

# Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG 2025)

**Generell: Das Gesetz betrifft nur Wertsicherungserhöhungen für Wohnungen. Versuch einer Übersicht:**

1. Ist es keine Wohnung -> keine Änderung zu bisher
2. Ist die Wohnung, eine Vollaussnahme vom Mietrechtsgesetz (MRG) -> keine Änderung zu bisher
3. Ist die Miete wertgesichert gemäß Richtwert oder Kategorie -> die amtlich verkündeten Werte sind zu verwenden siehe  
<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/richtwerte-und-kategoriebetrage>
- 3.1. Ausnahme: Der Vertragsabschluss war im Vorjahr -> nur  $x/12$  der Erhöhung darf angewendet werden. Wobei  $x$  die Anzahl Monate nach dem Vertragsabschluss bis zum Jahresende sind (Abschluss im Dezember = keine Erhöhung im nächsten Jahr möglich, im übernächsten dann voll). Abschluss in diesem Jahr (Jänner-März) -> keine Erhöhung in diesem Jahr, nächstes Jahr dann wie vorhin.
4. Ist die Miete indexwertgesichert verändert sich viel:
  - 4.1. Die im Mietvertrag vereinbarte Indexklausel gilt nur mehr für den möglichen Zeitpunkt einer Indexerhöhung, der sich nach wie vor wie im Mietvertrag vereinbart errechnet.
  - 4.2. Eine Erhöhung kann nur mehr ein Mal im Jahr erfolgen und zwar am 1. April
  - 4.3. Eine mögliche Indexerhöhung in diesem Jahr errechnet sich aus der VORJAHRESINFLATION gemäß VPI 2020 wobei die Veränderung der von STATISTIK AUSTRIA publizierten Jahreswerte ungerundet zu verwenden sind siehe  
<https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=6.4>  
und
    - 4.3.1. Punkt 3.1. gilt genau so. Wobei das Datum des Indexwertes der letzten Indexanpassung für denselben Mieter als Vertragsabschlussdatum gilt. Hat es noch keine Erhöhung gegeben, dann eben das Datum der Vertragsunterzeichnung.
    - 4.3.2. Für die Erhöhung im folgenden Jahr darf die Jahresinflation 2025 nur mit 1%, Jahresinflation 2026 höchstens mit 2%, danach höchstens mit 3% + Hälfte der über 3% hinausgehenden tatsächlichen Inflation für die Erhöhung angewendet werden.
    - 4.3.3. Wenn die letzte Indexanpassung länger zurück liegt, dürfen die Jahresinflationen vor 2025 auch berücksichtigt werden. Jedoch darf die Erhöhung nicht höher sein als sie zum ersten möglichen vertraglich vereinbarten Zeitpunkt GEWESEN WÄRE.
5. Für neue Mietverträge ist es sinnvoll, die Wertsicherung so zu formulieren, wie im Gesetz § 2 vorgeschlagen

