

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Richtwertmietzins verstehen: Richtwert, Zu- und Abschläge, Lagezuschlag und Befristungsabschlag

Der Richtwert ist nur der Startwert: So ergeben Zu- und Abstriche, Lagezuschlag und Befristungsabschlag die zulässige Nettomiete - mit den Richtwerten ab 1.4.2026.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für die meisten Altbauwohnungen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist der Richtwertmietzins die Obergrenze für die Nettomiete. Viele verwechseln dabei den Richtwert mit der erlaubten Miete - tatsächlich ist er nur der Startwert einer Rechnung. Hier erfährst du, woraus diese Rechnung besteht und wo in der Praxis am häufigsten gestritten wird.

Wann der Richtwert die Grenze ist

Der Richtwertmietzins gilt für Hauptmietwohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C im Vollenwendungsbereich des MRG, wenn kein Ausnahmefall vorliegt, der einen angemessenen Mietzins erlaubt [S1]. Typisch sind Mietwohnungen in Häusern mit Baubewilligung vor dem 9. Mai 1945. Für Wohnungen der Kategorie D gilt stattdessen ein fixer Kategoriebetrag [S1].

Der Richtwert selbst beschreibt eine gedachte **Normwohnung** mit diesen Eigenschaften [S2]:

- 30 bis 130 m² Nutzfläche, in brauchbarem Zustand,
- Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, WC und ein zeitgemäßes Bad oder eine Badenische,
- Etagenheizung oder eine gleichwertige fest eingebaute Heizung,
- in einem ordnungsgemäß erhaltenen Gebäude in durchschnittlicher Lage.

Ein Gebäude gilt nicht als ordnungsgemäß erhalten, wenn bei der Vermietung bestimmte dringende Erhaltungsarbeiten anstehen [S2].

Die Richtwerte ab 1. April 2026

Richtwerte werden je Bundesland festgelegt und angepasst. Seit 1. April 2026 gelten folgende Beträge je m² Nutzfläche und Monat, jeweils netto ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer [S3]:

- Burgenland 6,15 € · Kärnten 7,89 € · Niederösterreich 6,92 €
- Oberösterreich 7,30 € · Salzburg 9,31 € · Steiermark 9,30 €
- Tirol 8,22 € · Vorarlberg 10,35 € · Wien 6,74 €

Bis 31. März 2026 galten die seit 1. April 2023 unveränderten Werte, für Wien etwa 6,67 € [S3]. Die Erhöhung 2026 war gesetzlich auf höchstens ein Prozent begrenzt; am 1. April 2027 darf sie höchstens zwei Prozent betragen, danach wird ein Inflationsanteil über drei Prozent nur zur Hälfte berücksichtigt [S4]. Für deinen Vertrag zählt der Richtwert, der zum **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** galt [S1].

Wichtig: Steigt der Richtwert, steigt deine Miete nicht automatisch. Eine Erhöhung während des laufenden Vertrags braucht eine wirksame Wertsicherungsvereinbarung; diese ist seit 2026 zusätzlich durch das Mieten-Wertsicherungsgesetz begrenzt, und ein Erhöhungsbetrag über der gesetzlichen Grenze ist unwirksam [S1][S5][S8].

Zuschläge und Abstriche: von der Normwohnung zu deiner Wohnung

Die Wohnung wird mit der Normwohnung verglichen. Ist sie besser, sind Zuschläge möglich, ist sie schlechter, sind Abstriche vorzunehmen - beurteilt nach dem Zustand bei Vertragsabschluss [S1]. Das Gesetz nennt dafür unter anderem [S1]:

- Zweckbestimmung, Stockwerk und Lage im Stockwerk,
- überdurchschnittliche oder unterdurchschnittliche Zusatzflächen wie Balkon, Terrasse, Keller- oder Dachbodenabteil,
- Anlagen wie Lift, Garage oder Gemeinschaftsräume - hier sind die Zuschläge der Höhe nach gedeckelt,
- die Lage (Wohnumgebung) und den Erhaltungszustand des Hauses,
- eine niedrigere Ausstattungskategorie: Bei Kategorie B und C ist gegenüber der Normwohnung ein Abstrich zu machen. Einen festen Prozentsatz dafür nennt das Gesetz nicht [S1].

Der Lagezuschlag: zwei Bedingungen, eine Obergrenze

Ein Zuschlag für die Lage ist nur zulässig, wenn **beides** erfüllt ist [S1]:

1. Die Liegenschaft liegt besser als durchschnittlich.
2. Dir wurden die Gründe für den Lagezuschlag spätestens beim Zustandekommen des Mietvertrags schriftlich und ausdrücklich mitgeteilt.

Fehlt die schriftliche Begründung, fällt der Lagezuschlag weg, auch wenn die Lage gut ist. Der Höhe nach ist er begrenzt: je m² und Monat auf höchstens 0,33 Prozent der Differenz zwischen dem Grundkostenanteil, der dem Richtwert zugrunde liegt, und dem für diese Lage üblichen Grundkostenanteil [S1].

