

Rechenworkshop - Wertsicherung „MieWeG-Modell“

Mag. Hemma Schmölz-Neuwirther

„MieWeG-Modell“ – wichtigste Eckdaten 1/4

- nur **Wohnmiet**verträge der **Voll-** und **Teilanwendung**
 - KEINE Anwendung bei Geschäftsmietverträgen
 - KEINE Anwendung bei Vollaussnahme Wohnmietverträgen (zB Ferienwohnung, Ein-und-Zwei-Objekt-Gebäude)
- Neuverträge abgeschlossen ab 01.01.2026
- Eingriff auch in Altverträge (abgeschlossen VOR 01.01.2026)
- MieWeG ist keine gesetzliche Wertsicherung sondern „**Begrenzungsmodell**“ für Weitergabe der Indexveränderungen
 - keine vertragliche Wertsicherungsvereinbarung → keine Wertsicherung
 - Neuvertrag: erste Wertsicherung frühestens im Kalenderjahr NACH Abschluss möglich
 - MV-Abschluss unterjährig: „Einfädeln“ (Ø-Entwicklung deckeln und aliquotieren)

„MieWeG-Modell“ – wichtigste Eckdaten 2/4

- wenn Wertsicherung durch vertragliche Wertsicherungsvereinbarung ausgelöst, Erhöhung Mietzins nur im Ausmaß Regelungen MieWeG möglich - Begrenzung
- Überlegungen/Berechnungen zu Begrenzungen entfallen (teilweise), wenn Wertsicherungsvereinbarung RWMZ/Kategoriemietzins an Entwicklung Richtwert/Kategoriebetrag gekoppelt; Richtwerte/Kategoriebeträge werden schon „gedeckt“ veröffentlicht, sollte damit Begrenzung inkludieren
- RWMZ/Kategoriezins vertraglich an Entwicklung VPI gebunden: Rechenarbeit zur Begrenzung muss wieder selbst erledigt werden
- angemessener/freier Zins idR an VPI-Entwicklung angebunden: Begrenzung muss errechnet werden
- Anpassungsvorschriften Vollenanwendung (Schreiben gem § 16 Abs 9 MRG + Zustellungsfristen) unverändert, aber vollkommen unklar, welche Angaben nach Inkrafttreten MieWeG notwendig sind

„MieWeG-Modell“ – wichtigste Eckdaten 3/4

- MieWeG-Berechnungsmodell :
 - In sich abgeschlossenes Rechenmodell
 - (IMMER!!!) VPI 2020
 - Jahresdurchschnittsentwicklung maßgeblich
 - Grundsatz:
 - Ø-Entwicklung bis 3% wird voll weitergeben
 - Ø-Entwicklung > 3%: Wertveränderung über 3% wird nur zur Hälfte weitergegeben = deckeln
 - Vollanwendung ZUSÄTZLICH: Ø-Entwicklung 2025 bei 1%, Ø-Entwicklung 2026 bei 2% gedeckelt, in den Folgejahren wie oben
- Deckelung** {
- Aliquotierung** ←
- 1.Wertsicherung: nur Veränderung „voller“ Monate wird weitergegeben
 - Erhöhung/Verminderung „Entgelt“ am 01.04. eines Kalenderjahres

„MieWeG-Modell“ – wichtigste Eckdaten 4/4

- Konsequenz MiWeG-Modell
 - im Kalenderjahr Vertragsabschluss keine Wertsicherung mehr möglich!
 - Neuverträge
 - Formulierung Wertsicherung sollte an das Modell angepasst sein
 - Teilanwendung: „Der Vertrag ist wertgesichert gem. § 1 Abs 2 MieWeG“
 - Vollanwendung: „Der Vertrag ist wertgesichert gem. § 1 Abs 2 und 3 MieWeG“
 - Altverträge
 - MieWeG greift nicht in bestehende Vereinbarungen
 - greift Vereinbarung, wirkt sich MieWeG auf Ausmaß und Zeitpunkt der Anpassung (idR Verschiebung auf nächsten 01.04.) aus
 - Zeitaufwand für Berechnung und Wartung der Wertsicherung steigt.

Gedanken Politik zur „Deckelung“...