## Auswirkungen für Indexerhöhungen auf 1bisX ab Version 6.42 Ablaufanleitung:

1. Installieren Sie die neueste Version (mindestens 6.42) von 1bisX.
2. Klicken Sie auf 1bisX > Einstellungen global > Index > Indexwerte update... > [Indexwerte update] ---> alle jemals von STATISTIK AUSTRIA seit Jänner 1967 veröffentlichten Indexwerte werden in 1bisX aktualisiert. Zweck: Um den Zeitpunkt zu bestimmen, an dem eine Indexerhöhung überhaupt möglich ist (gilt für alle) und um deren Höhe zu berechnen (siehe unten).
3. Wie bisher: Generieren Sie alle Monatsvorschreibungen bis inklusive dem Monat vor dem Erhöhungsdatum.
4. Wie bisher: Klicken Sie auf 1bisX > Einstellungen global > Index > [Indexerhöhungen überprüfen] ---> Alle möglichen Indexerhöhungen werden in der Liste Indexerhöhungen Vorschau gezeigt.
5. **Neu:** Klicken Sie links oben auf [ohne Wohnungen] ---> Nur **Objekte, deren Typ NICHT "Wohnung" ist, werden angezeigt. Das MieWeG betrifft diese nicht.** (evtl. keine also nur Wohnungen in der Liste; dann erscheint eine Meldung, die Sie mit Klick auf [Abbrechen] quittieren und in dem Fall 6. und 7. überspringen können).
6. Wie bisher: Geben Sie in den neuen Feldern links nichts ein. Machen Sie die Erhöhung für diese ([2. Alle Erhöhen] + [3. Mitteilungen drucken] und zum Schluss [5. Fertig/Abbruch])
7. Klicken Sie wieder auf 1bisX > Einstellungen global > Index > [Indexerhöhungen überprüfen] ---> Alle restlichen möglichen Indexerhöhungen werden in der Liste Indexerhöhungen Vorschau gezeigt, also nur mehr Wohnungen.
8. Und jetzt schlägt das Mieten-Wertsicherungsgesetz unbarmherzig zu. Es gibt viel (unbezahlte) Mehrarbeit:
9. Tragen Sie im Feld MRG Anwendung ein, ob für die Wohnung MRG Voll- oder Teilanwendung oder eine Vollaussnahme gilt. Falls vorhanden zumindest das Letztere "3 MRG Vollaussnahme" für die Wohnung aus der Liste auswählen.
10. Wenn eine Vollaussnahme vorhanden ist, Klick auf [<- Nur] rechts davon ---> **Nur "3 MRG Vollaussnahme" werden gezeigt** und für diese gilt das MieWeG ebenfalls nicht. Und dann 6. und 7. wie oben ausführen.
11. Nun werden nur mehr **Wohnungen in Voll- oder Teilanwendung des MRG** gezeigt, deren maximaler Erhöhungs-%-Satz das MieWeG regelt. Der ist nicht einfach zu berechnen (siehe Erläuterungen unten).

12. Tragen Sie das Datum des Vertragsabschlusses ein, falls dieses noch nicht eingetragen ist (nur zu Ihrer eigenen Information, um den Erhöhungs-%-Satz berechnen zu können (siehe weiter unten)).
- 13. Tragen Sie den von Ihnen berechneten Erhöhungs-%-Satz ein (mit diesem wird erhöht).**
- 14. Tragen Sie die Werte für Monat, Jahr und Wert für die neue Basis für den Zeitpunkt der nächstmöglichen Erhöhung ein.**
15. Machen Sie die Erhöhung für diese wie oben 6. ABER NUR EIN MAL IM JAHR UND ZWAR RECHTZEITIG VOR DEM NUNMEHR EINZIGEN ERHÖHUNGSTERMIN AM 1. APRIL.
16. Der Mitteilungstext in der Tabelle Korrespondenz für die Mieter wird entsprechend Ihrer Angabe in 13. geändert und beim Objekt die neue Mieta sowie die in 14. von Ihnen angegebenen Daten in den Stammdaten der Objekte aktualisiert.
17. Wie bisher: Generieren Sie die Monatsvorschreibungen für den nächsten Monat mit den erhöhten Mieten und senden Sie diese gemeinsam mit dem Mitteilungsschreiben an die Mieter so dass diese spätestens 14 Tage vor dem Wirksamkeitsdatum bei ihnen eintreffen.

### Versuch einer Interpretation des MieWeG 2025 für die Berechnung der zulässigen Erhöhung:

Das eigentlich kurz gefasste ab 1.1.2026 gültige MieWeG verändert viel aber nicht alles was Wertsicherungserhöhungen von Mietgegenständen anbelangt. Der Text des Gesetzes ist schwierig zu interpretieren. Der Originaltext des Gesetzes ist abrufbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20013068> Eine ausführliche Interpretation von Mag. Kothbauer dazu ist abrufbar unter <https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/fuenfte-mietrechtl.-inflationlinderungsgesetz.pdf>

Bitte diese Unterlagen für Ihre eigene Interpretation verwenden, um sie mit dem unten stehenden Versuch vergleichen zu können und bestmöglich das Gesetz entsprechend anzuwenden. Tötterström & Partner KG übernimmt keine Haftung dafür, dass die nachfolgende Interpretation richtig ist:

