Kothbauer*, Der OGH tritt Lagezuschlägen für innerstädtische Wohnumgebungen massiv entgegen, zumal höhere Grundkosten alleine noch keinen Lagezuschlag rechtfertigen, online Hausverwaltung 2018, 1 (6).

Kothbauer und Vonkilch kritisieren die Judikatur des OGH, wonach der Lagezuschlag nicht allein durch einen höheren Grundkostenanteil begründet werden dürfe. Ihrer Ansicht nach spiegeln sich die maßgeblichen Kriterien, wie Verkehrsauffassung und Lebensrealität, bereits im Markt wider. Der Ausschussbericht des 3. WÄG bestätigte diese Sicht, indem er Grundkosten als primäres Kriterium nennt.²¹¹ Auch das vom OGH entwickelte Referenzmodell eines einheitlichen Wohngebiets ist umstritten. Während Rosifka eine typologische Unterteilung vorschlägt,²¹² sehen Schinnagl und Kothbauer darin eine gesetzeswidrige Verzerrung.²¹³ Vonkilch warnt zudem vor systemwidrigen Ergebnissen und einer Aushöhlung des Richtwertsystems.²¹⁴

5.7.1.4 Berechnungsmethode der Stadt Wien

Um den Vorgaben des OGH zu entsprechen, entwickelte die MA 25 der Stadt Wien eine eigene Methode zur Bewertung von Wohnlagen. Dabei wurde nicht nur auf die Grundstückskosten abgestellt, sondern ein breiteres Bewertungssystem eingeführt. Als Ergebnis entstand eine neue Lagezuschlagskarte, die als Orientierungshilfe diente, rechtlich, aber nicht verbindlich war. Auch wenn sie nicht mehr öffentlich verfügbar ist, bleibt die darin enthaltene Methodik zur Ableitung möglicher Lagezuschläge relevant.²¹⁵

Klarzustellen ist jedoch, dass diese von der Stadt Wien entwickelte Berechnungsmethode ein individuelles Sachverständigengutachten nicht ersetzt, sondern lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe im Rahmen der einzelfallbezogenen Beurteilung der Wohnlage dient.²¹⁶

²¹¹ AB 1268 BlgNR 18. GP 19.

²¹² Kothbauer/Rosifka, *immolex* 2018, 76 (80).

²¹³ Schinnagl in *Illedits*, *Wohnrecht*⁴ § 16 MRG Rz 24.

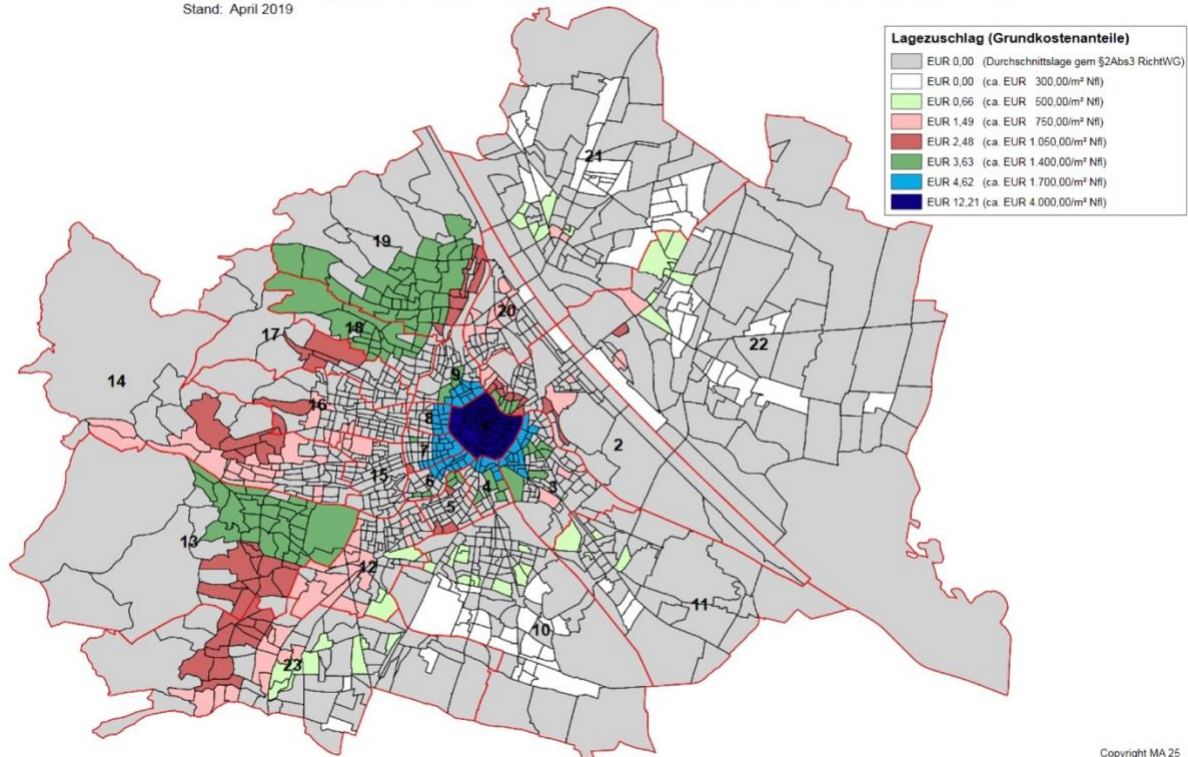
²¹⁴ Vonkilch, *wobl* 2018, 71 (73f).

²¹⁵ Putschögel, Wien scheitert mit Verfassungsklage gegen Lagezuschlag, <https://www.derstandard.at/story/2000144760978/wien-scheitert-mit-verfassungsklage-gegen-lagezuschlag> (Stand 17.10.2025).

²¹⁶ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180920_OTS0188/haus-und-grundbesitzer-warnten-lagezuschlagskarte-der-stadt-wien-nicht-bindend, abgerufen am 27.12.2025.

Lagezuschlagskarte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen für Wien

Stand: April 2019



Copyright MA 25

Abbildung 1: Lagezuschlagskarte Stand April 2019²¹⁷

Bis April 2019 war eine Karte mit maximal möglichen Grundkostenanteilen in Verwendung und stellte ausschließlich auf die Bodenwertverhältnisse ab. Da dieses Modell nach Ansicht des OGH den gesetzlichen Vorschriften nicht mehr entsprach, wurde diese anschließend durch eine zonenbasierte Lagezuschlagskarte ersetzt, die eine differenzierte Einstufung anhand konkreter Stadtgebiete (Zonen- und Bebauungsklassifikation) vornimmt.

Zuerst wurden Stadtbereiche identifiziert, die als einheitliche Wohngebiete gelten, also Gebiete mit vergleichbarer Bebauung. Diese wurden anschließend in drei Kategorien unterteilt: stark verdichtete innerstädtische Zonen mit geschlossener, mehrstöckiger Bebauung, Gebiete mit mittlerer Dichte sowie locker bebaute Randlagen mit geringerer Bauhöhe, wie etwa Reihen- oder Einfamilienhäuser. Um die Lagequalität konkret bewerten zu können, wurden sechs Merkmale festgelegt, die für die Beurteilung aus Sicht potenzieller Mieter maßgeblich sind: eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das Vorhandensein von Bildungsangeboten, Nahversorgungsmöglichkeiten, medizinischer Infrastruktur und Grünflächen. Auch das lokale Kostenniveau für Grund und Boden wurde berücksichtigt. Fünf

²¹⁷ <https://wiener-mietenrechner.at/LZ/>, abgerufen am 10.11.2025.

dieser Faktoren wurden jeweils innerhalb eines Radius von 350 Metern um jede Adresse geprüft. Die Entfernung soll einem realistischen Fußweg von etwa fünf Minuten entsprechen. Jedes Kriterium, das innerhalb dieses Bereichs erfüllt wurde, wurde mit einem Punkt bewertet. Die Grundstückskosten wurden hingegen zonenweise analysiert; nur wenn sie über dem Durchschnitt lagen, wurde ein weiterer Punkt vergeben. Für jedes Zählgebiet wurden diese Punkte addiert und in Relation zur durchschnittlichen Punktezahl der jeweiligen Zone gesetzt. Lag ein Gebiet oberhalb des Durchschnitts, wurde es als überdurchschnittliche Lage eingestuft. Darauf aufbauend ließ sich der mögliche Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 3 MRG ermitteln.²¹⁸

Lagezuschlagskarte für Wien

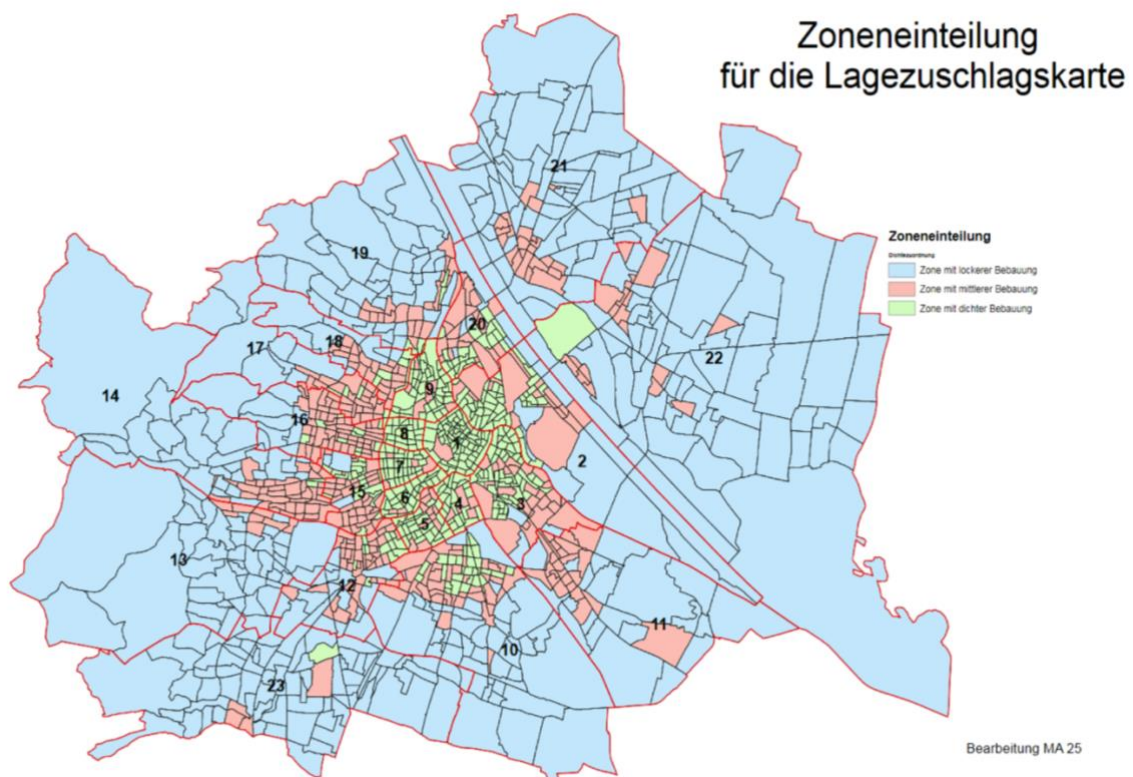


Abbildung 2: Lagezuschlagskarte mit Zoneneinteilung²¹⁹

5.7.2 Zweckbestimmung der Wohnung

Grundsätzlich fällt nur die Vermietung von Wohnungen unter die Bestimmungen zum Richtwertmietzins. Durch die ausdrückliche Nennung des Verwendungszwecks in § 16 Abs 2 Z 1 MRG trägt der Gesetzgeber jedoch auch der Möglichkeit Rechnung, dass eine Wohnung

²¹⁸ <https://www.derstandard.at/story/2000144760978/wien-scheitert-mit-verfassungsklage-gegen-lagezuschlag> (Stand 17.10.2025).