- Mieter soll vor stark steigenden Mieten durch hohe Inflation „geschützt“ werden
- „hohe“ Inflation für Gesetzgeber $> 3\%$
- Inflation $> 3\%$ zwischen Vermieter und Mieter „geteilt“
- Warum „zusätzliche“ Deckelung Vollanwendung für Indexentwicklung 2025 und 2026? Wohl politische Motivation, sachlich nicht gerechtfertigt (zB RW: Indexentwicklung 2023, 2024 nicht weitergegeben – kein Ausgleich für Vermieter)
- keine mehrmaligen Anpassungen in einem Kalenderjahr mehr möglich
- „mehr“ Transparenz für Mieter bei Wertsicherung

Gedanke Politik zu „Einfädeln“ und „Aliquotierung“...

- Modell: Ø-Entwicklung VPI 2020 eines Kalenderjahres (12 Monate)
- Vertragsabschluss/letzte Wertanpassung idR „unterjährig“
- Preisentwicklung einiger Monate schon „eingepreist“; diese müssen für das erste Jahr im Berechnungsmodell „ausgeschieden“ werden
- Preisentwicklung nur „restlicher“ Monate weiterzugeben



- Ø-Entwicklung eines Kalenderjahrs: 12 Monate
- bereits eingepreiste Monate
- fürs Einfädeln zu erfassende Monate → **Aliquotierung**



Gedanken Politik zu „Anpassung am 1. April“...

- Gesetzgeber sieht in jährlicher, moderater Anpassung Miete, Mieter vor finanziellen Überraschungen geschützt
- Mieter soll klar vor Augen haben, „...wann Miete jährlich steigt...“
- Mieter kann finanziell vorausplanen, weil Miete immer zum selben Zeitpunkt steigt

ANMERKUNG:

für Neuverträge, wenn wertgesichert nach § 1 Abs 2 (ggf auch Abs 3) MieWeG, mag das zutreffen. Nicht unbedingt aber bei Altverträgen bzw Neuverträgen mit anders lautenden Vereinbarungen:



MieWeG enthält keine abändernden Regelungen zu ...

1. rückwirkender Geltendmachung bei Teilanwendung

Vermieter übersieht Geltendmachung im April und möchte im Juni die Miete anpassen.

- Ist das noch möglich? Ist Anpassen erst zum nächsten April möglich?
- Wenn möglich, Anpassung in Teilanwendung nur pro Futuro möglich oder auch rückwirkend zum 1. April?

2. Anpassungsschreiben (§ 16 Abs 9 MRG) in Vollanwendung

- ganz im Gegenteil: § 1 Abs 5 MieWeG: „§ 16 Abs 9 MRG bleibt ... unberührt.“
- aus der Praxis: RW/KAT-Betrag wirksam 1. April = frühestmögliches Datum für Versendung Anpassungsschreiben → Anpassung mit Mai-Miete möglich? Oder verschiebt sich Anpassung auf April im Folgejahr?
- Inhalt wenn vorgeschriebener Zins einmal nach Vereinbarung einmal nach MieWeG unklar

Ansatz Problemlösung...

MieWeG derogiert weder ABGB noch MRG!

1. rückwirkende Geltendmachung bei Teilanwendung

- „Gegenüberstellung“ Ergebnis vertragliche Vereinbarung und MieWeG-Modell geregelt in § 1 Abs 4 MieWeG: „...nicht früher ...“, „...Erhöhung nur am 1. April...“
- Erhöhung frühestens mit April-Miete möglich, Verminderung Zins?
- rückwirkende Geltendmachung möglich, aber beachten, dass Zinserhöhungen immer erst mit April-Miete möglich sind

2. Anpassungsschreiben (§ 16 Abs 9 MRG) in Vollanwendung

- RW/Kat-Betrag/Indexzahl am 1. April wirksam → Entgelt erhöht/vermindert sich am 1. April
- MieWeG-Modell: Wirksamkeit Erhöhung/Verminderung auch am 1. April
- Nach Eintritt Wirksamkeit greift § 16 Abs 9 MRG → Versendung Anpassungsschreiben
- dh auf Anpassen April-Miete muss „verzichtet“ werden, Vermieter kann erst (wenn Zustellvorschriften eingehalten) mit Mai angepasste Miete begehren

Praktischer Ablauf Wertsicherung (1)