- Bei Mietgegenständen (in 1bisX "Objekte" genannt), **die Vollaussnahmen vom Mietrechtsgesetz (MRG) sind**, ändert sich nichts.
- Bei Mietgegenständen, **die nicht Wohnungen sind**, ändert sich auch nichts. Also alle Mietverträge, die eine andere Nutzung als Wohnzweck vorsehen (in 1bisX Typ "Wohnung" eingetragen).
- Bei Wohnungen, für die **Richtwert- oder Kategoriemietzins** anzuwenden sind, ändert sich vor allem was für das Justizministerium: Die neuen Beträge per Quadratmeter sind entsprechend dem MieWeG zu berechnen. Dann wie bisher zu verlautbaren. Und dann vom Hausverwalter wie bisher die von ihm angewendeten in 1bisX einzutragen UND möglicherweise eine "Aliquotierung Rumpffjahr" für Mietverträge ab Vertragsabschluss im Jahr 2025 zu berechnen (siehe unten).
- **Bei Wohnungen in Voll- oder Teilanwendung des MRG, die indexwertgesichert sind, ändert sich viel.** Die bisherige Praxis wird komplett umgekrempelt:
  - Der **Zeitpunkt** einer Erhöhung ist **generell nur mehr ein Mal im Jahr und zwar am 1. April zulässig** (§ 1 Abs 2 Z 1) und nicht wie bisher sofort nach Erreichen der vereinbarten %-Schwelle des angewendeten Index'. Der früheste Zeitpunkt der möglichen Erhöhung ist also der 1. April NACHDEM die %-Schwelle des *vertraglich vereinbarten Index'* IM KALENDERJAHR DAVOR erreicht wurde. Also müssen weiterhin die Indexwerte aller verwendeten Indizes monatlich in 1bisX eingetragen werden. UND wenn diese %-Schwelle in den Monaten Jänner, Februar oder März erreicht wurde, kann die Indexerhöhung erst im nächsten Kalenderjahr am 1. April erfolgen.
  - Die zulässige **Höhe** der %-Erhöhung rechnet sich für eine jede Wohnung individuell und kann vorläufig nicht von 1bisX gemäß MieWeG automatisiert berechnet werden. Es liegt in der Verantwortung des Verwalters, die richtige prozentuelle Erhöhung zu bestimmen. 1bisX stellt dazu INFOS zur Verfügung (siehe unten)

Generell gilt, dass nur mehr die Veränderung des jährlichen Durchschnitts der von STATISTIK AUSTRIA vom Verbraucherpreisindex 2020 (oder dessen Nachfolger) für die Berechnung verwendet wird. Also der jährliche Inflations-%-Satz so gerechnet: veröffentlichter Jahres-Durchschnittswert VPI 2020 des Bezugsjahres dividiert durch diesen Wert des Jahres davor mal 100 minus 100. Zum Beispiel für 2025:  $128,2 / 123,8 * 100 - 100 = 3,55411955\%$  (Die auf eine Nachkommastelle gerundete veröffentlichte %-Veränderung 3,6% darf nicht verwendet werden!). Der im Mietvertrag vereinbarte Index und dessen Werte spielen also für die Höhe der Indexerhöhung der betroffenen Wohnungen im Allgemeinen keine Rolle mehr (Ausnahme: **anzuwendender %-Satz 4** siehe unten), aber sehr wohl für den zulässigen Zeitpunkt der Erhöhung!

### Die zulässige prozentuelle Erhöhung bei den betroffenen Wohnungen (also alle bis auf die MRG-Vollaussnahmen) ist außerdem durch mehrere Faktoren begrenzt:

- **1.** Für alle Wohnungen in Voll- und Teilanwendung des MRG gilt: Der Inflations-%-Satz darf nur dann ungekürzt angewendet werden, wenn er 3% nicht überschreitet. Sonst muss eine **Kürzung** berechnet

werden:

**§ 1 Abs 2 Z 1 letzter Satz:** "Wenn die durchschnittliche jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index drei Prozent übersteigt, ist der drei Prozentpunkte übersteigende Teil aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen."