²¹⁹ <https://www.mieterunter.at/de/wissenswertes/lagezuschlag-wien>, abgerufen am 10.11.2025.

teilweise zu Geschäftszwecken vermietet wird. Der Geschäftszweck darf den Wohnzweck allerdings nicht überwiegen, da in diesem Fall der angemessene Mietzins zur Anwendung käme (vgl. Kap. 4.2).²²⁰ Wird nun eine Wohnung teilweise auch zu Geschäftszwecken wie beispielsweise als Geschäft, Büro, Kanzlei, Atelier oder Ordination vermietet, so ist entsprechend den Beiratsempfehlungen für Wien für die zu Geschäftszwecken genutzten Teilflächen ein Zuschlag gerechtfertigt. Zu- und Abschläge können nur für jene Bereiche berücksichtigt werden, die tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden.²²¹ Dadurch soll der wirtschaftliche Vorteil, den der Mieter aufgrund seiner geschäftlichen Tätigkeit zieht, berücksichtigt und die Höhe des Zuschlags soll von der Art der Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der übrigen Mieter abhängig gemacht werden.²²²

5.7.3 Stockwerkslage

Nach den Wiener Beiratsempfehlungen kann ab dem zweiten Obergeschoß – dem dritten Hauptgeschoss – ein Zuschlag von 1,5 % gewährt werden. Fehlt jedoch ein Aufzug, ist ab dieser Etage jeweils ein Abschlag von rund 4 % pro Stockwerk vorgesehen.²²³ Da für die Zuschlagsbemessung in der Bewertungspraxis regelmäßig der erste Stock als bewertungsneutraler Referenzpunkt herangezogen wird, kommt ein Zuschlag für die Stockwerkslage erst ab dem dritten Hauptgeschoss in Betracht. Dies ist jedoch von der Lage der mietrechtlichen Normwohnung zu unterscheiden (vgl. Kap. 5.4). Auch wenn kein Aufzug vorhanden ist, bleibt der Zuschlag grundsätzlich aufrecht, wird aber durch einen entsprechenden Abschlag gemindert.²²⁴

Liegt die Wohnung im Tiefparterre oder unterhalb des Straßenniveaus, sind je nach Situation Minderwerte zwischen 5 % und 30 % möglich. Befindet sich das Objekt direkt auf Straßenhöhe wird meist ein Abzug zwischen 5 % und 15 % angesetzt. Selbst bei leicht erhöhter Lage um etwa 2,5 m gilt auf Straßenseite ein Abschlag von etwa 10 % als vertretbar, 5 % abseits der Straße. Begründet wird dies mit den typischen Nachteilen solcher Wohnungen. Sie sind häufig dunkel, schlecht durchlüftet und weisen eine erhöhte Feuchtigkeit auf, was wiederum Schimmelbildung begünstigen kann. Dies gilt insbesondere für ältere Gebäude.²²⁵

²²⁰ § 16 Abs 1 Z 1 MRG.

²²¹ *Karatschek/Strafella*, Mietzins² 78.

²²² *Dirnbacher*, Mietrechtsgesetz 235.

²²³ *Schinnagl* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 16 MRG Rz 18.

²²⁴ *Kothbauer*, Mietrecht Österreich (2021), 332 ff.

²²⁵ *Karatschek/Strafella*, Mietzins² 80.

5.7.4 Lage der Wohnung im Stock

Umgekehrt kann eine besonders ruhige oder grüne Lage innerhalb eines Stockwerks den Mietwert erhöhen. Hier sind Zuschläge bis zu 20 % möglich.²²⁶ Maßgeblich sind Faktoren wie die Ausrichtung der Räume (Hof oder Straße), Tageslicht sowie die Aussicht. Reduktionen sollen stets nur für jene Wohnbereiche berechnet werden, die tatsächlich beeinträchtigt sind.²²⁷ Ein Zuschlag von 5 % wurde bei unverbaubarer Lage mit attraktiver Aussicht²²⁸, und ein solcher von 2 % bei besonders guter Belichtung in einem oberen Stockwerk, als gerechtfertigt anerkannt.²²⁹ Obwohl diese Richtlinien aus Wien stammen, dienen sie aufgrund ihrer praktischen Bedeutung mittlerweile auch in anderen Bundesländern als Orientierung für Mietzinsanpassungen.²³⁰ Bei hoher Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigung kann ein Abschlag von bis zu 20 % gerechtfertigt sein, bei weniger starken Beeinträchtigungen wie zum Beispiel schlechte Belichtung beträgt die Minderung 5 %.

5.7.5 Über- und unterdurchschnittliche Ausstattung

Ein Zuschlag kann auch dann gerechtfertigt sein, wenn die Ausstattung einer Wohnung das übliche Niveau älterer Wohnbauten deutlich übersteigt, selbst wenn diese Merkmale in Neubauten bereits Standard sind. Die mietrechtliche Normwohnung ist dem Altbaubestand zugeordnet, weshalb ihre Bewertung auch daran auszurichten ist. Auch bei den Ausstattungskriterien lassen sich, ähnlich wie beim Erhaltungszustand des Gebäudes, Unterschiede nach Menge, Qualität und Zustand feststellen. Dabei kann ein einzelnes Merkmal gleichzeitig mehreren Bewertungsdimensionen zugeordnet werden.²³¹ Grundsätzlich werden hierbei drei Dimensionen unterschieden, denen ein einzelnes Merkmal gleichzeitig zugeordnet sein kann. Es wird zwischen quantitativer Ausstattung (z. B. zwei Waschbecken), qualitativer Ausstattung (z. B. Marmorboden oder Sternparkett) und Erhaltungszustand (z. B. renovierte Elemente) unterschieden. Diese Dimensionen sind bei der Bewertung teilweise kumulativ zu berücksichtigen.²³²

Zu den häufig berücksichtigten Ausstattungsbestandteilen zählen etwa Wand- und Bodenflächen, Fenster, Hauseingangstüren, Sanitärbereiche wie Bad und WC, die

²²⁶ Kossarz/Pichler, JAP 2019/2020, 237 (242).

²²⁷ Karauscheck/Strafella, Mietzins² 79 ff.

²²⁸ OGH 20.12.2010, 5 Ob 208/10i.

²²⁹ OGH 2018, 5 Ob 237/18f.

²³⁰ Kothbauer, Mietrecht Rz 622.

²³¹ Karauscheck/Strafella, Der Mietzins² 84.

²³² Karauscheck/Strafella, Mietzins² 84.

Elektroinstallation, Versorgungs- und Entsorgungssysteme sowie vorhandene Heizformen.²³³ Das betrifft auch technische Einrichtungen wie eine Türsprechanlage oder gängige Anschlussmöglichkeiten für Telekommunikation.²³⁴ Für diese technischen Einrichtungen kann ein Zuschlag von jeweils 1 % als gerechtfertigt angesehen werden.²³⁵ Voraussetzung ist jedoch, dass die jeweilige Eigenschaft nicht bereits zur Mindestausstattung gehört, die für die Einordnung in eine bestimmte Wohnungskategorie erforderlich ist. Mehrere Gerichtsentscheidungen bestätigen, dass ein gewährter Zuschlag für eine Generalsanierung dem nicht entgegensteht.²³⁶

Zuschläge sind insbesondere dann gerechtfertigt, wenn eine Wohnung über hochwertige Ausstattungsmerkmale verfügt, wie etwa edle Parkettböden, hohe Räume mit Stuckdecken, eine besonders attraktive Aussicht, ein im Badezimmer befindliches Doppelwaschbecken bzw. ein hochwertig verfliester Platz für Waschmaschine und Trockner.²³⁷ Ein Zuschlag von 3 % kann etwa für besonders hochwertigen Sternparkettboden gerechtfertigt sein, während einfachere Ausführungen wie Fischgrätparkett keinen Zuschlag begründen.²³⁸

Für den Erstbezug nach einer Generalsanierung ist ein Zuschlag von 10 % zulässig²³⁹, bei einer weniger umfassenden Sanierung 5 %.²⁴⁰ Ein Zuschlag von 1 % für einen Waschmaschinenanschluss gilt als angemessen²⁴¹, dies gilt ebenso für einen Spülmaschinenanschluss.²⁴² Besondere Sicherheitsmerkmale können ebenfalls berücksichtigt werden. Dazu zählen Zuschläge von jeweils 1 % für eine Sicherheitstüre, eine Alarmanlage oder moderne Fenster.²⁴³ Dies gilt gleichsam für den Fall einer insgesamt überdurchschnittlichen baulichen Gestaltung nach umfassender Sanierung.²⁴⁴

Abzüge vom Mietzins sind hingegen angebracht, wenn etwa eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehr besteht, kein Kellerabteil zugeteilt wurde oder ein Vorraum fehlt.²⁴⁵ Für eine moderne

²³³ *Karaushek/Strafella*, Der Mietzins² 85.

²³⁴ OGH 21.08.2001, 5 Ob 168/01v.

²³⁵ OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.; OGH 08.04.2003, 5 Ob 296/02v.

²³⁶ OGH 06.11.2018, 5 Ob 170/18p.

²³⁷ *Stabentheiner*, Mietrecht⁵ Rz 262.

²³⁸ OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.; OGH 18.04.2003, 5 Ob 296/02v.

²³⁹ OGH 29.03.2011, 5 Ob 240/10w.; OGH 06.11.2018, 5 Ob 170/18p.

²⁴⁰ OGH 29.03.2011, 5 Ob 29/11t.

²⁴¹ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) 182.

²⁴² OGH 20.12.2010, 5 Ob 208/10i.

²⁴³ LGZ Wien 41 R 98/02v.; LGZ Wien 41 178.06i.

²⁴⁴ *Karaushek/Strafella*, Der Mietzins² 89.

²⁴⁵ *Stabentheiner*, Mietrecht⁵ Rz 262.

Küche mitsamt Geräten sind keine Zuschläge erlaubt. Diese gelten als Inventar und sind im Sinne des § 25 MRG gesondert abzugelten.²⁴⁶

Die mietrechtliche Normwohnung wird allgemein der Ausstattungskategorie A zugeordnet. Da der Richtwertmietzins aber auch bei Wohnungen der niedrigeren Ausstattungskategorien B oder C angewendet wird, sind für diese Fälle entsprechende Abschläge vorzunehmen, um das niedrigere Ausstattungsniveau auszugleichen.²⁴⁷ In der Praxis beträgt der Abzug üblicherweise 25 % bei Kategorie B und 50 % bei Kategorie C. Diese Werte ergeben sich aber nicht aus dem Gesetz,²⁴⁸ sondern aus der Systematik anderer Bestimmungen, etwa § 15a Abs 3 MRG, der die Kategoriebeträge nennt.²⁴⁹ Auch § 20 Abs 1 Z 1 lit b MRG enthält Hinweise darauf. Die genannten Abschläge finden sich zudem in Empfehlungen von Beiräten mehrerer Bundesländer, etwa Wien, Salzburg und Kärnten (für Kategorie B) und werden ebenso von der Judikatur herangezogen.²⁵⁰ Da die gesetzliche Regelung keine exakten Vorgaben macht, ist auch eine abgestufte Bewertung möglich, wenn etwa einzelne Merkmale fehlen, wie ein Vorraum oder eine den Anforderungen entsprechende Badegelegenheit.²⁵¹ Es wird betont, dass überdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale Defizite in der Kategorieeinstufung ausgleichen können, jedoch nicht im Fall einer unzureichenden Badegelegenheit. Maßgeblich ist dabei, ob die Verbesserungen vor dem Einzug durch den Vermieter erfolgt sind. Maßnahmen auf Kosten des Mieters bleiben hierbei entsprechend unberücksichtigt.²⁵²

Nach der Rechtsprechung des OGH kann eine Etagenheizung ein gemeinschaftlich genutztes WC nicht ersetzen. Nur wenn sich die Toilette außerhalb der Wohnung befindet, jedoch ausschließlich vom Mieter verwendet werden darf, ist eine Anrechnung möglich.²⁵³

Außerdem wird hervorgehoben, dass das Richtwertsystem gegenüber dem alten Kategoriemodell eine deutlich flexiblere Bewertung ermöglicht. Durch Zuschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale können qualitative Unterschiede besser berücksichtigt werden. Zugleich zeigt sich, dass in der Praxis teilweise identische Abzüge gewährt werden,

²⁴⁶ Kothbauer, Mietrecht Rz 622.

