

von MieWeG geforderte Parallelrechnung

Beispiel 1 "aus 3 Euro mach über 1000 Euro"

vertraglich vereinbart		Begrenzung nach MiWeG	
Vertragsabschluss	21.02.2023		
Vertragsbeginn	01.05.2023		
Monat für Indexanpassung	1		
Höhe	Vergleich Oktober VPI 2020 des letzten Jahres mit Oktoberindex VPI 2020 des vorigen Jahres		
erstmalige Durchführung	01.01.2024		
		hat bereits eine Wertsicherung stattgefunden?	ja
		Wenn ja: Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat	01.10.2024
		anteilige zulässige Erhöhung Rumpffahr	0,48%
		plus volle Jahre	3,30%
		Summe zulässige Erhöhung	3,78%



vereinbarte Miete		maximal zulässige Miete lt. MiWeG		tatsächliche Miete		Jahresmiete			
						vereinbart	tatsächlich	Differenz	kumuliert
01.05.2023	€ 1 000,00			01.05.2023	€ 1 000,00	2023	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ -
01.01.2024	€ 1 053,63			01.01.2024	€ 1 053,63	2024	€ 12 643,60	€ 12 643,60	€ -
01.01.2025	€ 1 072,66			01.01.2025	€ 1 072,66	2025	€ 12 871,97	€ 12 871,97	€ -
01.01.2026	€ 1 115,92	01.04.2026	€ 1 113,26	01.04.2026	€ 1 113,26	2026	€ 13 391,00	€ 13 237,37	-€ 153,64
01.01.2027	€ 1 138,24	01.04.2027	€ 1 135,53	01.04.2027	€ 1 135,53	2027	€ 13 658,82	€ 13 559,55	-€ 99,27
01.01.2028	€ 1 161,00	01.04.2028	€ 1 158,24	01.04.2028	€ 1 158,24	2028	€ 13 932,00	€ 13 830,74	-€ 101,26
01.01.2029	€ 1 184,22	01.04.2029	€ 1 181,40	01.04.2029	€ 1 181,40	2029	€ 14 210,64	€ 14 107,36	-€ 103,28
01.01.2030	€ 1 207,90	01.04.2030	€ 1 205,03	01.04.2030	€ 1 205,03	2030	€ 14 494,85	€ 14 389,50	-€ 105,35
01.01.2031	€ 1 232,06	01.04.2031	€ 1 229,13	01.04.2031	€ 1 229,13	2031	€ 14 784,75	€ 14 677,29	-€ 107,46
01.01.2032	€ 1 256,70	01.04.2032	€ 1 253,72	01.04.2032	€ 1 253,72	2032	€ 15 080,44	€ 14 970,84	-€ 109,60
01.01.2033	€ 1 281,04	01.04.2033	€ 1 278,79	01.04.2033	€ 1 278,79	2033	€ 15 382,05	€ 15 270,26	-€ 111,80
01.01.2034	€ 1 307,47	01.04.2034	€ 1 304,37	01.04.2034	€ 1 304,37	2034	€ 15 689,69	€ 15 575,66	-€ 114,03
01.01.2035	€ 1 333,62	01.04.2035	€ 1 330,45	01.04.2035	€ 1 330,45	2035	€ 16 003,49	€ 15 887,18	-€ 116,31

Annahmen:
- der VPI entwickelt sich (der Einfachheit halber) in Zukunft sowohl im Jahresschnitt, als auch im Monatswert mit 2,0% genau konstant am Inflationsziel
- der VPI für 2025 liegt im Schnitt bei 3,6% sowie bei 4,0% im Oktober 2025

von MieWeG geforderte Parallelrechnung

Beispiel 2 - Variante a "aufgeschoben ist nicht aufgehoben"

vertraglich vereinbart	Begrenzung nach MIWeG
Vertragsabschluss	21.02.2023
Vertragsbeginn	01.05.2023
Monat für Indexanpassung	5
Höhe	Vergleich März VPI 2020 des aktuellen Jahres mit Märzindex VPI 2020 des letzten Jahres
erstmalige Durchführung	01.05.2024
	hat bereits eine Wertsicherung stattgefunden? ja
	Wenn ja: Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat 01.03.2025
	anteilige zulässige Erhöhung Rumpffahr 2,46%
	plus volle Jahre 2,00%
	Summe zulässige Erhöhung 4,46%



vereinbarte Miete		maximal zulässige Miete lt. MIWeG		tatsächliche Miete		Jahresmiete			
						vereinbart	tatsächlich	Differenz	kumuliert
01.05.2023	€ 1 000,00			01.05.2023	€ 1 000,00	2023	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ -
01.05.2024	€ 1 041,25			01.05.2024	€ 1 041,25	2024	€ 12 329,97	€ 12 329,97	€ -
01.05.2025	€ 1 072,39			01.05.2025	€ 1 072,39	2025	€ 12 744,11	€ 12 744,11	€ -
01.05.2026	€ 1 093,84		01.04.2026	€ 1 098,75		2026	€ 13 040,27	€ 12 868,69	-€ 171,58
01.05.2027	€ 1 115,72		01.04.2027	€ 1 120,20		2027	€ 13 301,07	€ 13 258,61	-€ 42,47
01.05.2028	€ 1 138,03		01.04.2028	€ 1 138,03		2028	€ 13 567,10	€ 13 589,41	€ 22,31
01.05.2029	€ 1 160,79		01.04.2029	€ 1 160,79		2029	€ 13 838,44	€ 13 861,20	€ 22,76
01.05.2030	€ 1 184,01		01.04.2030	€ 1 184,01		2030	€ 14 115,21	€ 14 138,42	€ 23,22
01.05.2031	€ 1 207,69		01.04.2031	€ 1 207,69		2031	€ 14 397,51	€ 14 421,19	€ 23,68
01.05.2032	€ 1 231,84		01.04.2032	€ 1 231,84		2032	€ 14 685,46	€ 14 709,62	€ 24,15
01.05.2033	€ 1 256,48		01.04.2033	€ 1 256,48		2033	€ 14 979,17	€ 15 003,81	€ 24,64
01.05.2034	€ 1 281,61		01.04.2034	€ 1 281,61		2034	€ 15 278,75	€ 15 303,88	€ 25,13
01.05.2035	€ 1 307,24		01.04.2035	€ 1 307,24		2035	€ 15 584,33	€ 15 609,96	€ 25,63