-> Ergebnis: **anzuwendender %-Satz 1** für alle Jahre

Beispiel: Inflations-%-Satz 2025 (siehe oben) **3,55411955%** liegt über 3%. Dieser muss gekürzt werden auf

$3,55411955 - 3 = 0,55411955 / 2 = 0,277059775 + 3 = \mathbf{3,277059775\%}$

- **2. § 1 Abs 2 Z 2:** Für die **ERSTE Mieterhöhung gem. MieWeG** muss in den meisten Fällen dann **einmalig** eine "**Aliquotierung Rumpffahr**" berechnet werden, weil der Index-Beobachtungszeitraum auf KALENDER-jährliche Basis umgestellt wird (wie bei Richtwert- und Kategoriemieten).  
"Bei der ersten Valorisierung nach Vertragsabschluss ist die nach Z 1 errechnete Veränderung nur in dem Ausmaß zu berücksichtigen, das dem Verhältnis der Anzahl der vollen nach Vertragsabschluss verstrichenen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres zu zwölf Monaten entspricht." Das gilt also für Wohnungen in der Voll- und Teilanwendung des MRG. Je nach dem, wann der Vertragsabschluss (siehe unten) vor der ersten Erhöhung gem. MieWeG stattgefunden hat, muss der **anzuwendende %-Satz 1** für das Jahr des Vertragsabschlusses gekürzt werden. Und zwar um den Faktor Anzahl Monate NACH dem Vertragsabschluss bis zum Ende desselben Jahres dividiert durch 12.  
-> Ergebnis: **anzuwendender %-Satz 2** für das Rumpffahr  
Beispiel für Erhöhung am 1. April 2026 bei Vertragsabschluss am 15. Jänner 2025:  
anzuwendender %-Satz 1 für 2025  $3,277059775\% \times 11 / 12 = \mathbf{3,0039714604\%}$  (11 in dem Beispiel Anzahl Monate im Kalenderjahr 2025 nach Jänner).  
Achtung 1: Vertragsabschluss im Dezember -> keine Indexerhöhung im nächsten Jahr, weil  $0 / 12 = 0$ . Aber in den darauf folgenden Jahren dann ohne Aliquotierung  
Achtung 2: Eine erste Wertsicherungserhöhung am 1. April kann auch nicht erfolgen, wenn der Vertragsabschluss im Jänner, Februar oder März desselben Jahres war, sondern erst im nächsten Jahr. Aber dann schon mit Aliquotierung.
- **3. § 1 Abs 3:** "Bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung kommen, ist die vertragliche Wertsicherung überdies dadurch begrenzt, dass bei der Veränderung des Entgelts die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex nach Abs. 2 Z 1 für das Jahr 2025 nur mit höchstens einem Prozent und für das Jahr 2026 nur mit höchstens zwei Prozent zu berücksichtigen ist."  
Das gilt wegen des Wortes "Mietzinsbeschränkungsvorschriften" **also nur für für Wohnungen in MRG Vollanwendung** aber nicht für Wohnungen in Teilanwendung des MRG, bei denen es keine Mietzinsbeschränkungsvorschriften gibt. Also für Wohnungen in Vollanwendung des MRG eine **weitere Kürzung** für das Bezugsjahr 2025 auf maximal 1% und für das Bezugsjahr 2026 auf maximal 2%.  
-> Ergebnis: **anzuwendender %-Satz 3** für Bezugsjahre 2025 und 2026 für Wohnungen in MRG Vollanwendung  
**Anmerkung:** Also für die Erhöhung am 1. April 2026 ganz sicher mit 1% und für Erhöhung am 1. April 2027 höchstwahrscheinlich mit 2% anzuwenden sein.
- **4. § 1 Abs 4** "Wird in einem Wohnungsmietvertrag zum Nachteil der Mieterin bzw. des Mieters von Abs. 2 oder Abs. 3 abgewichen, so kann die Erhöhung des Entgelts nicht früher und nicht in größerem Umfang eintreten als nach Abs. 2 und 3 vorgesehen. Erhöhungen können demnach nur am 1. April eintreten, wobei ungeachtet einer damit verbundenen Verschiebung der Valorisierung die Erhöhung zum 1. April nur in jenem Umfang eintritt, in dem sie zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt eingetreten wäre. Darüber hinaus kann die Erhöhung jenen Betrag nicht übersteigen, der sich aus der in Abs. 2 und 3 festgelegten Berechnung ergibt."  
Uii, wenn also der **anzuwendende %-Satz 1** oder der **anzuwendende %-Satz 2** oder der **anzuwendende %-Satz 3** höher ist als zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt (also gemäß Mietvertrag möglich), muss die %-Erhöhung möglicherweise **weiter gekürzt werden** auf den Wert, der eben gemäß Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt anzuwenden gewesen wäre.  
-> Ergebnis: **anzuwendender %-Satz 4**