1. einmaliges **Einfädeln** (= deckeln und aliquotieren) in MieWeG-Modell
 - Neuverträge: für Kalenderjahr Vertragsabschluss (= Stand 01.01.Kalenderjahr nach Abschluss)
 - Altverträge: letzte Wertsicherung bis inkl. Kalenderjahr 2025 (= Stand 01.01.2026)
2. laufendes **Berechnen** Wertsicherung nach Wertsicherungsvereinbarung UND MieWeG-Modell (Achtung Decklungen!) = **Parallelrechnung**
 - beide „Berechnungen“ laufen unabhängig voneinander, quasi „nebeneinander“. Argument: § 1 Abs 1 MieWeG „Für Wohnraummietverträge ist die vertraglich vereinbarte Wertsicherung durch das ... Berechnungsmodell begrenzt.“
 - vertragliche Wertsicherung nach VPI/§ 5 Richtwertgesetz etc. wie vereinbart - Berechnungsmodell MieWeG IMMER nach VPI 2020

Praktischer Ablauf Wertsicherung (2)

- Wenn Wertsicherung nach vertraglicher Vereinbarung ausgelöst, jene Miete tatsächlich vorzuschreiben, die im Anpassungszeitpunkt für Mieter „niedriger“ ausfällt: Vertrag oder Berechnungsmodell
- Nach Wertsicherung werden Vertrag und Berechnungsmodelle parallel „weitergeführt“; Berechnungsbasis Zins, wie zuletzt im jeweiligen Modell

4. Wertgesicherte Miete ermittelt : **Termin für Zinsanpassung**

- Anpassungstermin lt. vertraglicher Vereinbarung zufällig 1. April → „sofortige“ Anpassung möglich (kann sich bei Vollanwendung durch Anpassungsschreiben nach § 16 Abs 9 MRG auf 1. Mai verschieben)
- Wenn anderer als 1. April: Anpassung verschiebt sich auf folgenden 1. April (kann passieren, dass man mit der Anpassung in das folgende Kalenderjahr rutscht; zB Termin für Anpassung laut Vereinbarung Oktober; durch MieWeG verschiebt sich tatsächliche Anpassung auf April des folgenden Kalenderjahres)

„Einfädeln“ in „MieWeG-Modell“ (1)

- „Einfädeln“ = Einführen vertraglicher Wertsicherung von Neuverträgen bzw Altverträgen in MieWeG-Modell (Ø-Entwicklung VPI 2020)
- Neuverträge: Wertsicherung nach MieWeG vereinbart
 - einmaliges Einfädeln für Kalenderjahr Vertragsabschluss
 - Folgejahre „laufen“ rechnerisch im MieWeG-Modell (immer VPI 2020)
- Neuverträge (Wertsicherung nicht nach MieWeG vereinbart) bzw. Altverträge
 - Neuvertrag: einmaliges Einfädeln für Kalenderjahr Vertragsabschluss (Ø-Entwicklung VPI 2020 Kalenderjahr Vertragsabschluss deckeln und dann auf Monate NACH Vertragsabschluss aliquotieren)

„Einfädeln“ in „MieWeG-Modell“ (2)

- Altvertrag letzte Wertsicherung 2025:
einmaliges Einfädeln für Kalenderjahr 2025 (Ø-Entwicklung VPI 2020 Kalenderjahr 2025 deckeln und dann auf Monate NACH Bezugsindex für Wertsicherung aliquotieren). zB Wertsicherung auf Basis Index Mai 2025, Ø-Entwicklung VPI 2020 Kalenderjahr 2025 ist auf 7/12tel zu aliquotieren
- Altvertrag letzte Wertsicherung VOR 2025:
zunächst Einfädeln Kalenderjahr letzter tatsächlicher Wertsicherung in MieWeG-Modell (nach VPI 2020 wie oben, VPI lt. Mietvertrag für Einfädeln irrelevant). Danach jedes Kalenderjahr im MieWeG-Modell „weiterführen“ bis Kalenderjahr nächste Mietanpassung. Deckelungen für Indexentwicklungen > 3% (darüber hinaus Deckelungen im Vollanwendungsbereich für 2025 und 2026) für alle Kalenderjahre beachten!
- Folgejahre: „Parallelrechnung“ vertragliche Vereinbarung/MieWeG-Modell
Rechenbeispiele Ü4 bis Ü7

Schluss mit Theorie, jetzt kommt die Praxis...

1. Einfädeln ins MieWeG-Modell: Deckeln und Aliquotieren (Ü1-Ü3, RWMZ 1 und 2)
2. Parallelrechnung: vertragliche Wertsicherung und MieWeG-Modell (Ü4 – Ü7)
3. Termin

Neuvertrag: Einfädeln ins „MieWeG-Modell“ - Checkliste

Welche Daten müssen bereitgehalten werden?