²⁴⁷ Nikodem in Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek, MRG² § 16 MRG Rz 35.

²⁴⁸ Stabentheiner, Mietrecht⁵ Rz 270.

²⁴⁹ Kothbauer, Mietrecht Rz 675.

²⁵⁰ Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch 476 ff.

²⁵¹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 16 MRG Rz 30.

²⁵² Karauscheck/Strafella, Mietzins² 92.

²⁵³ OGH 20.12.1994, 5 Ob 136/94.

obwohl die tatsächliche Wohnqualität unterschiedlich ist. So wird etwa eine Wohnung, die weder über Heizung noch Warmwasser verfügt, bei ansonsten vollständiger Ausstattung der Kategorie A, der Kategorie B zugeordnet und erhält daher einen Abschlag von 25 %. Eine andere Wohnung, deren Küche in den Eingangsbereich integriert ist und deshalb keinen getrennten Vorraum hat, wird zunächst der Kategorie C eingeordnet, kann aber durch einen Kategorieausgleich ebenfalls auf B angehoben werden, ebenfalls mit 25 % Abschlag. Damit ergibt sich in beiden Fällen dieselbe Mietzinsreduktion, obwohl das Ausmaß der Beeinträchtigung deutlich unterschiedlich ist. Aus marktwirtschaftlicher Sicht dürfte die Variante ohne Vorraum in der Regel bevorzugt werden. Die Autoren schlagen daher vor, besondere Qualitätsmerkmale gesondert zu bewerten und mit gezielten Zuschlägen in die Mietzinsfestsetzung einzubeziehen.²⁵⁴

5.7.6 Sonstige Merkmale und Grundriss der Wohnung

Für die Bestimmung eines Zuschlags für sonstige Ausstattungsmerkmale und die Grundrissgestaltung ist abermals ein Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung vorzunehmen.²⁵⁵ Eine bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung kann sich allerdings nur dann erhöhend auf den Richtwert auswirken, sofern die Ausstattung oder Grundrissgestaltung nicht allein auf Kosten des Hauptmieters erfolgt ist.²⁵⁶

Liegt die Ausstattung über dem Standard der mietrechtlichen Normwohnung und entspricht zugleich dem Stand der Technik im Sinne des § 9 Abs 2 MRG, erfolgt die Zuschlagsbemessung nicht pauschal, sondern auf Basis einer vierprozentigen Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals und einer linearen Abschreibung von 1/15 der Anschaffungskosten/des Zeitwerts über 15 Jahre. Bei Wohnungen der Kategorien B oder C kann ein Zuschlag von bis zu 10 % je Kategoriestufe vorgenommen werden, wenn durch einfache und zumutbare bauliche Maßnahmen eine Anhebung auf die nächsthöhere Kategorie möglich ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, in welchem Umfang noch Verbesserungsarbeiten durch den Mieter zu leisten wären.²⁵⁷ Eine Gangküche oder eine Kochnische in einer Einzimmerwohnung wird jeweils mit einem Abschlag von bis zu rund 5 % bewertet.²⁵⁸ Ein zusätzliches Badezimmer oder ein

²⁵⁴ *Karauscheck/Strafella*, Mietzins² 93.

²⁵⁵ *Weihs*, Richtwertmietzins 28.

²⁵⁶ *Karauscheck/Strafella*, Mietzins² 84.

²⁵⁷ OGH 15.04.2008, 5 Ob 86/08w.

²⁵⁸ OGH 27.06.2017, 5 Ob 77/17k.

separater Dushraum kann je nach Ausführung einen Zuschlag von 5 % bis 10 % rechtfertigen. Für ein zweites WC gilt ein Zuschlag von 5 % als angemessen.²⁵⁹

5.7.7 Zusätzliche Einrichtungen

§ 3 Abs 4 RichtWG enthält eine taxative Aufzählung zusätzlicher Einrichtungen, die bei der Mietzinsbildung berücksichtigt werden dürfen. Dazu zählen Garagen, Aufzüge, gemeinsame Wärmanlagen, Hobby- und Gemeinschaftsräume oder moderne Waschküchen. Weitere Einrichtungen, die im Altbau nicht üblich sind, können gemäß § 16 Abs 2 Z 2 MRG ebenfalls Zuschläge rechtfertigen.²⁶⁰ Für die Beurteilung der Ausstattungsmerkmale innerhalb der Wohnung verweist § 16 Abs 2 Z 1 MRG, während die Merkmale des Gebäudes in § 16 Abs 2 Z 2 MRG geregelt sind.²⁶¹ Voraussetzung dafür ist, dass keine separaten Entgeltvereinbarungen getroffen wurden und den Mietern eine konkrete Mitbenutzung möglich ist.²⁶²

Ein Zuschlag kann auch dann zulässig sein, wenn eine bestimmte Einrichtung zumindest eingeschränkt vom Mieter genutzt werden kann.²⁶³ So sah der OGH etwa im Fall eines Aufzugs, der ab Mietbeginn für 17 Monate außer Betrieb war, die Voraussetzung der Nutzbarkeit dennoch als gegeben an, da die Einschränkung lediglich vorübergehender Natur war.²⁶⁴ Anders verhielt es sich bei einem KFZ-Stellplatz, den der Mieter nicht einmal verwenden darf, wenn dieser gerade verfügbar ist, hier war ein Zuschlag entsprechend unzulässig.²⁶⁵ Auch ein Aufzug steigert den Wohnwert nicht, wenn sich die Wohnung im Mezzanin befindet und ihr kein eigenes Kellerabteil zugewiesen ist. In einem solchen Fall wird der Lift als unbrauchbar gewertet.²⁶⁶ Ebenso wenig rechtfertigt ein Aufzug einen Zuschlag, wenn er nur vom Keller ins Dachgeschoss fährt, während sich das vermietete Objekt im Hochparterre befindet.²⁶⁷

Argumentiert werden derartige Zuschläge mit dem erhöhten Wohnwert. Die Höhe solcher Zuschläge ist jedoch begrenzt. Sie darf nicht die Baukostenanteile übersteigen, die bereits bei der Berechnung des Richtwerts als abzugsfähige Bestandteile berücksichtigt wurden.²⁶⁸

²⁵⁹ OGH 15.04.2008, 5 Ob 86/08w.

²⁶⁰ *Schinnagl* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ § 16 MRG Rz 19.

²⁶¹ *Kothbauer*, Mietrecht Rz 625.

²⁶² *Nikodem* in *Nikodem/Schneiderbauer/Winalek*, MRG² § 16 MRG Rz 31.

²⁶³ *Kothbauer*, Mietrecht Rz 629.

²⁶⁴ OGH 15.12.1988, 5 Ob 316/98a.

²⁶⁵ RIS-Justiz RS0111188.

²⁶⁶ OGH 24.03.2015, 5 Ob 43/15k.

²⁶⁷ LGZ Wien 39 E 272/10 MietSlg 63.305.

²⁶⁸ *Nikodem* in *Nikodem/Schneiderbauer/Winalek*, MRG² § 16 MRG Rz 31.

In § 3 Abs 4 RichtWG ist festgelegt, wie Kostenbestandteile aus dem Bau bei der Mietzinsbildung berücksichtigt werden können. Der OGH stellte klar, dass § 3 Abs 6 RichtWG, welcher die Berechnung des Richtwerts betrifft, keine Grundlage bietet, um Zuschläge zahlenmäßig zu begrenzen.²⁶⁹ Da die mietrechtliche Normwohnung typischerweise im Altbau liegt, werden bei der Ermittlung des Richtwerts jene Baukostenanteile für zusätzliche Anlagen abgezogen, die nach den Förderungsrichtlinien ab dem 31. Dezember 1992 bereits berücksichtigt wurden. Gemäß § 16 Abs 2 MRG dürfen diese abgezogenen Kostenanteile in Form von prozentuellen Zuschlägen wieder hinzugerechnet werden, wenn die betreffende Einrichtung tatsächlich vorhanden ist.²⁷⁰ Das Bundesministerium für Justiz hat diese Baukostenanteile für jedes Bundesland veröffentlicht. Ursprünglich wurden diese Baukostenanteile als Gesamtprozentsatz angegeben, später jedoch in spezifische Werte für die einzelnen Anlagen aufgeschlüsselt, um eine differenziertere Zuschlagsbemessung zu ermöglichen.²⁷¹

In den Richtlinien zur Berechnung des Richtwertmietzinses der Stadt Wien findet sich eine Tabelle, die beispielhafte Zuschläge bei Reduktion baulicher Anteile zeigt, basierend auf dem derzeit gültigen Richtwert von 6,67 € pro Quadratmeter.

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

²⁶⁹ OGH 10.01.2006, 5 Ob 146/05i.

²⁷⁰ *Karasek/Strafella*, Mietzins² 63.

²⁷¹ *Karasek/Strafella*, Mietzins² 64.

Tabelle 1:

*) Geringe Differenz wegen Rundung²⁷²

Die Tabelle basiert auf den in den frühen 1990er- Jahren veröffentlichten Baukostenanteilen des Bundesministeriums für Justiz, welche ursprünglich noch in Schilling (ATS) angegeben wurden. Diese historischen Werte werden auch heute noch zur Bemessung prozentueller Zuschläge gemäß § 16 Abs 2 MRG herangezogen, da es bislang (Stand November 2025) keine aktualisierte, eurobasierte Fassung gibt.

Die Höhe der Zuschläge ergibt sich aus den bekanntgemachten Baukostenanteilen und ist daher grundsätzlich eindeutig festgelegt. Voraussetzung für einen Zuschlag ist jedoch, dass die betreffende Zusatzanlage vom Mieter tatsächlich genutzt werden kann und dafür kein gesondertes Entgelt verrechnet wird.²⁷³ Besteht etwa eine Garage im Haus, die der Mieter jedoch nicht verwenden kann, liegt kein Zuschlagstatbestand vor. Ist die Anlage hingegen grundsätzlich verfügbar, auch wenn sie derzeit von anderen Mietern belegt ist, kann ein Zuschlag gerechtfertigt sein.²⁷⁴

5.7.8 Erhaltungszustand

Ein Zuschlag für den Erhaltungszustand einer Liegenschaft ergibt sich aus dem RichtWG, wonach sich das Gebäude gemäß § 2 Abs 1 RichtWG unabhängig von der bloßen Nutzbarkeit der Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand befinden muss.²⁷⁵ Ein Gebäude gilt dann als in ordnungsgemäßem Zustand befindlich, wenn sich seine allgemeinen Teile nicht nur vorübergehend in einem Zustand befinden, der eine ordentliche Nutzung der Wohnung ermöglicht. Laut § 2 Abs 2 RichtWG liegt jedenfalls kein ordnungsgemäßer Erhaltungszustand vor, wenn zum Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 MRG erforderlich sind.²⁷⁶ Bestimmte Reparaturen müssen durchgeführt werden, weil sie gesetzlich vorgeschrieben sind, insbesondere dann, wenn dadurch Gefahren für Personen oder Sachen abgewendet oder wichtige Anlagen wie Wasser-, Strom- oder Gasanschlüsse funktionstüchtig gehalten werden. Das Gesetz legt nahe, dass ein Abschlag vom Richtwert zulässig ist, wenn solche Maßnahmen nach § 3 Abs 3 Z 2 MRG noch nicht erledigt wurden, da die Wohnung in

²⁷² Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gemäß § 16 Abs 2 Mietrechtsgesetz, <https://www.wien.gv.at/pdf/ma25/richtlinien-richtwert.pdf>, (Stand 29.09.2025).