- **5. ALTVETRÄGE: Übergangsbestimmung § 4 Abs 2 "§ 1 ist auch auf Verträge anzuwenden, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden und gilt für Erhöhungen, die ab dem 1. Jänner 2026 eintreten oder eingetreten wären. Bei Verträgen, die vor dem 1. Jänner 2026 geschlossen wurden, gilt – sofern bereits eine Valorisierung stattgefunden hat – als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Sinne von § 1 Abs. 2 Z 1 und 2 jener Monat, auf den sich der für die letzte Valorisierung maßgebliche Wert bezogen hat. Abweichend von § 1 Abs. 2 Z 2 **kann nicht nur das vor dem Valorisierungszeitpunkt liegende Kalenderjahr berücksichtigt werden.**"** Also bei Mietverträgen, die schon lange bestehen, und bei denen eine Wertsicherungserhöhung = "Valorisierung" aus welchen Gründen immer seit langer Zeit oder noch gar nicht stattgefunden hat obwohl sie möglich gewesen wäre (oft aus Rücksicht auf die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter).

Logischerweise bedeutet das folgendes:

1. **anzuwendender %-Satz 1** für das Jahr des Vertragsabschlusses (über 3% zu kürzen) sowie Kürzung **anzuwendender %-Satz 2** (Aliquotierung Rumpffjahr)

+

2. **anzuwendender %-Satz 1** für das Folgejahr / die Folgejahre bis inklusive Bezugsjahr für die Valorisierung. Ausgenommen Bezugsjahre 2025 und 2026 für die **anzuwendender %-Satz 3** für Wohnungen in MRG Vollanwendung gilt.

-> Ergebnis: **anzuwendender %-Satz 5** (aber max. **anzuwendender %-Satz 4**)

Beispiel für Valorisierung am 1. 4. 2026:

Vertragsabschluss am 14.3.2022 und seither keine Wertsicherungserhöhung

1. Berechnung für Bezugsjahr 2022:

Jahresinflation 2022 für VPI 2020 =  $111,6 / 102,8 \times 100 - 100 = 8,5603\%$

**anzuwendender %-Satz 1:** "über 3%"  $8,5603 - 3 = 5,5603 / 2 = 2,78015 + 3 = 5,78015\%$

**anzuwendender %-Satz 2:** "Aliquotierung Rumpffjahr":  $5,78015 \times 9 / 12 = 4,3351125\%$

2. Berechnung für Bezugsjahr 2023:

Jahresinflation 2023 für VPI 2020 =  $120,3 / 111,6 \times 100 - 100 = 7,7957\%$

**anzuwendender %-Satz 1:**  $7,7957 - 3 = 4,7957 / 2 = 2,39785 + 3 = 5,39785\%$

3. Berechnung für Bezugsjahr 2024:

Jahresinflation 2024 für VPI 2020 =  $123,8 / 120,3 \times 100 - 100 = 2,9094\%$

**anzuwendender %-Satz 1:** 2,9094% ist weniger als 3%, also es bleibt bei **2,9094%**

4. Berechnung für Bezugsjahr 2025:

Jahresinflation 2023 für VPI 2020 =  $128,2 / 123,8 \times 100 - 100 = 3,5541\%$

**anzuwendender %-Satz 1:**  $3,5541 - 3 = 0,5541 / 2 = 0,27705 + 3 = 3,27705\%$  für Wohnungen in MRG Teilanwendung,

**anzuwendender %-Satz 3:** für Wohnungen in MRG Vollanwendung 1,0%

5. Berechnung Summe

**anzuwendender %-Satz 5:**  $4,3351125 + 5,39785 + 2,9094 + 3,27705 = 15,9194125\%$  für MRG Teilanwendung

**anzuwendender %-Satz 5:**  $4,3351125 + 5,39785 + 2,9094 + 1 = 13,6423625\%$  für MRG Vollanwendung

6. Berechnung **anzuwendender %-Satz 4** ("...nur in jenem Umfang eintritt, in dem sie zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt eingetreten wäre...");

Annahme: Vereinbarte Indexwertsicherung VPI 2020 mit Schwellenwert 5% und

Berechnungsgrundlage Indexwert 105,3 für Jänner 2022:  $1,05 \times 105,3 = 110,565$ . Dieser Wert wurde bereits im Juni 2022 bei Wert 111,5 überschritten. Die Erhöhung **wäre mit Berechnungsgrundlage Index Juni 2022 5,888% gewesen.**

--> Erhöhung am 1.4.2026 nur mit **5,888%**, weil dieser Wert niedriger ist als beide berechneten Summen.