Annahmen:

- der VPI entwickelt sich (der Einfachheit halber) in Zukunft sowohl im Jahresschnitt, als auch im Monatswert mit 2,0% genau konstant am Inflationsziel
- der VPI für 2025 liegt im Schnitt bei 3,6% sowie bei 4,0% im Oktober 2025
- Interpretation von Gesetz+Erläuterungen: die Erhöhung ist zwar 2026 ausgesetzt, wird aber im Jahr 2027 gleichsam nachgeholt

von MiWeG geforderte Parallelrechnung

Beispiel 2 - Variante b 11 Monate verloren

vertraglich vereinbart	
Vertragsabschluss	21.02.2023
Vertragsbeginn	01.05.2023
Monat für Indexanpassung	5
Höhe	Vergleich März VPI 2020 des aktuellen Jahres mit Märzindex VPI 2020 des letzten Jahres
erstmalige Durchführung	01.05.2024

Begrenzung nach MiWeG

hat bereits eine Wertsicherung stattgefunden?	ja
Wenn ja: Zeitpunkt, auf den sich der für die letzte	
Wertsicherung maßgebliche Index bezogen hat	01.03.2025
anteilige zulässige Erhöhung Rumpffahr	2,46%
plus volle Jahre	2,00%
Summe zulässige Erhöhung	4,46%



vereinbarte Miete	
01.05.2023 €	1 000,00
01.05.2024 €	1 041,25
01.05.2025 €	1 072,39
01.05.2026 €	1 093,84
01.05.2027 €	1 115,72
01.05.2028 €	1 138,03
01.05.2029 €	1 160,79
01.05.2030 €	1 184,01
01.05.2031 €	1 207,69
01.05.2032 €	1 231,84
01.05.2033 €	1 256,48
01.05.2034 €	1 281,61
01.05.2035 €	1 307,24

maximal zulässige Miete lt. MiWeG	
01.04.2026 €	1 098,75
01.04.2027 €	1 120,20
01.04.2028 €	1 115,72
01.04.2029 €	1 138,03
01.04.2030 €	1 160,79
01.04.2031 €	1 184,01
01.04.2032 €	1 207,69
01.04.2033 €	1 231,84
01.04.2034 €	1 256,48
01.04.2035 €	1 281,61

tatsächliche Miete	
01.05.2023 €	1 000,00
01.05.2024 €	1 041,25
01.05.2025 €	1 072,39
01.04.2027 €	1 093,84
01.04.2028 €	1 115,72
01.04.2029 €	1 138,03
01.04.2030 €	1 160,79
01.04.2031 €	1 184,01
01.04.2032 €	1 207,69
01.04.2033 €	1 231,84
01.04.2034 €	1 256,48
01.04.2035 €	1 281,61

Jahresmiete				
	vereinbart	tatsächlich	Differenz	kumuliert
2023	€ 8 000,00	€ 8 000,00	€ -	-
2024	€ 12 329,97	€ 12 329,97	€ -	€ -
2025	€ 12 744,11	€ 12 744,11	€ -	€ -
2026	€ 13 040,27	€ 12 868,69	-€ 171,58	-€ 171,58
2027	€ 13 301,07	€ 13 061,73	-€ 239,34	-€ 410,93
2028	€ 13 567,10	€ 13 322,97	-€ 244,13	-€ 655,05
2029	€ 13 838,44	€ 13 589,43	-€ 249,01	-€ 904,06
2030	€ 14 115,21	€ 13 861,22	-€ 253,99	-€ 1 158,05
2031	€ 14 397,51	€ 14 138,44	-€ 259,07	-€ 1 417,11
2032	€ 14 685,46	€ 14 421,21	-€ 264,25	-€ 1 681,36
2033	€ 14 979,17	€ 14 709,64	-€ 269,53	-€ 1 950,90
2034	€ 15 278,75	€ 15 003,83	-€ 274,92	-€ 2 225,82
2035	€ 15 584,33	€ 15 303,91	-€ 280,42	-€ 2 506,24

Annahmen:

- der VPI entwickelt sich (der Einfachheit halber) in Zukunft sowohl im Jahresschnitt, als auch im Monatswert mit 2,0% genau konstant am Inflationsziel
- der VPI für 2025 liegt im Schnitt bei 3,6% sowie bei 4,0% im Oktober 2025
- Interpretation von Gesetz+Erläuterungen: die Erhöhung ist zwar 2026 ausgesetzt, kann 2027 nicht nachgeholt werden. Es ist der Maiwert des Vorjahres anzuwenden.