²⁷³ Prader, MRG Mietrechtsgesetz und ABGB 435.

²⁷⁴ OGH 15.12.1998, 5 Ob 316/98a.

²⁷⁵ Dirnbacher, MRG 2002 – Mietrechtsgesetz (2002) 190.

²⁷⁶ § 2 Abs 2 RichtWG.

diesem Fall nicht dem standardmäßigen Zustand entspricht.²⁷⁷ Umgekehrt lässt sich daraus schließen, dass ein Zuschlag gerechtfertigt ist, wenn der bauliche Zustand deutlich über dem gesetzlich geforderten Mindestniveau liegt.²⁷⁸ Würth, Zingher und Kovanyi vertreten die Ansicht, dass Zuschläge aufgrund des Erhaltungszustandes im Rahmen des Richtwertsystems in der Praxis selten angewendet werden. Der Grund dafür ist, dass Wohnungen in umfassend sanierten Gebäuden, die solche Zuschläge rechtfertigen würden, meist gar nicht unter das Richtwertsystem fallen.²⁷⁹

Der Erhaltungszustand eines Gebäudes ist anhand objektiver Kriterien zu bewerten. Maßgeblich ist der Zustand von Fassaden, Kaminen, Außenanlagen, Stiegenhaus, Fenstern und Türen. Dabei sind vor allem Sanierungsgrad, Materialqualität und Funktionstüchtigkeit zu prüfen.²⁸⁰ Auch mietrechtliche Maßnahmen wie Liftzubauten oder Umbauten zur Barrierefreiheit können im engen Zusammenhang mit dem Erhaltungszustand stehen, da sie zur Erhaltung beziehungsweise Verbesserung der allgemeinen Teile der Liegenschaft beitragen können. Der OGH hat im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen betont, dass der Hauptmieter unter bestimmten Umständen eine Duldungspflicht treffen kann, wenn etwa Maßnahmen der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse gesetzt werden und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung der Mieträume vorliegt. Eine Interessenabwägung auf Basis des Schonungsprinzips ist dabei maßgeblich.²⁸¹

Da das Gesetz keine fixen Zuschläge oder Abschläge vorsieht, müssen Abweichungen vom Richtwert nachvollziehbar und anhand dieser Merkmale begründet werden.²⁸² Die Judikatur besagt, dass einem sehr guten Erhaltungszustand regelmäßig Zuschläge von bis zu 10 % zugesprochen werden, etwa bei umfassender Sanierung oder Wärmeschutzmaßnahmen.²⁸³ In den Richtlinien ist dafür ein pauschaler Zuschlag von bis zu 10 % sowie ein Abschlag von bis zu 20 % vorgesehen.²⁸⁴ Das alleinige Vorliegen eines Energieausweises reicht jedoch nicht aus, um einen Zuschlag aufgrund einer Wärmedämmfassade zu rechtfertigen. Ebenso ist zu

²⁷⁷ Kothbauer, Mietrecht Rz 672.

²⁷⁸ Kothbauer, Mietrecht Rz 366.

²⁷⁹ Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 16 MRG Rz 29.

²⁸⁰ Karaushek/Strafella, Der Mietzins² 98-99.

²⁸¹ Weininger, Zur Duldungspflicht des Hauptmieters bei Veränderungen des Vermieters, Immolex 2025, 273 (294).

²⁸² Karaushek/Strafella, Der Mietzins² 98-99.

²⁸³ OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k.

²⁸⁴ Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gemäß § 16 Abs 2 Mietrechtsgesetz, <https://www.wien.gv.at/pdf/ma25/richtlinien-richtwert.pdf>. (Stand 29.09.2025).

beachten, dass zur Bestimmung eines Zuschlags für die Wärmedämmung eines Gebäudes nicht die vom Vermieter im Rahmen der Energieeffizienzmaßnahmen aufgewendeten Investitionskosten herangezogen werden dürfen.²⁸⁵ Stattdessen ist ein Vergleich mit der mietrechtlichen Normwohnung durchzuführen, um dann festzustellen, ob und in welchem Ausmaß wertsteigernde Unterschiede vorliegen, vor allem im Hinblick auf die zu erwartende Ersparnis bei den Energiekosten für den Mieter.^{286;287} Die Höhe des Zuschlags darf in keinem Fall die tatsächliche Ersparnis bei den Energiekosten übersteigen.²⁸⁸ Bei weiteren Beispielen kam es nach einer Generalsanierung zu einem Zuschlag von 2 %²⁸⁹; bei einer Cottage-Villen-Wohnung mit Jugendstilambiente wurde ein Zuschlag von 5 % anerkannt.²⁹⁰ Auch bei einer Renovierung der Fassade samt Fenster, Türen sowie Stiegenhaus wurde ein Zuschlag von 10 % anerkannt.²⁹¹

Der Zuschlag für eine Wohnung in einem Vierparteienhaus ist nach § 16 Abs 2 Z 4 MRG zu beurteilen, da es sich um einen hausbezogenen Umstand handelt, der den Wohnwert erhöht. Die Vollaussnahme nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG kommt erst dann zur Anwendung, wenn das Gebäude höchstens zwei Einheiten umfasst.²⁹² Ein Zuschlag von 20 % ist hingegen auch dann gerechtfertigt, wenn sich im gemeinsamen Garten einer Wohnanlage mit insgesamt neun Häusern ein Kinderspielplatz befindet.²⁹³

²⁸⁵ *Schinnagl in Illedits, Wohnrecht*⁴ § 16 MRG Rz 21.

²⁸⁶ *Kothbauer, Mietrecht* Rz 673.

²⁸⁷ *Weihs, Richtwertmietzins*, 35.

²⁸⁸ *Schinnagl in Illedits, Wohnrecht*⁴ § 16 MRG Rz 21.

²⁸⁹ OGH 23.09.2010, 5 Ob 133/10k.

²⁹⁰ LGZ Wien 38 R 78/12w.

²⁹¹ LGZ Wien 39 R 89/07p.

²⁹² *Richter, Mietrecht in der Praxis* (2021) 37.

²⁹³ LGZ Wien 39 R 245/06b.

6 Regierungsprogramm 2025-2029

Das *Regierungsprogramm 2025-2029* wurde am 27. Februar 2025 veröffentlicht. Es enthält bereits gesetzlich beschlossene mietrechtliche Maßnahmen als auch Reformvorhaben, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit noch nicht umgesetzt sind.

6.1 Kontext und Ziele

Das *Regierungsprogramm 2025-2029* der österreichischen Bundesregierung setzt einen deutlichen Schwerpunkt auf Inflationsbekämpfung und soziale Absicherung. Besonders betont wird das Ziel der Leistbarkeit, vor allem in den Bereichen Wohnen, Energie und Lebensmittel. Hinsichtlich des Mietrechts liegt die Zielsetzung auf ‚fairen, transparenten und leistbaren‘ Mieten, was durch gesetzliche Maßnahmen unterstützt werden soll.²⁹⁴ In diesem Zusammenhang hebt Stabentheiner hervor, dass gesetzliche Maßnahmen nicht nur planbar, sondern auch tatsächlich wirksam sein müssen, um inflationsbedingte Mietsteigerungen nachhaltig zu dämpfen.²⁹⁵

In Bezug auf den Richtwertmietzins und das allgemeine Mietrecht plant die Bundesregierung mehrere tiefgreifende Reformen. Ziel ist es, ein einheitliches und klar strukturiertes System für Mieter und Vermieter zu schaffen. Insbesondere das MRG, das derzeit nur auf bestimmte Wohnformen vollständig anwendbar ist (vgl. Kap. 3), soll überarbeitet werden, um eine größere Rechtssicherheit herzustellen. Auch für Wohnformen, die bisher weitgehend vom MRG ausgenommen sind, etwa Ein- und Zweifamilienhäuser, sollen künftig bestimmte Schutzmechanismen gelten, vor allem dann, wenn es um investive Maßnahmen und damit verbundene Mietzinsanpassungen geht. Die Harmonisierung bestehender mietrechtlicher Bestimmungen zielt außerdem darauf ab, die Betriebskostenabrechnung zu vereinheitlichen und die Position der Vertragspartner im mietrechtlichen Verfahren durch einen einfacheren Rechtszugang zu stärken.²⁹⁶ Stabentheiner spricht sich ebenfalls für eine nachvollziehbare und einheitliche Betriebskostenstruktur aus, um Transparenz sowohl auf Seiten der Mieter als auch der Vermieter zu fördern.²⁹⁷

²⁹⁴ Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

²⁹⁵ Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen, Immolex 2025, 118 (122).

²⁹⁶ Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

²⁹⁷ Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen, Immolex 2025, 118 (122).

6.2 Mietrechtliche Maßnahmen im Detail

Im Folgenden werden einige der zentralen mietrechtlichen Maßnahmen beschrieben und juristisch kommentiert, die im analysierten Regierungsprogramm enthalten sind. Zu diesem Zweck werden die Inhalte in fünf einzelne Unterpunkte gegliedert (6.2.1.1; 6.2.1.2; 6.2.1.3; 6.2.2.1; 6.2.2.2). Die Überschriften spiegeln die jeweilige Thematik wider, orientieren sich also vielmehr an deskriptiven Kriterien statt an den aktuell noch nicht vollständig bekannten Bezeichnungen der möglichen Änderungen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit haben sich, wie bereits erwähnt, einzelne der im Regierungsprogramm dargestellten mietrechtlichen Reformvorhaben bereits in konkrete gesetzliche Regelungen niedergeschlagen, während andere Ansätze bislang programmatischen Charakter behalten haben. Die nachfolgende Darstellung unterscheidet daher zwischen bereits umgesetzten Maßnahmen (6.2.1) und noch nicht gesetzlich verwirklichten Vorhaben (6.2.2).

Bei den bereits umgesetzten Maßnahmen erfolgt die Darstellung jeweils zweistufig: Zunächst wird die Regelung in der im Regierungsprogramm vorgesehenen Form dargestellt, anschließend wird ergänzend auf die tatsächliche gesetzliche Ausgestaltung eingegangen (Stand: 12. Dezember 2025).

Mit dem 5. MILG wird, wie bereits erwähnt, die bisher weitgehend den Parteien überlassene Gestaltung der Wertsicherung im Mietrecht neu geregelt. Kernstück dieser Reform ist das MieWeG, das für Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG eine verpflichtende Valorisierung vorsieht. Diese erfolgt nur einmal jährlich und ausschließlich zum 1. April. Grundlage ist dabei allein die durchschnittliche Inflationsrate des Vorjahres, wobei Inflationsanteile über drei Prozent nur mehr zur Hälfte berücksichtigt werden. Zusätzlich werden die Mietanpassungen für das Jahr 2025 mit 1 % und für 2026 mit 2 % begrenzt. Insgesamt führt dies dazu, dass vertraglich vereinbarte Indexklauseln deutlich an Wirkung verlieren und die Entwicklung der Mietzinse, auch bei bereits bestehenden Verträgen, gesetzlich spürbar eingeschränkt wird.²⁹⁸

Diese Beschränkungen gelten nach der intertemporalen Regelung des § 4 MieWeG ausdrücklich auch für bereits laufende Mietverhältnisse, soweit zukünftige

²⁹⁸ Pittl/Prader, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungs-gesetz (5. MILG), RdW – Österreichisches Recht der Wirtschaft 2025, 803 (803 ff).