**Anmerkung:** Für Wohnungen deren Vertragsabschluss (bzw. letzte Indexerhöhung) weit zurück liegt, wird wahrscheinlich meistens **anzuwendender %-Satz 4** schlagend werden.

Um die Berechnungen des Erhöhungs %-Satzes zu unterstützen stellt 1bisX eine **Info für Verwalter** in der Liste Indexerhöhungen Vorschau zur Verfügung, wenn eine Erhöhung gemäß Mietvertrag möglich ist

(Voraussetzung überhaupt wie bisher) UND es sich um eine von MieWeG betroffene Wohnung handelt.

**Beispiel für eine Info für Erhöhung am 1.4.2026:** (rot in Klammer nur hier als Erläuterung):

INFO zu MieWeG § 1: Für WOHNUNGEN in Voll- oder Teilanwendung des MRG ist der Erhöhungs-%-Satz NICHT von der vertraglich vereinbarten Indexveränderung, sondern von der Inflation des BezugsJAHRES des VPI 2020 zu rechnen. Diese war

2021: 2,8%, 2022: 8,56%, 2023: 7,7957%, 2024: 2,9094%, 2025: 3,5541%

wobei gem. § 1 Abs 2 Z 1 MAXIMAL (**anzuwendender %-Satz 1**) für

2021: 2,8%, 2022: 5,78%, 2023: 5,39785%, 2024: 2,9094%, 2025: 3,27705% (allerdings: gem. § 1 Abs 3 für Wohnungen in MRG Vollanwendung (**anzuwendender %-Satz 3**) aber nur 1% und 2026 voraussichtlich 2%) zu berücksichtigen ist.

INFO zu MieWeG § 1 Abs 4: Die vertraglich vereinbarte Indexerhöhung bei 3% (also für VPI 2015 Wert > 135,8) wäre erstmals möglich gewesen im Monat Jänner 2025 mit Wert 136,8 also eine Erhöhung um 3,7936% (**anzuwendender %-Satz 4**) von 708,19 auf 735,06 Nettomiete.

Für die Berechnung des jetzt anzuwendenden **Erhöhungs-%-Satzes links (bitte eintragen)**

sind oft auch MieWeG § 1 Abs 2 Z 2 (**anzuwendender %-Satz 2**) und § 4 (**anzuwendender %-Satz 5**) zu berücksichtigen!

## Neue Datenfelder in 1bisX:

• **MRG Anwendung** neues Datenfeld in Tabelle Objekte (Layout Details und Liste Indexerhöhungen Vorschau) Vom Verwalter anzugeben wenn Objekttyp = Wohnung (sonst egal für die Indexerhöhung) bzw. wenn es ein Wohnungseigentumsobjekt ist (bei dem sowieso keine Miete vorgeschrieben wird).

1 = Wohnung MRG Vollanwendung,

2 = Wohnung MRG Teilanwendung, (siehe MRG §1 Abs 4)

3 = MRG Vollaussnahme -> Indexerhöhung wie bisher jederzeit nach Erreichen des vertraglich vereinbarten Indexwertes

Das MieWeG betrifft also nur WOHNUNGSMIETVERTRÄGE mit MRG Anwendung 1 oder 2

Bei allen anderen Mietverträgen läuft die Wertsicherungserhöhung wie bisher und die weiteren Punkte unten sind für diese nicht relevant.

ACHTUNG: Betroffene indexgesicherte Wohnungsmieten können ab 2026 nur ein Mal im Jahr am 1. April erhöht werden! Also wie bisher auch die Richtwert- und Kategoriemieten. Wie bisher müssen die Mieter mindestens 14 Tage vorher über die Mieterhöhung verständigt werden, damit die Erhöhung wirksam werden kann. Unter Umständen muss daher die Erhöhung der Richtwert- bzw. Kategoriemieten auf den 1.Mai verschoben werden.

