

AMTSBLATT ZUR WIENER ZEITUNG



Kundmachungen

Bundesministerium für Justiz
Zl. 7127/86-I 7/94

Kundmachung des Bundesministers für Justiz betreffend Empfehlungen des Beirats gemäß dem Richtwertgesetz

Auf Grund des § 8 des Richtwertgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, Art. IX, wird kundgemacht:

Der gemäß § 7 RichtWG eingerichtete Beirat hat gemäß § 8 RichtWG empfohlen, bei der Beurteilung der Zuschlags- und Abstrichskriterien nach § 16 Abs. 2 Z. 1 und 4 MRG für das Bundesland Wien von folgenden Erwägungen auszugehen:

A. Zu § 16 Abs. 2 Z. 1 MRG:

1. Zweckbestimmung der Wohnung:
Wird eine Wohnung zulässig auch zu Geschäftszwecken (z. B. als Geschäft, Büro, Kanzlei, Atelier oder Ordination) vermietet, so ergibt sich der hierfür anzusetzende Zuschlag aus der für die zu Geschäftszwecken genutzten Teilflächen zu errechnenden Differenz von dem gemessenen Hauptmietzins für diese Teilflächen (§ 16 Abs. 1 MRG) und dem Richtwert. Sonstige Zuschläge und Abstriche kommen dann nur noch für die Wohnzwecke verwendeten Teilflächen in Betracht.

2. Stockwerkslage der Wohnung:

2.1. unterstes Wohngeschoß unter Niveau Abstrich von 15% bis 30%

2.2. unterstes Wohngeschoß niveaugleich

2.2.1. unmittelbar an der Straße Abstrich von 5% bis 15%

2.2.2. nicht unmittelbar an der Straße (z. B. hofseitig) Abstrich bis 10%

2.3. unterstes Wohngeschoß bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)

2.3.1. unmittelbar an der Straße Abstrich bis 10%

2.3.2. nicht unmittelbar an der Straße (z. B. hofseitig) Abstrich bis 5%

3. erster Stock (zweites Hauptgeschoß) kein Zuschlag oder Abstrich

4. Geschoßzuschlag nach Marktauffassung, ab dem zweiten Stock (drittes Hauptgeschoß)

4.1. pro Stock Zuschlag von 1,5%

4.2. Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem zweiten Stock (drittes Hauptgeschoß)

4.2.1. pro Stock Abstrich von 4%

3. Lage der Wohnung innerhalb eines Stockwerks:

3.1. Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen kein Zuschlag oder Abstrich

3.2. Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen Abstrich bis 20%

3.3. besondere Ruhelage oder Grünlage Zuschlag bis 20%

4. sonstige Beeinträchtigungen (z. B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung) Abstrich bis 5%

5. sonstige Vorzüge (z. B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick) Zuschlag bis 5%

Wenn das den Zuschlag oder Abstrich rechtfertigende Merkmal nur auf einen Teil der Wohnung zutrifft, ist ein Zuschlag oder Abstrich nur im Verhältnis der Nutzflächen der davon betroffenen Aufenthaltsräume zu den Nutzflächen der sonstigen Aufenthaltsräume anzusetzen.

- 4. Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird:**
- 4.1. Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse** Zuschlag bis 10%
- 4.2. Wohnung ohne Kellerabteil** Abstrich von 2,5%
- 4.3. Wohnung mit Dachbodenabteil** Zuschlag von 2,5%
- 5. Sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung der Wohnung:**
- 5.1. Gangküche** Abstrich von 5%
- 5.2. Kochstelle bei Einzelraumwohnung** Abstrich von 5%
- 5.3. zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschraum** Zuschlag von 5% bis 10%
- 5.4. zusätzliches WC** Zuschlag von 5%
- 5.5. für über dem Standard der mietrechtlichen Normwohnung liegende und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausstattung, wie in § 9 Abs. 2 MRG beschrieben,** ein Zuschlag in der Höhe von 4% der Eigenkapitalverzinsung sowie eine auf 15 Jahre gerechnete, nicht der Wertsicherung unterliegende jährliche Abschreibung von 1/15 von den Anschaffungskosten bzw. vom Zeitwert
- 5.6. bei Wohnungen der Kategorien B und C für Ausstattungen, Anlagen oder Einrichtungen, die die Anhebung auf die nächsthöhere Kategorie zumutbar und mit geringem baulichen Aufwand ermöglichen, nach Maßgabe des vom Mieter für die Kategorieanhebung noch zu tätigen baulichen Aufwands** ein Zuschlag bis 10% je Kategoriestufe