Valorisierungsschritte betroffen sind. Der Gesetzgeber greift damit unmittelbar in bestehende Dauerschuldverhältnisse ein und ersetzt die vertraglich vereinbarte Wertsicherung durch ein zwingendes gesetzliches Berechnungsmodell. In der Gesamtauswirkung entsteht dadurch eine gesetzliche Begrenzung der Mietzinsanpassung, die über den klassischen Anwendungsbereich des Mietrechts hinausgeht und dadurch auch Mietverhältnisse erfasst, die bislang einer freien Mietzinsbildung unterlagen.²⁹⁹

Ergänzend dazu stärkt das Zivilrechtliche Indexierungs-Anpassungsgesetz (ZIAG) die rechtlichen Rahmenbedingungen der Wertsicherung, indem mit § 879a ABGB erstmals positive Maßstäbe für die Inhaltskontrolle von Indexklauseln gesetzlich festgelegt werden. Entscheidend sind dabei insbesondere der zeitliche Abstand zwischen dem herangezogenen Ausgangsindex und dem Vertragsabschluss sowie das Interesse an einheitlichen Valorisierungszeitpunkten bei Serien- oder Massenverträgen. Gleichzeitig wird die Anwendbarkeit des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf Dauerschuldverhältnisse eingeschränkt. Ziel dieser Neuregelung ist es, sich von der bisher stark einzelfallbezogenen Judikaturlinie des OGH zu lösen und die durch die Rechtsprechung entstandene Rechtsunsicherheit auf gesetzlichem Weg zu entschärfen.³⁰⁰

Schließlich vertieft das 5. MILG den mietrechtlichen Eingriff, indem es die Mindestbefristungsdauer auf fünf Jahre verlängert, sofern der Vermieter Unternehmer ist. Da der Gesetzgeber weiterhin an einer einzelfallbezogenen Beurteilung der Unternehmereigenschaft festhält, ist in der Praxis mit einer Zunahme von Abgrenzungs- und Befristungsstreitigkeiten zu rechnen. In ihrer Gesamtschau machen das 5. MILG und das ZIAG damit einen klaren Paradigmenwechsel deutlich: weg von einer primär durch Vertragsfreiheit geprägten Ordnung hin zu einer strukturpolitisch motivierten, gesetzlich gesteuerten Gestaltung von Mietzins und Vertragsinhalt, wie sie auch im Regierungsprogramm angelegt ist.³⁰¹

6.2.1 Bereits umgesetzte Maßnahmen

6.2.1.1 Indexierung des Mietzinses (Hälfteregelung)

Im Regierungsprogramm ist vorgesehen, dass die Indexierung des Mietzinses für bestimmte Mietverhältnisse gesetzlich geregelt und stufenweise begrenzt wird. Für den Vollenwendungsbereich des MRG sowie für Kategorie- und WGG-Mieten wird die

²⁹⁹ Pittl/Prader, RdW – Österreichisches Recht der Wirtschaft 2025, 803 (810 ff).

³⁰⁰ RV 279 BlgNR 28. GP.; AB 314 BlgNR 28. GP.

³⁰¹ Pittl/Prader, RdW – Österreichisches Recht der Wirtschaft 2025, 803 (818 ff).

Indexierung für das Jahr 2025 vollständig ausgesetzt. Für das Jahr 2026 wird die Mietzinsanpassung mit maximal 1 %, für das Jahr 2027 mit maximal 2 % festgelegt. Ab dem Jahr 2028 wird ein neuer Index für Wohnraumvermietung eingeführt. Dieser neue Index begrenzt die jährliche Mietzinsanpassung auf maximal 3 %. Liegt die Inflation darüber, soll eine ‚Hälfteregelung‘ angewendet werden, wonach Mieter und Vermieter sich jene Inflationssteigerung, die über 3 % hinausgeht, teilen.³⁰² Dies wird auch von Stabentheiner als sinnvoll erachtet, um extreme Ausschläge zu vermeiden und Mietenentwicklungen kalkulierbar zu machen. Demnach sei die geplante Hälfteregelung im neuen Index juristisch vertretbar, wenn sie symmetrisch auf beide Vertragsparteien wirkt und an sachliche Kriterien gebunden ist.³⁰³

Inzwischen wurde dies gesetzlich umgesetzt. Mit Inkrafttreten des MieWeG am 1. Jänner 2026 wird die Valorisierung von Mietzinsen an die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex des Vorjahres geknüpft. Überschreitet diese Veränderung drei Prozent, wird der darüberhinausgehende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt, womit die im Regierungsprogramm vorgesehene Hälfteregelung gesetzlich umgesetzt wird.

Darüber hinaus sieht das Berechnungsmodell vor, dass Mietzinsanpassungen aufgrund von Indexierung nur zu einem einheitlichen Stichtag, nämlich jeweils am 1. April, erfolgen können. Durch diese zeitliche Bündelung wird eine unterjährige, uneinheitliche Anpassungspraxis verhindert und die Vorhersehbarkeit von Mietzinsänderungen erhöht. Die gesetzliche Neuregelung betrifft nicht nur wertgesicherte Mietzinse, sondern wurde auch auf die Valorisierung der mietrechtlichen Richtwerte und Kategoriebeträge übertragen, die ebenfalls nach dem Modell des MieWeG begrenzt werden (Stand: 12. Dezember 2025).³⁰⁴

Ungeachtet der gesetzlich intendierten Vereinheitlichung der Wertsicherungsmechanik ist darauf hinzuweisen, dass die konkrete Ermittlung der zulässigen Mietzinsanpassung weiterhin erhebliche Auslegungsschwierigkeiten aufwerfen kann, zumal die gesetzlich vorgesehene Begrenzungsrechnung im Einzelfall eine Parallelberechnung zur vertraglichen Indexierungsvereinbarung erforderlich macht.

³⁰² Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

³⁰³ Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen, Immolex 2025, 118 (122).

³⁰⁴ 5. MILG.

6.2.1.2 Befristungsmöglichkeit

Zudem wird im Regierungsprogramm eine Verlängerung der Mindestbefristung von drei auf fünf Jahre angestrebt. Diese Maßnahme steht in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Lagezuschlag, da die Vergabe kurzer Befristungen bislang oft mit hohen Lagezuschlägen kombiniert wurde, was nicht selten zu Verhältnismäßigkeitsproblemen geführt hat. Durch die Verlängerung der Vertragsdauer soll künftig sichergestellt werden, dass Zuschläge auf langfristig tragfähigen Kriterien beruhen.³⁰⁵

Ergänzend ist festzuhalten, dass diese im Regierungsprogramm vorgesehene Verlängerung der Mindestbefristungsdauer mittlerweile gesetzlich umgesetzt wurde. Mit dem 5. MILG wurde § 29 Abs 1 Z 3 MRG dahingehend geändert, dass die Mindestbefristung bei Wohnungsmietverträgen von drei auf fünf Jahre verlängert wird, sofern der Vermieter Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist. Die Neuregelung tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft und ist auf Vertragsabschlüsse sowie Vertragsverlängerungen ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Die Gesetzesmaterialien stellen dabei klar, dass bei Vermietung von bis zu fünf Bestandsobjekten regelmäßig noch keine Unternehmereigenschaft vorliegt (Stand: 12. Dezember 2025).³⁰⁶

6.2.1.3 Wertsicherungsvereinbarung

Zusätzlich wird die bereits erwähnte Wertsicherung im Wohnbereich neu geregelt. Bestehende unklare Wertsicherungsvereinbarungen sollen durch eine klare gesetzliche Regelung ersetzt werden. Die Möglichkeit zur Rückforderung von Mietzinshzahlungen, die aufgrund rechtsunwirksamer Wertsicherungs- und Hauptmietzinsanpassungsvereinbarungen geleistet wurden, wird auf einen Zeitraum von fünf Jahren begrenzt. Die Frist beginnt drei Jahre nach Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs.³⁰⁷ Laut Stabentheiner sei dies ein entscheidender Schritt, um willkürlichen Gestaltungen bei Indexvereinbarungen entgegenzuwirken. Er weist darauf hin, dass mit der gesetzlichen Neuregelung auch das bisher bestehende vertraglich begründete Rückzahlungsunsicherheit beseitigt wird, was im Sinne der Rechtssicherheit begrüßenswert ist.³⁰⁸

³⁰⁵ Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

³⁰⁶ 5. MILG.

³⁰⁷ Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

³⁰⁸ Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen, Immolex 2025, 118 (122).

Auch diese im Regierungsprogramm angekündigte Neuregelung der Wertsicherung wurde nun im 5. MILG gesetzlich umgesetzt. Kernstück bildet das MieWeG, das mit 1. Jänner 2026 in Kraft tritt und erstmals ein einheitliches gesetzliches Berechnungsmodell für wertgesicherte Mietzinse vorsieht. Ziel der Neuregelung ist es, die bislang uneinheitliche und teils intransparente Vertragspraxis durch klar nachvollziehbare gesetzliche Vorgaben zu ersetzen. Außerdem enthält das MieWeG eine ausdrückliche zeitliche Beschränkung von Rückforderungsansprüchen bei unwirksamen Wertsicherungsklauseln. Bei aufrechten Mietverhältnissen können überhöhte Mietzinszahlungen nur für die letzten fünf Jahre vor Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit zurückgefordert werden, während bei bereits beendeten Mietverhältnissen der Rückforderungszeitraum auf die letzten fünf Jahre vor Vertragsende begrenzt ist. Diese Regelung soll eine ausgewogene Interessenabwägung zwischen Mietern und Vermietern sicherstellen und zugleich Rechtsklarheit für bestehende Vertragsverhältnisse schaffen.³⁰⁹

Zugleich soll dadurch vermieden werden, dass die Miethöhe auch für künftige Mietzinsperioden mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden ist. Vielmehr soll im Interesse der Rechtssicherheit und Kalkulierbarkeit für beide Vertragsparteien eine verlässliche Grundlage für die laufende Mietzinsbildung geschaffen werden.

6.2.2 (Noch) nicht umgesetzte Vorhaben

6.2.2.1 Berücksichtigung des Energieverbrauchs in der Mietzinsbildung

Im Bereich der Mietzinsbildung wird eine Reform geplant, bei der die energetische Qualität von Gebäuden und Wohnungen sowie getätigte oder unterlassene Maßnahmen zur Energieeinsparung berücksichtigt werden. Dabei ist die Einführung eines Bonus-Malus-Systems vorgesehen. Grundlage dafür kann unter anderem der Kennwert des Endenergiebedarfs oder ein erhebliches Energieeinsparungsergebnis sein.³¹⁰ Auch Stabentheiner befürwortet einen stärker qualitätsorientierten Zugang zur Mietzinsbildung, insbesondere unter ökologischen Gesichtspunkten. Stabentheiner sieht im geplanten Bonus-Malus-System einen Paradigmenwechsel, da energetische Kriterien erstmals systematisch in die Mietzinsbildung einbezogen werden.³¹¹

³⁰⁹ 5. MILG.

³¹⁰ Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

³¹¹ Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen, Immolex 2025, 118 (122).

6.2.2.2 Evaluierung des Lagezuschlags

Darüber hinaus wird das System der Lagezuschläge einer Evaluierung unterzogen. Dabei soll die Transparenz verbessert, die Rechtssicherheit gestärkt und ein einfach nachvollziehbares Berechnungsmodell geschaffen werden.³¹² Laut Stabentheiner könne dadurch langfristig das Vertrauen in das Mietzinsbildungssystem gefestigt werden. Im Hinblick auf die Lagezuschläge betont er die Notwendigkeit eines einheitlichen, objektivierbaren Systems, das auf nachvollziehbaren Kriterien basiert, um Missbrauch und Intransparenz zu verhindern.³¹³

Das Regierungsprogramm entfaltet keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung, sondern stellt ein politisches Leitdokument dar. Die dort formulierten Zielsetzungen wurden im Mietrecht nicht geschlossen umgesetzt, sondern in der Folge der Gesetzesnovellen, vor allem durch das 5. MILG und das ZIAG konkretisiert. Eine eigenständige rechtliche Bewertung des Regierungsprogramms ist daher nur eingeschränkt möglich.

³¹² Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

³¹³ Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen, Immolex 2025, 118 (122).

