

Inhaltsverzeichnis

1.	Wertvermehrnde Investitionen - Einleitung und Übersicht	1
1.1.	Problemfelder bei wertvermehrnden Investitionen	1
1.2.	Der Sanierungsbedarf	1
1.3.	Die Unterhaltsverpflichtung des Vermieters	2
1.4.	Die Zulässigkeit von Sanierungen	3
1.5.	Kündigung bei umfassenden Überholungen	4
1.6.	Mietminderung und Schadenersatz	5
2.	Wertvermehrnde Investitionen	6
2.1.	Begriff der Mehrleistung	6
2.2.	Abgrenzung Mehrleistung - Werterhaltung	6
2.3.	Überwälzung der Mehrleistung auf den Zins	9
3.	Mietzinserhöhung wegen umfassender Überholungen	11
3.1.	Der Begriff der umfassenden Überholung	11
3.2.	Art. 14 Abs. 1 VMWG	11
3.3.	Primat der individuellen Kostenbestimmung	12
3.4.	Abgrenzung Unterhalt – Überholung	13
3.5.	Über- oder Unterschreitung des Vermutungssatzes	13
3.6.	Bestimmung des Wertvermehrungssatzes	14
3.7.	Verteilung der Kosten	15
3.8.	Amortisationsdauer	15
3.9.	Zeitpunkt der Mietzinserhöhung	15
4.	Wertvermehrnde Investitionen und umfassende Überholungen im Kontext der Mietzinsgestaltung	17
4.1.	Unterhaltskosten als Erhöhungsgrund	17
4.2.	Ordentlicher – Ausserordentlicher Unterhalt	17
4.3.	Korrekte Erhöhung der Kostensteigerung	17
4.4.	Verzögerte Überwälzung der Unterhaltskosten	18
4.5.	Einrede des übersetzten Ertrages	19
5.	Anhänge	20
5.1.	Mietzinsmodell des BWO	20
5.2.	Berechnungsvarianten	21
5.3.	Online-Berechnung von Mietzinsveränderungen	22
6.	Literatur (Auswahl)	23
7.	Entscheide	24
7.1.	Überwälzung umfassender Überholung auf Mietzins	24
7.2.	Mietzinserhöhung. Sinkende Unterhaltskosten	25
7.3.	Überwälzung umfassender Überholung	26
7.4.	Die Bandbreite von 50–70% gem. Art. 14 Abs. 1 VMWG	28
7.5.	Berechnung der Nettorendite	33
7.6.	Zumutbarkeit von Erneuerungen	34
7.7.	Amortisationsdauer umfassende Renovationsarbeiten	37