

Warum der burgenländische Richtwert nicht dem Richtwertgesetz entspricht

BEITRAG. Beim Nachrechnen des Richtwerts im Burgenland zeigt sich, dass der Richtwert im Burgenland nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht, sondern zu niedrig angesetzt wurde. **immolex 2026/22**



Markus Buchberger ist Obmann des Vereins Transparenz im Mietrecht; der Verein betreibt die Website <https://wiener-mietenrechner.at>

A. Einleitung

Seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (BGBl 1993/800) stellt der je Bundesland ermittelte Richtwert die maßgebliche Mietzinsbildungsvorschrift für die Neuvermietung von Altbauwohnungen dar. Ausgangsbasis für die Berechnung des Richtwerts ist gem § 3 Abs 1 RichtWG der Herstellungswert (bezogen auf das Jahr 1992) einer gut ausgestatteten geförderten Neubauwohnung in einem mehrgeschoßigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen.

Dieser Artikel beschäftigt sich mit der Frage der Korrektheit der Ermittlung des Richtwerts im Jahr 1994 für das Burgenland.

B. Komponenten des Richtwerts

Bei der Ermittlung des Richtwerts im Jahr 1994 waren zwei wesentliche Komponenten maßgeblich: der Grundkostenanteil einerseits und die Baukosten andererseits. Konkret ordnete der Gesetzgeber in § 3 Abs 6 RichtWG an, dass zunächst 4% des **Grundkostenanteils** und 5,5% der **bereinigten Baukosten**¹⁾ addiert werden sollen. Von dieser errechneten Zwischensumme wird anschließend ein fiktiver Erhaltungsaufwand von 5% abgezogen. Der verbleibende Betrag wird durch zwölf geteilt – das Ergebnis ist der monatliche Richtwert pro Quadratmeter Nutzfläche.

Zur Beurteilung der Korrektheit des kundgemachten Richtwerts sind daher diese Komponenten einer näheren Betrachtung zu unterziehen. Da sich auf Basis der dem Autor vorliegenden Unterlagen derzeit nur der Grundkostenanteil überprüfen lässt, richtet sich der Fokus dieses Beitrags auf diese Teilkomponente des Richtwerts.

C. Grundkostenanteilsberechnung nach dem Richtwertgesetz

Gemäß § 3 Abs 2 RichtWG bestimmt sich der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche auf Basis jener Grundkosten, die im Kalenderjahr 1992 den landesbehördlichen Förderungszusicherungen tatsächlich zugrunde lagen. Damit knüpft das Gesetz ausdrücklich an real vergebene Förderungsfälle an und nicht an Schätzwerte oder Modellrechnungen. Nach § 3 Abs 5 RichtWG ist aus diesen Daten jeweils ein nach der Wohnnutzfläche gewichteter Durchschnittswert sowohl der Grundkostenanteile als auch der Baukosten zu bilden. Die Richtwertermittlung soll dadurch sicherstellen, dass große und kleine Bauvorhaben eines Landes im Verhältnis ihrer Wohnnutzfläche angemessen berücksichtigt werden und der Richt-

wert somit auf einem repräsentativen landesweiten Durchschnitt beruht.

D. Ermittlung des Grundkostenanteils im Burgenland

Welche Förderungszusicherungen im Burgenland im Jahr 1992 gewährt wurden, konnte der Autor mittels Anfrage an die Burgenländische Landesregierung in Erfahrung bringen (GZ: 2024–021.809–1/53). Demnach wurden im Jahr 1992 für 21 mehrgeschoßige Bauvorhaben Förderungszusicherungen gewährt (siehe Tabelle 1).

Die in der Tabelle ausgewiesenen Förderungszusicherungen sind folgenden Genossenschaften zugeordnet:

- Nr 1–3: Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau- Wohn u. Siedlungsgenossenschaft m. b. H.
- Nr 4–16: Oberwarter gemeinnützige Bau- Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- Nr 17–21: Erste Burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Die 21 burgenländischen Förderungszusicherungen aus dem Jahr 1992 weisen eine geförderte Gesamtnutzfläche von 28.214,64 m² auf; die dafür angesetzten Grundkosten belaufen sich insgesamt auf ATS 24.079.875,54. Teilt man diese Grundkosten durch die Gesamtnutzfläche, ergibt sich ein Grundkostenanteil von ATS 853,45 pro Quadratmeter. Das entspricht nahezu dem Doppelten des im **BGBI 1994/140** veröffentlichten Grundkostenanteils von ATS 440,-. Der kundgemachte Wert bildet somit lediglich 51,56% des tatsächlichen Grundkostenanteils ab.²⁾

¹⁾ Als bereinigte Baukosten gelten gem § 3 Abs 4 RichtWG jene Baukostenanteile, die übrig bleiben, wenn man von den tatsächlichen Baukosten jene Kosten abzieht, die nach den Förderungsvorschriften zwar gefördert wurden, dem typischen Althausbestand aber nicht entsprechen, wie den Kosten für Einstell- oder Abstellplätzen (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie bautechnische Erschwerisse.

²⁾ Die den Berechnungen zugrunde liegenden Informationsersuchen und deren Beantwortungen sind für interessierte Leser:innen über folgenden Link abrufbar: https://wiener-mietenrechner.at/Content/Burgenland_Detailunterlagen_zur_Richtwertermittlung.zip (abgerufen im Dezember 2025).