1. durchsetzbare Wertsicherungsvereinbarung
2. Voll- oder Teilanwendung?
3. Ø Indexzahl VPI 2020 Kalenderjahr VOR Vertragsabschluss + Ø Indexzahl Kalenderjahr VPI 2020 Vertragsabschluss

ACHTUNG:

- von Statistik Austria veröffentlichte Ø-Entwicklung in Prozent (mit einer Dezimale) kann nicht verwendet werden. Ø-Entwicklung in Prozent mit unendlichen Dezimalen muss selbst errechnet und bei weiterer Berechnung verwendet werden...
- Monat Vertragsabschluss (für Aliquotierung)
 - Irrelevant, ob Vertragsabschluss am Ersten oder Letzten eines Monats
 - Jänner bis Monat Vertragsabschluss scheiden beim Einfädeln aus

Altvertrag: Einfädeln ins „MieWeG-Modell“ - Checkliste

Welche Daten müssen bereitgehalten werden?

1. durchsetzbare Wertsicherungsvereinbarung
2. Voll- oder Teilanwendung?
3. Ø Indexzahlen VPI 2020 Kalenderjahr VOR letzter Wertsicherung bis Kalenderjahr Einfädeln

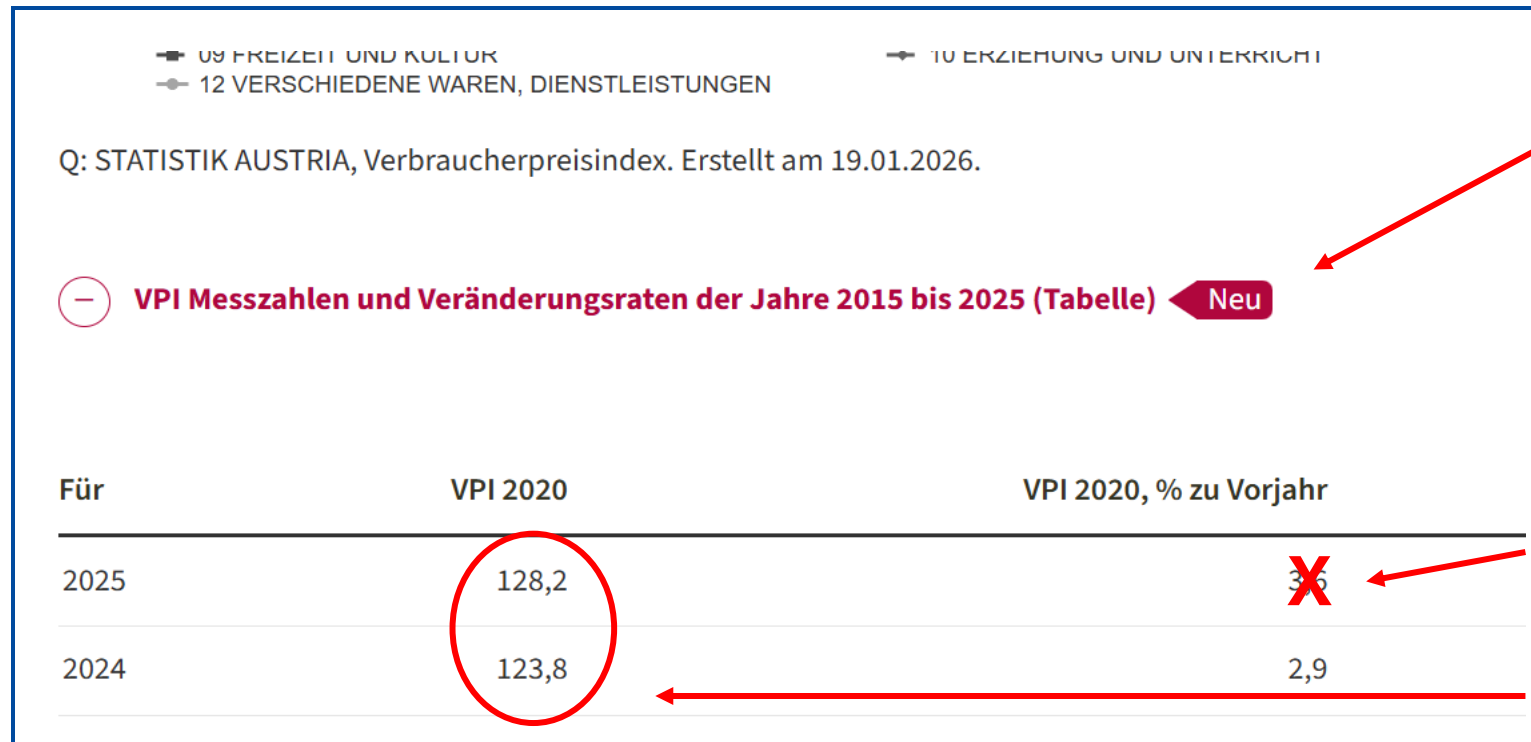
ACHTUNG:

- von Statistik Austria veröffentlichte Ø-Entwicklung in Prozent (mit einer Dezimale) kann nicht verwendet werden. Ø-Entwicklung in Prozent mit unendlichen Dezimalen muss selbst errechnet und bei weiterer Berechnung verwendet werden...
4. Monat letzte Wertsicherung (für Aliquotierung)
 - Jänner bis Monat, auf dessen Indexzahl letzte Wertsicherung basiert, scheiden für Aliquotierung aus
 - wann Mietzahlung tatsächlich angepasst wurde, irrelevant

Übungen „Einfädeln“

Ø-Entwicklung VPI 2020 – Statistik Austria

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/verbraucherpreisindex-vpi/hvpi>



von Statistik Austria verlaublichbare
Ø JahresVPI darf nicht verwendet
werden, da dieser nur auf eine
Dezimale gerundet; Ø muss selber
berechnet werden mit
unendlichen Dezimalen..

Beispiel: „Einfädeln“ - Altvertrag

- **Teilanwendung**, Vertragsabschluss 16.05.2025, Miete € 1.000,00
- VPI 2020, > 3% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben (Vorstellung Gesetzgeber: Preisentwicklung bis inkl. 05/2025 schon in Nettomietzins abgebildet. Daher nur Monate 06 -12/2025 der Ø-Entwicklung sind beim Einfädeln zu berücksichtigen = aliquotieren)

Website Statistik Austria
Veränderung > 3% muss halbiert werden:
 $0,55412/2=0,27706$
Preisentwicklung bis 05/2025 in MV inkludiert, bleiben noch 06-12/2025 = 7/12 Monate

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquotierung	tats. Anpassung %	Miete lt MiWeG
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	3,27706	7/12	1,91162	1.019,12

gedeckelte Indexentwicklung auf 7 von 12 Monate aliquotiert: $3,225412/12 \times 7$

und jetzt Sie ... kleine Einfädel-Aufwärmübung! Ü1

- **Teilanwendung**, Vertragsabschluss 01.02.2025
- VPI 2015, > 3% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- Miete € 800,00

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2025							

kleine Einfädel-Aufwärmübung: Lösung Ü1

- **Teilanwendung**, Vertragsabschluss 01.02.2025
- VPI 2015, > 3% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- Miete € 800,00

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	3,27706	10/12	2,73088	821,85

Einfädeln: Ü2

- **Teilanwendung**, letzte Wertsicherung 01.02.2023 (VPI 2015: 127,9)
- VPI 2015, > 10% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- aktuelle Miete € 800,00

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2023	111,6	120,3					
Ø 2024	120,3	123,8					
Ø 2025	123,8	128,2					

Einfädeln: Lösung Ü2

- **Teilanwendung**, letzte Wertsicherung 01.02.2023 (VPI 2015: 127,9)
- VPI 2015, > 10% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- aktuelle Miete € 800,00

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2023	111,6	120,3	7,79570	5,39785	10/12	4,49821	835,99
Ø 2024	120,3	123,8	2,90939	2,90939		2,90939	860,31
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	3,27706		3,27706	888,50

Einfädeln: Ü3

- **Vollanwendung**, letzte Wertsicherung 01.02.2023 (VPI 2015: 127,9)
- VPI 2015, > 10% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- aktuelle Miete € 800,00

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2023	111,6	120,3					
Ø 2024	120,3	123,8					
Ø 2025	123,8	128,2					

Einfädeln: Lösung Ü3

- **Vollanwendung**, letzte Wertsicherung 01.02.2023 (VPI 2015: 127,9)
- VPI 2015, > 10% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- aktuelle Miete € 800,00

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2023	111,6	120,3	7,79570	5,39785	10/12	4,49821	835,99
Ø 2024	120,3	123,8	2,90939	2,90939		2,90939	860,31
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000		1,00000	868,91

RWMZ/Kategoriemietzins: Einfädeln ins „MieWeG-Modell“

Welche Daten müssen bereitgehalten werden?