7 Mögliche ökonomische Effekte von Mietpreisregulierungen

7.1 Einleitung

Die Diskussion über Mietpreisregulierungen, insbesondere über Modelle wie ‚Mietendeckel‘ oder ‚Mietpreisbremsen‘, ist sowohl in Österreich als auch international hochaktuell. Derartige Eingriffe zielen, wie bereits beschrieben, auf den Schutz von Mietern, indem sie Mietsteigerungen begrenzen und bezahlbaren Wohnraum sichern sollen. Gleichzeitig stellen sie tiefgreifende Eingriffe in den Wohnungsmarkt dar, die sowohl kurz- als auch langfristige ökonomische Effekte mit sich bringen können. Aus ökonomischer Perspektive ist dabei die Frage zentral, ob und wie sich die Regulierung auf das Angebot, die Investitionsbereitschaft und letztendlich die Wohnqualität auswirkt. Eine Analyse dieser Effekte erfordert eine differenzierte Betrachtung verschiedener Studien und empirischer Praxisbeispiele aus unterschiedlichen Ländern. Auch wenn der Hauptbezugspunkt der Richtwert in Österreich ist, werden auch weitere Beispiele aus anderen Städten herangezogen, um Gemeinsamkeiten, Unterschiede und deren jeweiligen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt aufzuzeigen.³¹⁴

Die österreichische Mietenregulierung zählt im europäischen Vergleich zu den strengeren Systemen. Diese enge Regulierung kann laut Pichlmair zu Fehlallokationen, Flexibilitätsverlusten und ineffizienter Wohlstandsverteilung führen, wenn die Mieten zu niedrig angesetzt sind und so der Markt sich alternative Wege nutzt, etwa über illegale Ablösen oder selektive Vermietung.³¹⁵

Internationale Studien zeigen, dass Mietpreisbindungen sowohl positive als auch negative Effekte haben können. So führte der Berliner Mietendeckel zu einer kurzfristigen Senkung der Mieten im regulierten Segment, während das unregulierte Segment einen Anstieg der Mieten verzeichnete. Gleichzeitig sank das Angebot an regulierten Mietwohnungen deutlich, es kam zu verstärkter Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Mobilität der Mieter nahm ab.³¹⁶

Das Beispiel San Francisco zeigt, dass eine strenge Regulierung Investitionen hemmen kann. In den 1990er Jahren kam es dort infolge einer Mietenkontrolle zu einem Rückgang des

³¹⁴ Dolls/Fuest/Krolage/Neumeier/Stöckler, Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels, Ifo Schnelldienst 3/2020.

³¹⁵ Pichlmair, *Miete Lage Preisdiktat*, Band 57 (2019), 14.

³¹⁶ Dolls/Fuest/Krolage/Neumeier/Stöckler, Ifo Schnelldienst 3/2020.

Mietwohnungsangebots um 15 %, weil viele Wohnungen in hochpreisige Eigentumsobjekte umgewandelt wurden.³¹⁷

Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass Mietpreisregulierungen stets auch Anreizwirkungen für Marktteilnehmer erzeugen. Wird die Rentabilität von Vermietung stark eingeschränkt, kann dies Investitionen in Sanierungen unattraktiv machen und langfristig zu einer Verknappung und Verschlechterung des Angebots führen. Gleichzeitig profitieren Bestandsmieter von stabilen Mietpreisen, während Neumieter im unregulierten Bereich mit steigenden Preisen konfrontiert werden, was als Umverteilungseffekt beschrieben werden kann.³¹⁸

7.2 Auswirkung auf das Angebot an Mietwohnungen

Aus ökonomischer Sicht wird häufig argumentiert, dass regulierte Mieten, insbesondere durch Mietpreisobergrenzen, das Wohnungsangebot mittelfristig oder auch langfristig negativ beeinflussen. Diese Sorge richtet sich vor allem auf zwei mögliche Effekte: Zum einen auf den Rückgang von Investitionen in den Mietwohnungsbau oder in Sanierungen der Bestandsobjekte, zum anderen auf die Umwidmungen von Mietwohnungen in Eigentumsobjekte.

Wie eine Analyse des FDP-nahen Instituts IW Köln aus dem Jahr 2024 zeigt, führen starre Mietpreisdeckel in vielen europäischen Städten dazu, dass Eigentümer ihre Wohnungen aus dem Mietmarkt zurückziehen und beispielsweise privat verwenden oder verkaufen, anstatt sie weiterhin zu vermieten. Man sagt, eine unmittelbare Folge von Mietpreisregulierungen sei die Entziehung von Mietwohnungen vom Markt. Dies könnte in weiterer Folge auch zu sinkenden Eigentumspreisen führen, was wiederum einen Aspekt der Leistbarkeit des Wohnens betrifft.³¹⁹

Eine weitere Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung untermauert diese Sichtweise, indem ebenfalls gewarnt wird, dass staatliche Eingriffe in die Preisbildung zu einer systematischen Angebotsreduktion und somit langfristig zu einem Verfall des Gebäudebestandes führen können. Die Autoren schränken jedoch ein, dass eine abnehmende

³¹⁷ Dolls/Fuest/Krolage/Neumeier/Stöckler, Ifo Schnelldienst 3/2020.

³¹⁸ Dolls/Fuest/Krolage/Neumeier/Stöckler, Ifo Schnelldienst 3/2020.

³¹⁹ Voigtländer/Sagner, Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt, IW Köln, 2024, 12-14.

Bereitschaft bestehender Eigentümer zu investieren nur im Falle nicht-kostendeckender Mieten drohe.³²⁰

Das industrienähe Institut für Wirtschaftsforschung, Eco Austria, geht davon aus, dass das private Mietangebot in Wien stagniert, obwohl die Nachfrage weiterhin steigt. Besonders betroffen sei der Bereich des Richtwertmietzinses, der durch seine geringe Dynamik im Verhältnis zur Inflation langfristig nicht alle Kosten deckt. Folglich wird betont, dass die Ausweitung des stark regulierten Mietbereiches zu Verknappungseffekten führen könnte.³²¹ Die Transformation von Mietwohnungen aus dem MRG-Vollanwendungsbereich in temporäre oder touristische Nutzungsformen oder längerfristiger Leerstand in Erwartung günstigerer gesetzlicher Bedingungen wird in diesem Kontext ebenfalls kritisiert. Laut Eco Austria liegt der Wohnungsleerstand in Wien bei rund 10 %, wovon ein signifikanter Anteil strukturell bedingt, ein kleinerer aber auch politisch beeinflussbar sei.³²²

Wie bereits beschrieben, zeigt sich in Städten wie San Francisco oder Berlin, dass langfristige Begrenzungen der Bestandsmieten zwar kurzfristig die Mietkosten einzelner Haushalte senken, zugleich aber Anreize zur Instandhaltung und Neuvermietung abschwächen. In der Literatur wird dieser Mechanismus als ‚negativer Angebotsimpuls‘ beschrieben.³²³

Die tatsächliche Wirkung auf das Angebot hängt aber auch vom Umfang der Regulierung ab. So wird im IW-Gutachten differenziert festgestellt, dass besonders drastische Maßnahmen wie das Einfrieren der Mieten über längere Zeiträume einen deutlich spürbaren Angebotsrückgang nach sich ziehen, während moderate Anpassungen weniger negative Effekte auf die Neubautätigkeit haben können.³²⁴

Jener Teil des Mietwohnungsbestandes in Wien, der dem Altbaubestand von Zinshäusern zuzurechnen ist, unterliegt in der Regel dem RichtWG und ist somit stark reguliert. Gerade diese Bestandswohnungen stellen einen wesentlichen Teil des leistbaren Wohnraums in Wien dar. Gleichzeitig handelt es sich um Gebäude, deren Alter meist zwischen 80 und 140 Jahren

³²⁰ Girard/Kholodilin/Neuhoff, Abschätzung möglicher Auswirkungen neuer Mietregulierungen auf den Mietwohnungsmarkt in Deutschland, DIW ECON 2020, 23-24.

³²¹ Schwarzbauer/Thomas/Koch, Bezahlbaren Wohnraum erreichen - Ökonomische Überlegungen zur Wirksamkeit wohnungspolitischer Maßnahmen, Eco Austria Policy Paper 2019, 1 (4).

³²² Schwarzbauer/Thomas/Koch, Eco Austria 2019, 1 (4).

³²³ Dolls/Fuest/Krolage/Neumeier/Stöckler, Ifo Schnelldienst 3/2020.

³²⁴ Voigtländer/Sagner, IW Köln, 12-14.

liegt, mit entsprechend hohem Erhaltungsaufwand. Laut Einschätzung der Arbeiterkammer Wien ist der Wiener Altbauzinshausmarkt teilweise von Verfallserscheinungen geprägt. Einzelne Gebäude werden trotz laufender Mieteinnahmen baulich bewusst vernachlässigt, wodurch sich der Zustand der Bausubstanz kontinuierlich verschlechtert. Ziel derart agierender Akteure ist es, durch Abriss und Neubau das Richtwertsystem zu verlassen und das Anlagekapital in profitablere Bereiche wie den MRG-Teilanwendungsbereich oder ins Wohnungseigentum beziehungsweise in Kurzzeitvermietung zu überführen. Dies geht regelmäßig zulasten der Bestandsmieter und verringert den Anteil an leistbarem Wohnraum. Zusätzlich führt die Kombination aus niedrigen Renditen und fehlenden Anreizen für umfassende Sanierungen dazu, dass Eigentümer die notwendigen Investitionen zurückstellen.³²⁵

Diese Einschätzung ist für Wien jedoch zu relativieren, da Abrissvorhaben bei Altbauten strengen bau- und denkmalschutzrechtlichen Bewilligungsvoraussetzungen unterliegen.³²⁶ Gerade bei vermieteten Objekten aufgrund des Kündigungsschutzes ist dies nach dem MRG erschwert.³²⁷ Ein gezielter Verfall mit anschließendem Abriss zur Umgehung des Richtwertsystems ist daher ohne Weiteres realisierbar.

Eine im Regierungsprogramm vorgesehene Reform der Mietzinsbildung, etwa durch ein Bonus-Malus-System (vgl. Kap. 6.2.3), das energetische Sanierungen finanziell belohnt, könnte langfristige Investitionsanreize schaffen und zugleich den Energieverbrauch im Altbau reduzieren.³²⁸ Ohne derartige Anreize droht jedoch ein Sanierungsmangel und somit ein verknapptes Angebot im regulierten und leistbaren Bereich.

Im Zusammenhang mit Investitionen ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass energetische und umweltbezogene Sanierungsmaßnahmen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Solche Investitionen sind regelmäßig mit hohen Kosten verbunden, während ihre Refinanzierung im regulierten Mietsegment nur eingeschränkt möglich ist. Daher wird diskutiert, dass ohne begleitende Förderinstrumente oder spezifische mietrechtliche Regelungen zur

³²⁵ Ritt/Verlič, Poker mit Altbau-Mietshäusern, AK Wien, 2025, 1.

³²⁶ § 60 Wiener Bauordnung; §§ 1 ff Denkmalschutzgesetz.

³²⁷ §§ 29-36 MRG.

³²⁸ Bundeskanzleramt, JETZT DAS RICHTIGE TUN. Für Österreich., https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025).

Berücksichtigung ökologischer Investitionen die Umsetzung dieser Maßnahmen entsprechend erschwert sein kann.

7.3 Nachfrageverschiebung/Verdrängungseffekte

Mietregulierungen im Richtwertsystem können auch zu erheblichen Nachfrageverschiebungen führen. Wenn ein Teil des Marktes deutlich günstiger als andere Segmente bleibt, steigt der Andrang auf diese Wohnungen stark an. Dies führt zu einer künstlich überhöhten Nachfrage und macht den Zugang für einkommensschwache Haushalte oft schwieriger.

