

## Richtwertmietzins

Welche gesetzliche Grundlage bei einer Vermietung zur Anwendung gelangt, bestimmt sich nach der Art des zu vermietenden Objektes.

Insbesondere Altbauwohnungen fallen in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, weshalb die erzielbare Mietzinshöhe für die Vermietung solcher Objekte durch gesetzliche Vorgaben beschränkt ist.

Für Wohnungen, die **vor dem 8. Mai 1945** erbaut wurden, wird die Höchstgrenze für den Hauptmietzins in der Regel nach dem Richtwertsystem bemessen. Von der Beschränkung ausgenommen sind Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, wenn auf der Liegenschaft keine weiteren (theoretisch) selbständig vermietbaren Einheiten existieren.

Grundlage für die Berechnung des Richtwertmietzinses ist der für jedes Bundesland gesondert festgesetzte Richtwert. **Seit 1. April 2026 gilt für Vorarlberg ein neuer Richtwert von € 10,35 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

Bei der festgesetzten Höhe des Richtwerts wird von einer Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 m<sup>2</sup> mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand bei durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) ausgegangen, die zudem folgende Merkmale aufweisen muss:

- brauchbarer Zustand (wenn keine Umstände vorliegen, die der Bewohnbarkeit entgegenstehen, wie zB Gesundheitsgefährdung)
- mind. ein Zimmer (Hauptraum)
- Küche oder Kochnische (zumindest Herd und Spüle)
- Vorraum
- WC im Inneren der Wohnung
- Waschgelegenheit (Badewanne oder Dusche) mit zeitgemäßer Feuchtigkeitsisolierung und Entlüftungsmöglichkeit (Fenster oder Abzug ins Freie)
- Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung
- Warmwasseraufbereitung

Das Fehlen einzelner solcher Merkmale führt zu Abschlägen vom festgesetzten Richtwert.

Weist die Wohnung überdurchschnittliche Qualitäten (zB hinsichtlich Zweckbestimmung, Stockwerklage, Ausstattung, Wohnumgebung) auf, sind auch Zuschläge zum festgesetzten Richtwert möglich.

Für die Bewertung der Zu- und Abschläge gibt es jedoch kaum konkrete Vorgaben, sodass sich die Höhe eines Richtwertmietzinses nicht pauschal bestimmen lässt, sondern unter Berücksichtigung aller Umstände im konkreten Fall selbst bewertet werden muss.

Im Falle eines **befristeten Mietverhältnisses** ist im gesamten Vollenwendungsbereich des MRG zudem ein gesetzlich vorgegebener **Befristungsabschlag** von 25 % zu berücksichtigen. Der höchstzulässige Mietzins vermindert sich im Falle einer Befristung demnach um 25 %, unabhängig von der vereinbarten Dauer der Befristung.

Für befristete Mietverhältnisse verringert sich der **Richtwert** in Vorarlberg (ohne Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen) also auf **€ 7,76 netto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

Die Zulässigkeit eines konkreten Richtwertmietzinses kann sich letztlich nur durch eine gerichtliche Einzelfallentscheidung oder durch ein Sachverständigen-Gutachten ergeben.

**Daher kann seitens der VEV keine Garantie für die Rechtmäßigkeit des vom Mitglied gewünschten Mietzinses im Mietvertrag übernommen werden.**

Stand: April 2026

Aus dieser Information kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

Die verwendete maskuline bzw. feminine Sprachform dient der leichteren Lesbarkeit und meint immer auch das jeweils andere Geschlecht.