1. durchsetzbare Wertsicherungsvereinbarung
2. Neuvertrag: Monat + Kalenderjahr Vertragsabschluss (für Aliquotierung)
3. Altvertrag:
 - wenn Abschluss/letzte Wertsicherung im Kalenderjahr 2025: wie oben „2. Neuvertrag“ aliquotieren
 - wenn Abschluss/letzte Wertsicherung vor 2025: Einfädeln wie in Übung 3 !

ACHTUNG: im MieWeG kein Anhaltspunkt, dass Begrenzung des Berechnungsmodells für Richtwertmietverträge nicht gelten soll. Zu bedenken, dass neuere Richtwertmietverträge mit einem VPI wertgesichert wurden oder unterjährig abgeschlossen wurden.

Einfädeln: RWMZ 1

- **Vollanwendung**, Vertragsabschluss 25.09.2025
- Wertgesichert nach Entwicklung RW
- Miete € 6,67 x 75m² = € 500,25

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000	3/12	0,25000	501,50

Einfädeln: RWMZ 2

- **Vollanwendung**, Vertragsabschluss 25.09.2023
- Wertgesichert nach Entwicklung RW
- Miete € 6,67 x 75m² = € 500,25

Wertsicherung MieWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung weil > 3%	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2023	111,6	120,3	7,79570	5,39785	3/12	1,34946	507,00
Ø 2024	120,3	123,8	2,90939	2,90939		2,90939	521,75
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000		1,00000	526,97

Übungen „Parallelrechnung“

Praxistipp:

1. Schritt: bearbeiten Sie den gelben Bereich **Wertsicherung Vertrag**
2. Schritt: bearbeiten Sie den blauen Bereich **Wertsicherung MieWeG**
3. Schritt: bearbeiten sie den grünen Bereich **tatsächliche Anpassung** zum Schluss.
Ohne die Daten von Schritt 1 und 2 können Sie Schritt 3 nicht setzen!

Parallelrechnung: Ü4

- **Teilanwendung**, letzte Wertsicherung mit Index 03/2024, mit April 2024 angepasst
- VPI 2015, > 5% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- **Fiktiv!** Miete nach letzter Wertsicherung € 800,00

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung		Wertsicherung MiWeG							
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum	Miete	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
03/2024	133,8	800,00	April 2024	April 2024	800,00	Ø 2024	120,3	123,8					
						Ø 2025	123,8	128,2					
01/2026	140,6												

1.

3.

2.

Parallelrechnung: Ü4

Wertsicherung Vertrag			
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag
03/2024	133,8	800,00	April 2024
01/2026	140,6		

Wertsicherung lt. Vertrag wird ganz „normal“ berechnet:

- $€ 800 \times 140,6/133,8 = € 840,66$
- Anpassung laut Vertrag ab Februar 2026

Parallelrechnung: Ü4

Wertsicherung Vertrag			
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag
03/2024	133,8	800,00	April 2024
01/2026	140,6	840,66	Feber 2026

Wertsicherung lt. Vertrag wird ganz „normal“ berechnet:

- $€ 800 \times 140,6 / 133,8 = € 840,66$
- Anpassung laut Vertrag ab Feber 2026

Parallelrechnung: Ü4

Wertsicherung MiWeG

VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2024	120,3	123,8					
Ø 2025	123,8	128,2					

MieWeG-Modell berechnen:

- 2024 – Aliquotierung nicht vergessen: letzte Anpassung mit Index 03/2024
- 2025 – Deckelung nicht vergessen

Parallelrechnung: Ü4

Wertsicherung MiWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		9/12	2,18204	817,46
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	3,27706		3,27706	844,24

MieWeG-Modell berechnen:

- 2024 – Aliquotierung für 9 Monate!
- 2025 – Ø VPI 2020 > 3%, Erhöhung darüber wird zur Hälfte weitergegeben

Parallelrechnung: Lösung Ü4

- Wertsicherung Vertrag: € 840,66 - Wertsicherung Berechnungsmodell: € 844,24
- Vertragliche Wertsicherung kommt zur Anwendung, da Berechnungsmodell (Begrenzung) höher ausfällt