	Bauort	Adresse des Förderobjekts gemäß Förderakt	WNFl. m²	Grundkosten gemäß Endabrechnung im Förderakt in ATS
1	7000 Eisenstadt	Hans-Tinhof-Str. 6-9	3.622,30	5.901.120,-
2	7311 Neckenmarkt	Königsgasse 41	883,40	633.658,-
3	7400 Oberwart ¹	Dornburggasse 70	772,01	985.706,09
4	7400 Oberwart	Föhrengasse 4 und 4a	997,74	844.909,-
5	7400 Oberwart	Föhrengasse 2 und 2a	997,74	844.900,-
6	7423 Pinkafeld	Am Sand ⁷²	1.058,71	599.996,-
7	7210 Mattersburg	Dr.-Adolf-Schärf-Straße 2, 4, 6, 8, 10	3555,10	2.682.289,-
8	7011 Zagersdorf	Hauptstraße 2	340,15	169.842,-
9	7503 Großpetersdorf	Schlainingerstraße 3	505,89	372.912,-
10	7343 Neutal	Feldgasse 10	520,60	485.002,-
11	2460 Bruckneudorf	Dammstraße 4a	5.500,80	3.416.384,-
12	7471 Rechnitz	Neuegasse 23	712,92	210.771,-
13	7032 Sigless	Pötttschingerstraße 26	738,59	528.000,-
14	7024 Hirm	Villagasse 19	829,08	648.516,-
15	7013 Klingenbach	Kelsterbacher Gasse 7	775,57	331.382,-
16	7011 Siegendorf	Kapellengasse 2	825,11	495.603,-
17	7551 Stegersbach	Steinbachsiedlung 2/1	691,52	552.295,81
18	7423 Pinkafeld	Marktfeldsiedlung 1a-d, 2a-d, 3a-b, 4a-c, 5a-b	1.435,16	1.383.122,65
19	7201 Neudörfl	Dr. Fischer-Hof 11, 12, 13, 14	1.847,27	1.518.101,85
20	7442 Lockenhaus	Auwiese 3/3	352,62	353.355,99
21	7201 Neudörfl	Dr. Fischer-Hof 8-10	1.252,36	1.122.007,15
Summe:			28.214,64	24.079.875,54
Nach Wohnnutzfläche gewichteter Grundkostenanteil:				853,45

Tabelle 1

Zur Bitte um Übermittlung des exakten Wortlauts bzw einer elektronischen Kopie von all jenen Unterlagen, welche zur Ermittlung des Richtwerts gem § 9 Abs 1 RichtWG an das BMJ übermittelt wurde, teilte die Burgenländische Landesregierung mit, dass diese nicht im Zuständigkeitsbereich aufliegen (GZ: 2024-021.809-1/53). Zur Anfrage, wie es zu der Differenz beim Grundkostenanteil gekommen sei, teilte die Burgenländische Landesregierung weiters mit, dass eine Überprüfung der Berechnung nach dem Richtwertgesetz mangels Zuständigkeit nicht vorgenommen werden könne, da für den Vollzug des Richtwertgesetzes das Bundesministerium für Justiz (BMJ) zuständig sei (GZ: 2024-021.809-59/123).

Eine Einsichtnahme bzw Übermittlung des Wortlauts im Rahmen des Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) in die Aktenvorgänge zur Richtwertermittlung wurde dem Autor vom BMJ verweigert (GZ: 2025-0.797.074). Unabhängig davon gab das BMJ zur Frage nach der Differenz des Grundkostenanteils im Burgenland jedoch folgende Information bekannt:

„Vom Land Burgenland wurden die Grundkosten von Bauprojekten einer Wohnbaugenossenschaft angegeben, für die die Förderungszusicherungen im Kalenderjahr 1992 erteilt wurden und die zu diesem Zeitpunkt bereits abgerechnet waren. Dass die

Grundkosten schließlich mit 440 S ermittelt wurden, ist auch darauf zurückzuführen, dass auf die niedrigeren Grundkosten im südlichen Teil des Burgenlands Bedacht genommen wurde. Informationen darüber, wie dieser ‚Südabschlag‘ konkret ermittelt wurde, liegen nicht vor.“

Schlussstrich

Durch die Anwendung eines gesetzlich nicht vorgesehenen und sachlich nicht nachvollziehbaren „Südabschlags“ entspricht der Richtwert im Burgenland nicht den gesetzlichen Vorgaben. Der im Bundesgesetzblatt kundgemachte Grundkostenanteil von ATS 440,- macht lediglich 51,56% des tatsächlichen Grundkostenanteils von ATS 853,45 aus.

Besondere Bedeutung hat dieser zu niedrig angesetzte Grundkostenanteil auch bei der Beurteilung von jenen Lagen (Wohnumgebungen), für die gem § 16 Abs 2 und 3 MRG ein Lageabstrich vorzunehmen ist. Da sich der Lageabstrich aus der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil und dem tatsächlichen Grundkostenanteil der jeweiligen Lage (Wohnumgebung) ergibt, ist ein unterdurchschnittlicher Grundkostenanteil letztlich das einzige Kriterium, das einen Lageabstrich nicht nur begründen kann, sondern zwangsläufig begründet.