Zudem verlagert sich die nicht bediente Nachfrage zunehmend auf den unregulierten Bereich, wodurch die Preise weiter steigen. Dies stellt einen klassischen Verdrängungseffekt dar, der insbesondere in städtischen Ballungsräumen wie Wien deutlich spürbar wird. Prunbauer weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass rund 60 % der Mietverhältnisse im öffentlichen beziehungsweise regulierten Bereich liegen, aber viele einkommensstarke Haushalte darin wohnen, während einkommensschwächere auf den teuren freien Markt ausweichen müssen.³²⁹ Nach Prunbauer wäre eine Idee, einkommensschwache Haushalte in Mietverhältnissen der öffentlichen Hand unterzubringen, beispielsweise in Gemeindebauwohnungen. In diesen Wohnungen leben jedoch häufig auch Personen, die nicht mehr als einkommensschwach gelten. Prunbauer kritisiert dies als ‚Gießkannenförderung‘, die dazu führe, dass Haushalte mit hoher Leistungsfähigkeit von Mietpreisregulierungen profitieren, obwohl sie keine soziale Unterstützung benötigen. Hinzu kommt, dass rund 50 % der österreichischen Bevölkerung im Eigentum wohnen, was die Effekte der Regulierung auf den Gesamtmarkt weiter relativiert. Auch der Leerstand, insbesondere in Wien, ist zu berücksichtigen. Die NGO Greenpeace nennt einen bundesweiten Leerstand von 4,7 %, wobei ein gewisser Prozentsatz als ‚normal‘ anzusehen ist, etwa im Kontext von Umbauten oder Zwischenvermietungen.³³⁰

³²⁹ *Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund*, Regierungsprogramm: Einfrieren der Mieten ist ein gefährlicher Rückschritt!, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20250227_OTS0121/regierungsprogramm-einfrieren-der-mieten-ist-gefaehrlicher-rueckschritt, (Stand 2.11.2025=).

³³⁰ *Prunbauer*, in ORF ZIB 2, zitiert nach Zentralverband Haus und Eigentum, 27. August 2025.

7.4 Einkommen, Inflation und Leistbarkeit

Die Betrachtung der Leistbarkeit des Wohnens darf nicht isoliert auf den Mietzins fokussieren. Um die reale Belastung für Haushalte einzuordnen, ist der Zusammenhang zwischen Inflation, Lohnentwicklung und Mietzinssteigerungen im Richtwertsystem entscheidend.³³¹

Zwischen 2019 und 2023 stieg der Richtwertmietzins in Wien von 5,81 € auf 6,67 €, was einem Anstieg von rund 14,8 % entspricht.³³² Gleichzeitig lagen die Inflationsraten laut Statistik Austria im selben Zeitraum deutlich höher: allein 2022 bei 8,6 % und 2023 bei 7,8 %. Damit blieb die Mietzinsentwicklung klar unter der allgemeinen Preisentwicklung, was real betrachtet einen Verlust der Mietwertsteigerung bedeutet.³³³

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die angegebene Entwicklung des Richtwertmietzinses voraussetzt, dass tatsächlich auch nur dieser verrechnet wird. In der Praxis kommt es jedoch gerade im Altbaubereich häufig zu Überschreitungen, wodurch die reale Mietpreisentwicklung vom Richtwert abweichen kann.

Auch das Einkommensniveau hat sich in den letzten Jahren spürbar erhöht.³³⁴ Prunbauer betont, dass Gehälter und Löhne im gleichen Maß wie die Mieten angestiegen seien, wodurch es zu keiner dauerhaften Mehrbelastung der Haushalte gekommen sei. Obwohl die Inflation gestiegen ist, blieb der Wohnkostenanteil mit 19 % des Familieneinkommens unverändert und liegt damit unter der allgemeinen Teuerung.³³⁵

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit Maßnahmen wie eine Mietzinsdeckelung von 3 % einen nachhaltigen Effekt auf die Leistbarkeit haben können, insbesondere, wenn andere Faktoren wie Betriebskosten und Energiepreise weiterhin stark steigen.³³⁶

³³¹ Prunbauer, ORF ZIB 2, 27. August 2025.

³³² Mieterschutzverband Wien, Richtwertmieten und Tarife seit 1994, <https://mieterschutzwien.at/65/richtwerte> (Stand 17.10.2025).

³³³ Wirtschaftskammer Österreich, Wirtschaftslage und Prognose Inflation, <https://www.wko.at/statistik/prognose/inflation.pdf> (Stand 17.10.2025).

³³⁴ Statistik Austria, Tariflohnindex, <https://www.statistik.at/statistiken/arbeitsmarkt/arbeitskosten-und-tariflohnindex/tariflohnindex> (Stand 17.10.2025).

³³⁵ Prunbauer, ORF ZIB 2, 27. August 2025.

³³⁶ Prunbauer, ORF ZIB 2, 27. August 2025.

7.5 Vergleich Mietzins und Betriebskosten

In der Diskussion um leistbares Wohnen wird der Fokus häufig auf den Mietzins gelegt. Im preisregulierten Segment, insbesondere dem Richtwertsystem in Wien, zeigt sich jedoch, dass der Mietzins nicht der alleinige Treiber der Wohnkostenentwicklung ist. Vielmehr sind es steigende Betriebskosten, die die Gesamtmiete deutlich belasten.³³⁷

Dem in Kapitel 7.4 erwähnten Anstieg des Richtwertzinses von rund 5 % jährlich im Zeitraum 2019–2023 stehen Betriebskosten gegenüber, die in diesem Zeitraum deutlich stärker angestiegen sind. Dazu zählen etwa Ausgaben für Gas, Strom, Müllabfuhr oder Wasser, die nicht reguliert und direkt von Marktpreisen abhängig sind. Gerade Haushalte in älteren Gebäuden mit schlechter Energiebilanz sind davon besonders betroffen. Die wachsenden Energiekosten treffen somit insbesondere Mieter im Altbaubereich, obwohl der Mietzins dort reguliert ist.³³⁸

Prunbauer betont in diesem Zusammenhang, dass der Fokus auf den Mietzins als alleiniger Preistreiber zu kurz greift. In den meisten Fällen machen die Betriebskosten mittlerweile einen größeren Anteil an der Gesamtmiete aus. Die politische Debatte sollte daher differenzieren und auch die strukturellen Ursachen steigender Nebenkosten in den Blick nehmen, speziell im Hinblick auf Energiepreise und Sanierungsstau im Altbaubestand.³³⁹

³³⁷ Prunbauer, ORF ZIB 2, 27. August 2025.

³³⁸ *Mietervereinigung Wien*, Betriebskostenspiegel 2025 der Mietervereinigung Wien, <https://mietervereinigung.at/News/841/60334/Betriebskostenspiegel-2025-der-Mietervereinigung-Wien> (Stand 17.10.2025)

³³⁹ Prunbauer, ORF ZIB 2, 27. August 2025.

8 Conclusio

Die Analyse des österreichischen Richtwertmietzinses verdeutlicht, dass der Gesetzgeber mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz 1993/94 ein flexibles System schaffen wollte, das eine Mietzinsobergrenze definiert, ohne einen fixen Tarif vorzugeben. Kern des Modells ist der gesetzlich vorgegebene Richtwert, der sich an der standardisierten mietrechtlichen Normwohnung orientiert. Abweichungen von diesem Referenzstandard werden gemäß § 16 Abs 2 MRG durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Damit wurde das starre Kategoriensystem abgelöst und die Möglichkeit geschaffen, objektbezogene Besonderheiten wie Zweckbestimmung, Ausstattung, Erhaltungszustand und Lage rechtskonform zu bewerten. Dieser Paradigmenwechsel stärkt die Individualisierung der Mietzinsbildung und soll eine sachgerechte Abbildung der wertbildenden Faktoren gewährleisten.

Aus der detaillierten Betrachtung der gesetzlichen Zuschlags- und Abschlagsmöglichkeiten ergibt sich jedoch, dass das Richtwertsystem trotz seiner Flexibilität hohe Anforderungen an die rechtliche Praxis stellt. So ist der Lagezuschlag nur bei nachweislich überdurchschnittlicher Lage im Sinne des § 16 Abs 4 MRG zulässig. Die Bewertung der Lage, insbesondere die Abgrenzung zu sogenannten Gründerzeitvierteln, bleibt mangels klarer gesetzlicher Definitionen schwierig. Bei den anderen Zuschlags- und Abschlagskriterien besteht ebenfalls erheblicher Interpretationsspielraum: Die Höhe von Zu- und Abschlägen ist gesetzlich nicht exakt festgelegt, weshalb Gerichte und Schlichtungsstellen unter Heranziehung von Sachverständigengutachten im Einzelfall entscheiden müssen. Besonders beim Erhaltungszustand wird deutlich, dass Zuschläge für überdurchschnittliche Sanierungsleistungen im Richtwertsystem selten zur Anwendung kommen, weil umfassend sanierte Gebäude meist nicht mehr unter dieses Regime fallen. Die Judikatur gesteht bei sehr gutem Erhaltungszustand Zuschläge bis zu 10 % zu, während bei schwerwiegenden Mängeln Abschläge von bis zu 20 % möglich sind. Insgesamt bleibt die Mietzinsfindung damit stark einzelfallbezogen und von der subjektiven Bewertung der Gutachter abhängig.

Die jüngsten legislativen Eingriffe, insbesondere das 3. und 4. MILG, zeigen, wie eng das Richtwertsystem mit der politischen Zielsetzung des leistbaren Wohnens verknüpft ist. Die temporäre Aussetzung der Valorisierung bis 1. April 2025 und die gesetzlich gedeckelten Erhöhungen in den Folgejahren sollen Mietsteigerungen bremsen. Gleichzeitig enthält das Regierungsprogramm 2025-2029 Überlegungen, die energetische Qualität von Gebäuden bei

der Mietzinsbildung zukünftig stärker zu berücksichtigen. Solche Maßnahmen greifen in bestehende Vertragsbeziehungen ein und erhöhen die Komplexität des Systems, zumal sie unweigerlich zu neuen Auslegungsschwierigkeiten führen können. Aus juristischer Sicht wird deutlich, dass das Richtwertsystem zwar eine ausgewogene Balance zwischen Mieterschutz und Eigentümerinteressen anstrebt, die Praxis aber ein hohes Maß an rechtlicher Fachkenntnis und sorgfältiger Einzelfallprüfung erfordert. Aus ökonomischer Perspektive wird überwiegend argumentiert, dass Mietpreisbremsen zwar kurzfristige Entlastungen für Mieter schaffen, zugleich aber die wirtschaftlichen Anreize für Investitionen in Neubau und Bestand reduzieren.

Die Arbeit kommt daher zu dem Schluss, dass weitergehende gesetzgeberische Eingriffe, wie die geplante Einführung eines neuen Wohnkostenindex, nur auf Grundlage einer klaren dogmatischen Ausgestaltung und unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung erfolgen sollten, um Rechtssicherheit zu gewährleisten und das Vertrauen in das System zu erhalten.

III. Literaturverzeichnis

Literatur:

Bundeskanzleramt. Jetzt das Richtige tun. Für Österreich. Regierungsprogramm. 2025-2029, https://www.bmb.gv.at/dam/jcr:95e2299d-dd9d-472b-8224-e16230058bea/regierungsprogramm_2025.pdf (Stand 17.10.2025)

Dirnbacher, Mietrechtsgesetz, 2003, 190.

Dirnbacher, Lagezuschlag - Angabe der maßgeblichen Umstände 1999.

Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006.

Dolls/Fuest/Krolage/Neumeier/Stöhkler, Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels, Ifo Schnelldienst 3/2020.

Foerster, Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, in *Denk/Pelinka* (Hrsg), Handbuch Mietrecht (2022).

Girard/Kholodilin/Neuhoff, Abschätzung möglicher Auswirkungen neuer Mietregulierungen auf den Mietwohnungsmarkt in Deutschland DIW ECON (2020).

Hausmann/Reithofer in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht⁴ (2021).