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung	Wertsicherung MiWeG								
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum	Miete	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
03/2024	133,8	800,00	April 2024	April 2024	800,00	Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		9/12	2,18204	817,46
						Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	3,27706		3,27706	844,24
01/2026	140,6	840,66	Feber 2026	April 2026	840,66								

Vergleichen; für Mieter „günstigeres“ Ergebnis ist vorzuschreibende Miete

Parallelrechnung: Ü5

- **Vollanwendung**, letzte Wertsicherung mit Index 03/2024, mit Juli 2024 angepasst
- VPI 2015, > 5% Schwellwert, Veränderung Indexzahlen wird weitergegeben
- **Fiktiv!** Miete nach letzter Wertsicherung € 800,00

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung		Wertsicherung MiWeG							
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum	Miete	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
03/2024	133,8	800,00	Juli 2024	Juli 2024	800,00	Ø 2024	120,3	123,8	2,90939				
						Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000			
01/2026	140,6												

Parallelrechnung: Ü5

Wertsicherung Vertrag			
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag
03/2024	133,8	800,00	Juli 2024
01/2026	140,6	840,66	April/Mai 2026

Datum Anpassung (1)

- Mietrechtliche Wirksamkeit Indexzahl: nach Verlautbarung durch Statistik Austria; Datum sehr unterschiedlich
- **§ 16 Abs 6 MRG:** „...Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem **auf** das **Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin** an zu entrichten, wenn...in einem **nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben...**“

Parallelrechnung: Ü5

Wertsicherung Vertrag			
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag
03/2024	133,8	800,00	Juli 2024
01/2026	140,6	840,66	April/Mai 2026

Datum Anpassung (2)

- hängt letztlich vom Veröffentlichungs= datum ab, wann Anpassungsschreiben versendet werden kann
- Zustellvorschriften (14 Tage!) sind zu beachten
- Fix nur: am 1. April ist Jänner-Index (damit Erhöhung) wirksam

Parallelrechnung: Ü5

Wertsicherung Vertrag			
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag
03/2024	133,8	800,00	Juli 2024
01/2026	140,6	840,66	April/Mai 2026

Datum Anpassung (3)

- FACIT: Aufgrund Vorschriften Anpassungsschreiben kann sich in Zusammenschau mit dem Veröffentlichungsdatum der Indexzahl Anpassung um ein Monat verschieben
- Mieter erleidet aber keinen Nachteil
- Damit auch Anforderungen MieWeG für Anpassung erfüllt

Parallelrechnung: Ü5

Wertsicherung MiWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		9/12	2,18204	817,46
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000		1,00000	825,63

MieWeG-Modell berechnen:

- 2024 – Aliquotierung nicht vergessen
- 2025 – Deckelung 1% gem. § 1 Abs 3 MieWeG

Parallelrechnung: Lösung Ü5

- Durch die Deckelung (§ 1 Abs 3 MiWeG) „fällt“ das Berechnungsmodell für den Mieter „günstiger aus“
- Die Weitergabe der vertraglichen Wertsicherung ist somit begrenzt

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung		Wertsicherung MiWeG							
	VPI 2015 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum	Miete	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
03/2024	133,8	800,00	Juli 2024	Juli 2024	800,00	Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		9/12	2,18204	817,46
						Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000		1,00000	825,63
01/2026	140,6	840,66	April/Mai 2026	April/Mai 2026	825,63								

Parallelrechnung – Fixmonat: Ü6

- **Teilanwendung**, letzte Wertsicherung mit Index 09/2024 im Feber 2025
- Erste Wertsicherung: VPI 2020, Vertragsabschluss (12/2023) zu September 2024, erste Anpassung Feber 2025, Miete € 1.000,00
- folgende Wertsicherungen: VPI 2020, Veränderung September-Indexzahlen zweier aufeinanderfolgender Kalenderjahre vorgeschrieben ab folgender Feber-Miete

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung		Wertsicherung MiWeG							
	VPI 2020 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum Anpassung	Miete Anpassung	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpassung %	Miete lt MiWeG
12/2023	122,6	1.000,00											
09/2024	123,6												
						Ø 2024	120,3	123,8	2,90939				
09/2025	128,5					Ø 2025	123,8	128,2	3,55412				

