

Mietzinse in Österreich (Quelle: HSP Rechtsanwälte)

	Freier Mietzins	Angemessener Mietzins	Kategorie Mietzins	Richtwertmietzins
Beschreibung	Frei zu vereinbarenden Mietzins, der die Marktlage widerspiegelt	Bestimmt sich nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Bestandesobjektes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	Mietzins, der von der Erfüllung von Kategoriemerkmalen abhängig gemacht wird (Kategorie A-D). Heute mittlerweile zu vernachlässigen, da dieser eigentlich nur noch bei Substandardwohnung zu Anwendung gelangt.	Dieser basiert auf dem vom Bundesministerium für Justiz für jedes Bundesland gesondert festgesetzten und »jährlich« valorisierten Richtwert, wobei Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.
Anwendungsbereich	Mietgegenstände im Teilanwendungsbereich bzw. im Vollausnahmebereich des MRG	Geschäftsraummietungen; Mietverträge über Bestandesobjekte, die nach dem 8. Mai 1945 neu errichtet wurden; Mietverträge über Bestandesobjekte im Denkmalschutz, wenn nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet wurden	Kategorie-Mietzins bei Substandardwohnungen (Kategorie D)	Mietgegenstände im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, wenn die Ausnahmebestimmungen für den angemessenen Mietzins nicht zum Tragen kommen
Bestandteile	Mietzins wird als Gesamtbetrag vereinbart	Mietzins wird als Gesamtbetrag vereinbart	Festgesetzter Mietzins gemäß § 15a MRG	Richtwert zuzüglich Zuschlägen bzw. Lagezuschlag, abzüglich Abschlägen
Begrenzungen	Wucher, Sittenwidrigkeit und Laesio enormis	Angemessenheit aufgrund der in § 16 MRG aufgezählten Ausstattungsmerkmale	Kategorie D brauchbar € 1,80 Anmietung nach 1.3.1994 Kategorie D unbrauchbar € 0,90 Anmietung nach 1.3.1994	Stand 17.05.2021 Burgenland 5,30 € Kärnten 6,80 € Niederösterreich 5,96 € Oberösterreich 6,29 € Salzburg 8,03 € Steiermark 8,02 € Tirol 7,09 € Vorarlberg 8,92 € Wien 5,81 €
Rechtsgrundlage	§ 1091 ABGB	§ 16 MRG	§ 15a MRG	§ 16 MRG iVm §§1ff RichtWG
Überprüfbarkeit	Nur im streitigen Zivilverfahren (Achtung Kosten)	Außerstreitiges Verfahren vor der Schlichtungsstelle sowie vor dem Bezirksgericht (sukzessive Kompetenz)	Außerstreitiges Verfahren vor der Schlichtungsstelle sowie vor dem Bezirksgericht (sukzessive Kompetenz)	Außerstreitiges Verfahren vor der Schlichtungsstelle sowie vor dem Bezirksgericht (sukzessive Kompetenz)
Frist zur Überprüfung	Drei Jahre ab der jeweiligen Mietzinsvorschrift, jedoch nur im streitigen Verfahren	Drei Jahre ab Mietvertragsabschluss bei unbefristeten Mietverhältnissen und sechs Monate ab Beendigung bei befristeten Mietverhältnissen	Drei Jahre ab Mietvertragsabschluss bei unbefristeten Mietverhältnissen und sechs Monate ab Beendigung bei befristeten Mietverhältnissen	Drei Jahre ab Mietvertragsabschluss bei unbefristeten Mietverhältnissen und sechs Monate ab Beendigung bei befristeten Mietverhältnissen
Betriebskosten	Sind im Vertrag jedenfalls abschließend zu vereinbaren	Sind im Vertrag jedenfalls abschließend zu vereinbaren	Regelungen gemäß § 21-24 MRG	Regelungen gemäß § 21-24 MRG
Wertsicherung	Muss vertraglich vereinbart werden, rückwirkend möglich	Muss vertraglich vereinbart werden, keine rückwirkende Anhebung möglich	Gesetzlich wertgesichert, keine rückwirkende Anhebung möglich	Gesetzlich wertgesichert, keine rückwirkende Anhebung möglich