B. Zu § 16 Abs. 2 Z. 4 MRG:

1. Als in durchschnittlicher Lage befindlich (§ 2 Abs. 3 RichtWG) sind jedenfalls die in folgenden Zählbezirken bzw. Zählgebieten gelegenen Liegenschaften anzusehen:
- | Gemeindebezirk | Zählbezirk | Zählgebiet |
|----------------|------------|--------------|
| 2 | 01 | 3 |
| | 02 | 0-7 |
| | 03 | 1 |
| | 04 | 0-4, 6-8 |
| | 05 | 0, 2 |
| | 06 | 3-8 |
| | 07 | 1-5 |
| | 08 | 0, 1, 3, 5-7 |
| | 09 | 0-2 |
| | 10 | 4-9 |
| 3 | 01 | 2, 4-6, 8 |
| | 02 | 1-9 |
| | 03 | 4-6 |
| | 04 | 0 |
| | 05 | 0, 5 |
| | 06 | 2 |
| | 07 | 0, 1, 3, 8 |
| 5 | 01 | 0 |
| | 02 | 0 |
| | 03 | 0 |
| | 04 | 0 |
| | 05 | 0 |
| | 06 | 0 |
| | 07 | 0 |
| | 08 | 0 |
| | 09 | 0 |
| | 10 | 0 |
| 7 | 01 | 0 |
| | 02 | 0 |
| | 03 | 0 |
| | 04 | 0 |
| | 05 | 0 |
| | 06 | 0 |
| | 07 | 0 |
| | 08 | 0 |
| | 09 | 0 |
| | 10 | 0 |
| 9 | 01 | 0 |
| | 02 | 0 |
| | 03 | 0 |
| | 04 | 0 |
| | 05 | 0 |
| | 06 | 0 |
| | 07 | 0 |
| | 08 | 0 |
| | 09 | 0 |
| | 10 | 0 |

Gemeindebezirk	Zählbezirk	Zählgebiet
10	01	0, 1
	02	0, 3-6
	03	0-2, 4
	04	0-7
	05	0-6
	06	0-5
	07	2, 3
	08	0, 1, 3
	09	0-3
	10	0, 2
	11	0, 1, 6, 8
	12	0-3, 5, 7, 9
	13	0-3
	14	1, 2, 5, 6, 9
	15	0-7
	16	0-7
	17	2-7
	18	0, 1, 3
	19	2, 4, 5
	20	0-6
	21	4-8
	22	4-7
	23	0-9
	24	1-9
	25	0-6
	26	1-7
	27	0, 2-9
	28	4, 7
	29	0-8
	30	0-6
	31	1, 6
	32	0-6
	33	1-9
	34	5
	35	0-3
	36	1-8
	37	1-8
	38	0-9
	39	1-9
	40	4-7, 9
	41	1-9
	42	1-3, 6, 7
	43	0-6, 8
	44	2
	45	1-8
	46	0, 1
	47	1-4
	48	0, 1
	49	1-3
	50	0-3

2. Der Beirat weist darauf hin, daß in folgenden Zählbezirken bzw. Zählgebieten die Grundkostenanteile dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil entsprechen:

Gemeindebezirk	Zählbezirk	Zählgebiet
2	01	1, 6
	02	2, 3
	03	7, 8
	04	2
	05	0, 1
	06	5
	07	0, 1
	08	2-5, 7
	09	4, 6, 8
	10	0-2
	11	0-5
	12	0-2
	13	0, 1
	14	0
	15	0, 1
	16	0-2
	17	0
	18	0, 1
	19	0
	20	0
	21	0
	22	0
	23	0
	24	0, 1
	25	0, 1
	26	0-3
	27	0-2
	28	0, 1
	29	0, 1
	30	0
	31	0
	32	0, 1
	33	0-3
	34	0-6
	35	0-6
	36	0-4
	37	0-3
	38	0-5
	39	0-5
	40	0-3
	41	0-2
	42	0-2
	43	0-2
	44	0-2
	45	0-2
	46	0-2
	47	0-2
	48	0-2
	49	0-2
	50	0-2

Nr. 199, Dienstag, 30. August 1994

Gemeindebezirk	Zählbezirk	Zählgebiet
21	01	0-2
	02	0, 1
	03	0
	04	0, 1
	05	0-6
	06	0, 1
	07	0-2
	08	0, 1
	09	0-3
	10	0-4
	11	0, 1
	12	0-2
	13	0-2
	14	0-2
	15	0, 1
	16	0-2
	17	0-4
	18	0
	19	0, 1
	20	0, 1
	21	2-4
	22	0, 4, 5
	23	0, 1
	24	0, 1
	25	0, 1
	26	0, 1
	27	0-2
	28	0, 1
	29	0, 1
	30	0, 1
	31	0, 1
	32	0, 1
	33	0, 1
	34	0, 1
	35	0, 1
	36	0, 1
	37	0, 1
	38	0, 1
	39	0, 1
	40	0, 1
	41	0, 1
	42	0, 1
	43	0, 1
	44	0, 1
	45	0, 1
	46	0, 1
	47	0, 1
	48	0, 1
	49	0, 1
	50	0, 1
22	01	0, 1
	02	0, 1
	03	0, 1
	04	0, 1
	05	0-2
	06	0-3
	07	0, 1
	08	0-8
	09	0-2
	10	0, 1
	11	0, 1, 7
	12	0, 1
	13	0-4
	14	0-3
	15	0-3
	16	0, 1
	17	0, 1
	18	0-2
	19	0-2
	20	0, 1
	21	0
	22	0-2
	23	0
	24	0, 1
	25	0, 1
	26	0-3
	27	0-2
	28	0, 1
	29	0, 1
	30	0
	31	0
	32	0, 1
	33	0-3
	34	0-6
	35	0-6
	36	0-4
	37	0-3
	38	0-5
	39	0-5
	40	0-3
	41	0-2
	42	0-2
	43	0-2
	44	0-2
	45	0-2
	46	0-2
	47	0-2
	48	0-2
	49	0-2
	50	0-2
23	01	0-3
	02	0-6
	03	0-6
	04	0-4
	05	0-3
	06	0-5
	07	0-5
	08	0-3
	09	0-3
	10	0-3
	11	0-3
	12	0-3
	13	0-3
	14	0-3
	15	0-3
	16	0-3
	17	0-3
	18	0-3
	19	0-3
	20	0-3
	21	0-3
	22	0-3
	23	0-3
	24	0-3
	25	0-3
	26	0-3
	27	0-3
	28	0-3
	29	0-3
	30	0-3
	31	0-3
	32	0-3
	33	0-3
	34	0-3
	35	0-3
	36	0-3
	37	0-3
	38	0-3
	39	0-3
	40	0-3
	41	0-3
	42	0-3
	43	0-3
	44	0-3
	45	0-3
	46	0-3
	47	0-3
	48	0-3
	49	0-3
	50	0-3

Der Beirat weist ferner darauf hin, daß die Einteilung des Wiener Gemeindegebiets in Zählbezirke und Zählgebiete auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 des Volks-