• **Datum Vertragsabschluss** neues Datenfeld in Tabelle Objekte (Layout Wertsicherung und Liste Indexerhöhungen Vorschau). Hat im MieWeG eine neue und extreme Auswirkung auf den Zeitpunkt und die Höhe einer möglichen Wertsicherungserhöhung. Siehe oben.

Vom Verwalter anzugeben wenn eine Wertsicherung vereinbart wird oder wurde UND

bei Wohnungsmietverträgen ab 1.1.2026 das Datum des Vertragsabschlusses des zum Zeitpunkt der Erhöhung aktuellen Mieters in der Wohnung.

Bei älteren auch das Datum des Vertragsabschlusses außer es hat bereits eine Erhöhung für den aktuellen Mieter stattgefunden -> dann jener Monat, auf den sich der für die letzte Valorisierung maßgebliche Wert bezogen hat. Hat diese in 1bisX stattgefunden, wird das Datum automatisch (einmalig) eingetragen. Hat seit der letzten Erhöhung ein Mieterwechsel stattgefunden, muss das Datum manuell aktualisiert werden.

Das Datum (bzw. der Monat) wirkt sich auf den erlaubten Erhöhungs-%-Satz der ersten Erhöhung (pro Mieter) gem MieWeG § 1 Abs 2 Z 2 aus.

Ist das Datum im Jahr vor dem 1.4. der möglichen ERSTEN Erhöhung entsprechend dem Mietvertrag, kommt es zu "Aliquotierung Rumpffahr", also Verminderung des Erhöhungs-%-Satzes um Anzahl Monate nach dem Datum bis zum Jahresende / 12

• **Erhöhen mit %** neues Datenfeld in Tabelle Objekte (Layout Liste Indexerhöhungen Vorschau)

Vom Verwalter bei Wohnungen in MRG Voll- oder Teilanwendung anzugeben, weil je nach Mietvertrag ein besonderer %-Satz anzuwenden ist.

Für Wohnungen, die das Gesetz betreffen, **MUSS in dieses Feld bei jedem Objekt der %-Satz eingetragen werden!** Mit diesem wird dann die Erhöhung berechnet.

• **Neue Basis für Zeitpunkt: Monat, Jahr und Wert:** Bisher war es ja für alle so, dass diese Daten automatisch beim Objekt bei der Indexerhöhung eingetragen wurden, um den darauf folgenden möglichen

Zeitpunkt und die Höhe der Indexerhöhung zu berechnen. Das gilt nach wie vor für alle Mietgegenstände (in 1bisX "Objekte"), die nicht Wohnungen sind bzw. überhaupt für alle, die 3 MRG Vollaussnahmen sind. ABER: Da nunmehr für die von MieWeG betroffenen Wohnungen gilt, dass der mögliche nächste Zeitpunkt einer Erhöhung weiterhin nur nach der im bestehenden Mietvertrag vereinbarten Indexerhöhung stattfinden kann und zwar "nur in jenem Umfang, in dem sie zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt eingetreten wäre", muss der Verwalter nicht nur den %-Satz der Erhöhung sondern auch die neue Berechnungsbasis für die nächstmögliche Indexerhöhung angeben, die dann beim Objekt automatisch eingetragen wird.

## ZUSAMMENFASSUNG:

Für Mietobjekte, die nicht Wohnungen sind oder für Wohnungen, die MRG Vollaussnahmen sind, ändert sich an der Indexerhöhung **NICHTS**.

Für Wohnungen in MRG Voll- oder Teilanwendung ändert sich an der Indexerhöhung **ALLES**.

Die Notwendigkeit, die von der STATISTIK AUSTRIA veröffentlichten Werte, monatlich in 1bisX zu erfassen **BLEIBT FÜR BEIDE ERHALTEN**.

**Hinweis:** bis zum 30.6.2026 können ab 1bisX Version 6.41 sämtliche Werte auch ohne Wartungsvertrag mit einem Klick aktualisiert werden: 1bisX > Einstellungen global > Index > Indexwerte update... > [Indexwerte update]. Damit kann der **anzuwendende %-Satz 4** für die Info automatisch berechnet werden.

Und zum Schluss: Natürlich können Sie in Ihrer bisherigen Version von 1bisX die Wertsicherung durchführen und alles manuell eintragen, was gem. MieWeG geändert werden muss.