Holzappel, In die Ecke, Besen, Besen!, immolex 09/2025, 273 ff.

Jehle, Der Lagezuschlag – Eine kritische Bestandsaufnahme und Analyse der aktuellen Entwicklungen in der Rechtsprechung des OGH, wobl 2023, 311.

Karauscheck/Strafella, Der Mietzins² (2014).

Karauscheck, Die neue "Mietpreisbremse" für Kategorie- und Richtwertmietzinse, immo aktuell 2025, 63.

Kolmasch, Aktuelle Gesetzesvorhaben, Zak 2025, 273 ff.

Kolmasch, Aktuelle Gesetzesvorhaben, Zak 2025/434 (Stand 16.11.2025, 360.lexisnexus.at).

Kolmasch, 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Zak 2025, 96 ff.

Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Lexis Briefings (Stand 12.12.2025, 360.lexisnexus.at).

Kossarz/Pichler, Der Zins im Mietrecht (Teil 1), JAP 2019/2020, 237.

Kothbauer, OGH: BK-Vereinbarungen außerhalb der MRG-Vollanwendung sind zulässig, immolex 2025, 273 ff.

Kothbauer/Rosifka, Bewertung der Lage einer Wohnung gem § 16 Abs 2 Z 3 MRG, immolex 2018, 76 ff.

Kothbauer/Malloth, Mietrecht² (2013).

Kothbauer, Mietrecht Österreich Praxishandbuch (2021).

Kothbauer, Online Hausverwaltung, Ausgabe 2 / 2018, 6.

Kothbauer, Rechtsupdate Wertsicherung von Mietzinsen Betriebskosten außerhalb der MRG-Vollanwendung, <https://www.wko.at/wien/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/update-mietrecht-und-wohnungseigentum-9-2025.pdf> (Stand 16.11.2025).

Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) 182.

Lenk/Nikodem/Weinzinger/Winalek, MRG Mietrechtsgesetz idF des ZVG 2013, 149.

Liehl, Grundzüge des Bestandsrecht 2007, 18.

Mauritsch, Wohnungsnot und Mieterschutz in Österreich vom Ende des 1. Weltkriegs bis zum Ständestaat, Dissertation Universität Graz (1994).

Mieterschutzverband Wien, Richtwertmieten und Tarife seit 1994, <https://mieterschutzwien.at/65/richtwerte> (Stand 17.10.2025).

Mietervereinigung Wien, Betriebskostenspiegel 2025 der Mietervereinigung Wien, <https://mietervereinigung.at/News/841/60334/Betriebskostenspiegel-2025-der-Mietervereinigung-Wien> (Stand 17.10.2025)

Nägele, Neues aus dem Bundesgesetzblatt, RZ 2025, 75.

Nikodem in *Nikodem/Schneiderbauer/Weinzinger/Winalek* (Hrsg), MRG² (2022).

Pfeiffer, Der Mietzins, in *Denk/Pelinka* (Hrsg), Handbuch Mietrecht (2022).

Pichlmair,

Miete, Lage, Preisdiktat – Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Forschungsergebnisse der Wirtschaftsuniversität Wien 57, Bern (2019).

Pittl/Prader, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsengesetz (5. MILG), RdW – Österreichisches Recht der Wirtschaft 2025, 803 ff.

Prader, MRG Mietrechtsgesetz und ABGB Mietrecht⁶ (2021).

Putschögel, Wien scheitert mit Verfassungsklage gegen Lagezuschlag, <https://www.derstandard.at/story/2000144760978/wien-scheitert-mit-verfassungsklage-gegen-lagezuschlag> (Stand 17.10.2025).

Richter, Mietrecht in der Praxis² (2021).

Ritt/Verlič, Poker mit Altbau-Mietshäusern – Mieter:innen unter Druck, https://wien.arbeiterkammer.at/service/presse/Presseunterlage_20250505.pdf (Stand 16.11.2025).

Rosifka/ Postler, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien, AK Wien, Dezember 2010, 1.

Schwarzbauer/Thomas/Koch, Bezahlbaren Wohnraum erreichen – Ökonomische Überlegungen zur Wirksamkeit wohnungspolitischer Maßnahmen, Eco Austria Policy Paper (2019), 1.

Schinnagl, Die wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Neuerungen des 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (3. MILG) wobl 2024, 62.

Schinnagl in *Illedits*, Wohnrecht⁴ (2022).

Schinnagl/Mugrauer, Wohnen & Recht, der Mieter 2015, 22.

Seierl, Hauptmietzins, in Rustler Gruppe GmbH (Hrsg), Der Rustler⁶, 2015, 187 ff.

Stabentheiner, Mietrecht⁵ (2022).

Stabentheiner, Wohnrechtliche Ankündigungen im neuen Regierungsprogramm, immolex 2025/46, 118 ff.

Stadt Wien, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gemäß § 16 Abs 2 Mietrechtsgesetz, <https://www.wien.gv.at/pdf/ma25/richtlinien-richtwert.pdf> (Stand 29.09.2025).

Statistika Austria, Wohnen 2024, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik
https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf (Stand 12.11.2025).

Stockhammer/Bajons, Richtwertmietzins, lexis360.at (Stand 27.09.2025).

Tanczos, Mietrecht kompakt⁵ (2022).

Vanek, Im Irrgarten der Wertsicherungsklauseln, immolex 09/2025, 273 ff.

Voigtländer/Sagner, Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt, IW Köln (2024), 12.

Vonkilch, Der Lagezuschlag beim Richtwertmietzins – wie weiter nach 5 Ob 74/17v? wobl 2018, 71.

Weihs, Der Richtwertmietzins und seine Besonderheiten mit Augenmerk auf den Lagezuschlag, Master-Thesis, Universität Wien 2024.

Weinzinger, Zur Duldungspflicht des Hauptmieters bei Veränderungen des Vermieters, immolex 2025, 273 ff.

Wirtschaftskammer Österreich, Wirtschaftslage und Prognose Inflation,
<https://www.wko.at/statistik/prognose/inflation.pdf> (Stand 17.10.2025).

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ (2015).

5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Zak 2025, 381 ff.

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180920_OTS0188/haus-und-grundbesitzer-warnen-lagezuschlagskarte-der-stadt-wien-nicht-bindend, abgerufen am 27.12.2025.

Abbildungen:

<https://www.mieterunter.at/de/wissenswertes/lagezuschlag-wien>, abgerufen am 10.11.2025.

<https://wiener-mietenrechner.at/LZ>, abgerufen am 10.11.2025.

Gesetze:

- ABGB BGBl I 2024/33.
- DMSG BGBl 1923/533.
- DRG 2006 BGBl I 2006/113.
- MRG BGBl I 2023/176.
- RichtWG BGBl I 2021/59.
- WEG BGBl I 2002/70.
- Wiener Bauordnung (BO für Wien) LGBI 1930/11.
- 3. MILG BGBl I 2023/176.
- 4. MILG BGBl I 2025/12.

Gesetzesmaterialien:

- IA 3. WÄG, 579/A 18. GP.
- AB 1268 BlgNR 18. GP.

- AB 2398 BlgNR 27. GP (3. MILG)
- 3558/A BlgNR 27. GP (3. MILG).

- RV 269 BlgNR 28. GP (5. MILG).
- RV 279 BlgNR 28. GP (ZIAG).
- AB 35 BlgNR 28. GP (4. MILG).
- AB 314 BlgNR 28. GP (ZIAG).
- ME 50 BlgNR 28. GP (MieWeG).

Rechtssätze:

- RIS-Justiz RS0069647.
- RIS-Justiz RS007071.
- RIS-Justiz RS0070094.
- RIS-Justiz RS0070113.
- RIS-Justiz RS0111188.
- RIS-Justiz RS0111204.

Rechtssprechung:

- OGH 01.01.1985, 5 Ob 102/85.
- OGH 15.01.1985, 5 Ob 84/84.
- OGH 11.06.1985, 5 Ob 37/85.
- OGH 08.07.1986, 5 Ob 129/86.
- OGH 27.5.1988, 3 Ob 556, 557/87.
- OGH 19.04.1988, 5 Ob 33/88.
- OGH 15.12.1988, 5 Ob 316/98a.
- OGH 09.05.1989, 5 Ob 33/89, MietSlg 41.270.
- OGH 09.10.1990, 5 Ob 94/90.
- OGH 11.06.1991, 5 Ob 1037/91.
- OGH 12.11.1991, 5 Ob 123/91.
- OGH 29.10.1991, 5 Ob 1071/91.
- OGH 20.12.1994, 5 Ob 136/94.
- OGH 04.07.1995, 5 Ob 60/95.
- OGH 16.09.1997, 5 Ob 2240/96i.
- OGH 11.11.1997, 5 Ob 422/97p.
- OGH 15.12.1998, 5 Ob 316/98a.
- OGH 31.08.1999, 5 Ob 176/99i.
- OGH 15.06.2000, 5 Ob 154/00h.
- OGH 27.06.2000, 5 Ob 162/00k.
- OGH 24.04.2001, 1 Ob 177/00m.
- OGH 21.08.2001, 5 Ob 168/01v.
- OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p.
- OGH 08.04.2003, 5 Ob 296/02v.
- OGH 10.01.2006, 5 Ob 146/05i.

- OGH 27.06.2006, 5 Ob 78/06s.
 - OGH 15.04.2008, 5 Ob 86/08w.
 - OGH 13.05.2009, 7 Ob 5/09z.
 - OGH 23.09.2010, 5 Ob 133/10k.
 - OGH 20.12.2010, 5 Ob 208/10i.
 - OGH 29.03.2011, 5 Ob 240/10w.
 - OGH 29.03.2011, 5 Ob 29/11t.
 - OGH 20.11.2012, 5 Ob 173/12w.
 - OGH 21.02.2014, 5 Ob 224/13x.
 - OGH 23.04.2014, 5 Ob 18/14d.
 - OGH 25.07.2014, 5 Ob 122/14y.
 - OGH 24.03.2015, 5 Ob 43/15k.
 - OGH 04.04.2017, 5 Ob 43/17k.
 - OGH 27.06.2017, 5 Ob 77/17k.
 - OGH 27.06.2017, 5 Ob 102/17m.
 - OGH 20.11.2017, 5 Ob 74/17v.
 - OGH 06.11.2018, 5 Ob 170/18p.
 - OGH 2018, 5 Ob 237/18f.
 - OGH 27.1.2025, 5 Ob 131/14x.
 - OGH 30.07.2025, 10 Ob 15/25s.
-
- LGZ Wien 39 R 245/06b.
 - LGZ Wien 41 R 98/02v.
 - LGZ Wien 41 178.06i.
 - LGZ Wien 38 R 78/12w.
 - LGZ Wien 39 R 89/07p.
 - LGZ Wien 39 E 272/10 MietSlg 63.305.
-
- VfGH 12.10.2016, G 673/2015.

IV. Abstract

Diese Masterarbeit untersucht die Mietzinsbildung im österreichischen Mietrecht mit Schwerpunkt auf den Richtwertsystem. Sie stellt die maßgeblichen rechtlichen Grundlagen, gibt einen Überblick über weitere Mietzinsbildungsarten und beleuchtet anschließend die historische Entwicklung und rechtliche Struktur der Richtwertmietzinsbildung. Darüber hinaus werden Reformvorhaben und bereits umgesetzte Maßnahmen im Kontext hoher Inflation und steigender Wohnkosten untersucht. Ausgangspunkt ist das Regierungsprogramm 2025-2029 sowie dessen mietrechtliche Zielsetzungen. Im Fokus stehen insbesondere die jüngsten gesetzlichen Maßnahmen durch das 3., 4. und 5. MILG sowie das MieWeG und deren Auswirkungen auf Wertsicherungen und Valorisierung im Mietrecht. Abschließend werden ökonomische Effekte mietrechtlicher Regulierungen vor allem im Zusammenhang mit Betriebskosten- und Energiekostenentwicklungen behandelt.