Parallelrechnung – Fixmonat: Ü6

Wertsicherung Vertrag			
	VPI 2020 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag
12/2023	122,6	1.000,00	
09/2024	123,6		
09/2025	128,5		

- Bezugsindex erste Wertsicherung ≠ folgende Wertsicherungen
- Anpassung laut Vertrag immer Feber

Parallelrechnung – Fixmonat: Ü6

Wertsicherung Vertrag			
	VPI 2020 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag
12/2023	122,6	1.000,00	
09/2024	123,6	1.008,16	Feber 2025
09/2025	128,5	1.048,12	Feber 2026

Parallelrechnung – Fixmonat: Ü6

Wertsicherung MiWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		3/12	0,72735	1.015,49
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	3,27706		3,27706	1.048,77

MiWeG-Modell berechnen:

- 2024 – Aliquotierung für 3 Monate!
- 2025 – Ø VPI 2020 > 3%, Erhöhung darüber wird zur Hälfte weitergegeben

Parallelrechnung – Fixmonat - Lösung Ü6

- Wertsicherung Vertrag: € 1.048,12 - Wertsicherung Berechnungsmodell: € 1.048,77
- Vertragliche Wertsicherung kommt zur Anwendung, da Berechnungsmodell (Begrenzung) höher ausfällt

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung		Wertsicherung MiWeG							
	VPI 2020 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum Anpassung	Miete Anpassung	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquotierung	tats. Anpassung %	Miete lt MiWeG
12/2023	122,6	1.000,00											
09/2024	123,6	1.008,16	Feber 2025	Feber 2025	1.008,16								
						Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		3/12	0,72735	1.015,49
09/2025	128,5	1.048,12	Feber 2026			Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	3,27706		3,27706	1.048,77
				April 2026	1.048,12								

Parallelrechnung – Fixmonat: Ü7

- **Vollanwendung**, letzte Wertsicherung mit Index 09/2024 im Feber 2025
- Erste Wertsicherung: VPI 2020, Vertragsabschluss (12/2023) zu September 2024, erste Anpassung Feber 2025, Miete € 1.000,00
- folgende Wertsicherungen: VPI 2020, Veränderung September-Indexzahlen zweier aufeinanderfolgender Kalenderjahre vorgeschrieben ab folgender Feber-Miete

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung		Wertsicherung MiWeG							
	VPI 2020 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum Anpassung	Miete Anpassung	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpassung %	Miete lt MiWeG
12/2023	122,6	1.000,00											
09/2024	123,6	1.008,16	Feber 2025	Feber 2025	1.008,16								
						Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		3/12	0,72735	1.015,49
09/2025	128,5	1.048,12	Feber 2026			Ø 2025	123,8	128,2	3,55412				
				April 2026									

Parallelrechnung – Fixmonat: Ü7

Wertsicherung MiWeG							
VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquo- tierung	tats. Anpas- sung %	Miete lt MiWeG
Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		3/12	0,72735	1.015,49
Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000		1,00000	1.025,64

MieWeG-Modell berechnen:

- 2024 – Aliquotierung nicht vergessen
- 2025 – Deckelung 1% gem. § 1 Abs 3 MieWeG

Parallelrechnung –Fixmonat - Lösung Ü7

- Durch die Deckelung (§ 1 Abs 3 MieWeG) „fällt“ das Berechnungsmodell für den Mieter „günstiger aus“
- Die Weitergabe der vertraglichen Wertsicherung ist somit begrenzt

Wertsicherung Vertrag				tatsächliche Anpassung		Wertsicherung MiWeG							
	VPI 2020 Indexzahl	Miete lt. Vertrag	Datum Anpassung Vertrag	Datum Anpassung	Miete Anpassung	VPI 2020 Ø Jahr	Ø Index alt	Ø Index neu	JahresØ in %	Deckelung	Aliquotierung	tats. Anpassung %	Miete lt MiWeG
12/2023	122,6	1.000,00											
09/2024	123,6	1.008,16	Feber 2025	Feber 2025	1.008,16								
						Ø 2024	120,3	123,8	2,90939		3/12	0,72735	1.015,49
09/2025	128,5	1.048,12	Feber 2026			Ø 2025	123,8	128,2	3,55412	1,00000		1,00000	1.025,64
				April 2026	1.025,64								

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Mag. Hemma Schmölz-Neuwirther

juristische Dienstleistungen, Vorträge und Seminare

office@immobilienundrecht.at