Eine Sonderregel betrifft sogenannte **Gründerzeitviertel**: Gegenden, deren Gebäudebestand überwiegend zwischen 1870 und 1917 errichtet wurde und damals überwiegend aus kleinen, schlecht ausgestatteten Wohnungen bestand, gelten höchstens als durchschnittlich [S2]. Damit scheidet dort ein Lagezuschlag aus.

Nur für Wien: Die Stadt veröffentlicht eine Orientierung zu Lagezuschlägen sowie zu weiteren Zu- und Abschlägen, die vor allem in Verfahren vor der Wiener Schlichtungsstelle verwendet wird; Gerichte sind daran nicht gebunden

[S6]. In den anderen Bundesländern erkundigst du dich am besten bei einer Mieterberatung oder der Arbeiterkammer; im Streitfall wird jede Wohnung einzeln beurteilt.

Befristungsabschlag und ein Rechenbeispiel

Bei einem befristeten Hauptmietvertrag vermindert sich der höchstzulässige Hauptmietzins um 25 Prozent [S1]. Der Abschlag hängt nicht von der Vertragsdauer ab. Für Wohnungsmietverträge, die ab 1. Jänner 2026 befristet oder verlängert werden, gilt zudem eine Minstdauer von fünf Jahren, wenn der Vermieter Unternehmer ist, sonst drei Jahre [S7].

Fiktives Beispiel (Wien, Vertragsabschluss Mai 2026): Eine 60-m²-Wohnung der Kategorie A, dritter Stock mit Lift, Balkon, gut erhaltenes Haus, schriftlich begründeter Lagezuschlag. Angenommen, alle Zu- und Abstriche ergeben zusammen +0,60 € je m²:

- Richtwert Wien 6,74 € + 0,60 € = 7,34 € je m²
- $7,34 \text{ €} \times 60 \text{ m}^2 = 440,40 \text{ €}$ Hauptmietzins unbefristet
- befristet: $440,40 \text{ €} - 25 \% = 330,30 \text{ €}$

Die Zuschlagssumme ist frei angenommen; die tatsächliche Höhe hängt immer von der einzelnen Wohnung ab. Betriebskosten und Umsatzsteuer kommen in beiden Fällen dazu.

Wenn dein vereinbarter Hauptmietzins deutlich über einer solchen Rechnung liegt oder kein Lagezuschlag schriftlich begründet wurde, kann eine Überprüfung bei Gericht oder Schlichtungsstelle sinnvoll sein. Die Fristen dafür sind knapp; lass deinen Vertrag im Zweifel bei einer Mieterberatung oder der Arbeiterkammer ansehen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Vertrag und Bundesland

Datum des Vertragsabschlusses, Bundesland, befristet oder unbefristet?

02 / Voraussetzungen

Vollanwendung, Kategorie A, B oder C, kein Fall für den angemessenen Mietzins? Kurz bestätigen

03 / Richtwert

Richtwert deines Bundeslandes zum Abschlussdatum in € je m²

04 / Nutzfläche

Nutzfläche laut Vertrag oder Plan in m²

05 / Zu- und Abstriche

Stockwerk, Zusatzflächen, Lift, Erhaltungszustand, Kategorie B oder C - je Merkmal Betrag und Begründung

06 / Lagezuschlag

Gründe schriftlich und ausdrücklich bis Vertragsabschluss mitgeteilt? Datum des Schreibens; Gründerzeitviertel?

07 / Ergebnis

$(\text{Richtwert} \pm \text{Zu- und Abstriche}) \times \text{m}^2$, befristet minus 25 %; Vergleich mit dem Hauptmietzins laut Vorschrift

08 / Nächster Schritt

Liegt deine Miete deutlich darüber? Vertrag bei Mieterberatung oder AK prüfen lassen - Termin, Fristen erfragen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 16

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anwendungsfall Richtwert, Zu- und Abstriche, Lagezuschlag samt Voraussetzungen und Obergrenze, Befristungsabschlag, Wertsicherung über der Grenze unwirksam.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Richtwertgesetz § 2

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Normwohnung, Erhaltungszustand, durchschnittliche Lage, Gründerzeitviertel.

S3 / Statistik Austria: Valorisierung nach dem Richtwertgesetz und dem Mietrechtsgesetz (ab 1.4.2026)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Richtwerte gültig ab 1.4.2026 und Vorwerte 1.4.2023-31.3.2026.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Richtwertgesetz § 5

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anpassungsregeln 2026 (max. 1 %), 2027 (max. 2 %), ab 2028.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Begrenzung vertraglicher Wertsicherung ab 2026.

S6 / Arbeiterkammer Wien: Richtwertmietzins

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Wiener Orientierung zu Lagezuschlägen und deren fehlende Bindung für Gerichte.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 29](<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531&Paragraf=29>) und [§ 49k

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Mindestbefristung fünf bzw. drei Jahre, Geltung für Verträge ab 1.1.2026.

S8 / konsumentenfragen.at (Bundesarbeitskammer): Mietzins

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhöhung im laufenden Vertrag nur mit Wertsicherungsklausel.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-003-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.