

Inhaltsverzeichnis

1.	Wertvermehrnde Investitionen – Einleitung & Übersicht	5
1.1	Problemfelder bei wertvermehrnden Investitionen	5
1.2	Der Sanierungsbedarf	5
1.3	Die Unterhaltsverpflichtung des Vermieters	6
1.4	Die Zulässigkeit von Sanierungen	6
1.5	Kündigung bei umfassenden Überholungen	8
1.6	Mietminderung und Schadenersatz	9
2.	Wertvermehrnde Investitionen	10
2.1	Begriff der Mehrleistung	10
2.2	Abgrenzung Mehrleistung – Werterhaltung	10
2.3	Überwälzung der Mehrleistung auf den Zins	12
2.4	Der Verteilschlüssel	13
3.	Mietzinserhöhung wegen umfassender Überholungen	14
3.1	Der Begriff der umfassenden Überholung	14
3.2	Art. 14 Abs. 1 VMWG	14
3.3	Primat der individuellen Kostenbestimmung	15
3.4	Abgrenzung Unterhalt – Überholung	15
3.5	Über- oder Unterschreitung des Vermutungssatzes	16
3.6	Bestimmung des Wertvermehrungssatzes	16
3.7	Förderbeiträge	17
3.8	Verteilung der Kosten	17
3.9	Amortisationsdauer	18
3.10	Zeitpunkt der Mietzinserhöhung	18
4.	Wertvermehrnde Investitionen und umfassende Überholungen im Kontext der Mietzinsgestaltung	19
4.1	Unterhaltskosten als Erhöhungsgrund	19
4.2	Ordentlicher – Ausserordentlicher Unterhalt	19
4.3	Korrekte Erhöhung der Kostensteigerung	19
4.4	Verzögerte Überwälzung der Unterhaltskosten	20
4.5	Einrede des übersetzten Ertrages	21

5.	Anhänge	22
5.1	Mietzinsmodell des BW0	22
5.2	Berechnungsvarianten	23
5.3	Online-Berechnung von Mietzinsveränderungen	24
6.	Literatur (Auswahl)	25
7.	Entscheide	26
7.1	Überwälzung umfassender Überholung auf Mietzins	26
7.2	Einrede Netto-Rendite, Berechnung des a. o. Unterhalts	28
7.3	Überwälzung umfassender Überholung	40
7.4	Die Bandbreite von 50–70% gem. Art. 14 Abs. 1 VMWG	42
7.5	Zumutbarkeit von Erneuerungen	48
7.6	Amortisationsdauer umfassende Renovationsarbeiten	52
8.	Präsentationsfolien Präsentationsfolien	53