

# Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau

Langenberg / Zehelein

6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2021  
ISBN 978-3-406-75505-7  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Langenberg/Zehelein  
Schönheitsreparaturen,  
Instandsetzung und Rückbau

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau bei Wohn- und Gewerberaum

begründet von

**Dr. Hans Langenberg**

Vorsitzender Richter  
am Landgericht a.D., Hamburg

fortgeführt von

**Dr. Kai Zehelein**

Richter am Amtsgericht Hanau  
Lehrbeauftragter an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität  
Frankfurt am Main

6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2021



C.H. BECK

Zitiervorschlag:  
Langenberg/Zehlein Schönheitsreparaturen Kap. 1 Rn. 1

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 75505 7

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Satz und Druck: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)  
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign  
Homburg Saar

  
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort zur 6. Auflage

Knapp 6 Jahre sind bei Erscheinen dieses Buches vergangen, seit der BGH mit den beiden Entscheidungen vom 18.3.2015 zur unrenovierten Wohnung sowie der Unzulässigkeit einer Quotenabgeltungsklausel in der Wohnraummiete für einen Paukenschlag gesorgt hat. Die Auswirkungen sind erheblich. Das gilt nicht nur hinsichtlich der Vorgehensweise von Vermietern bei Vertragsschluss; es ist nach wie vor kaum gerichtlich geklärt, wann die Voraussetzungen der Klauselunwirksamkeit vorliegen und welche Folgen sich aus ihr ergeben. Eben solches gilt für die Gewährung eines kompensierenden Ausgleichs. Unterschiedliche Vertragsgestaltungen (ua Freizeichnung, gespaltene Renovierungsklausel, Zustandsbestätigung, Einzugsrenovierung) versuchen, der neuen Rechtslage Herr zu werden. Auch die Folgeurteile des BGH, etwa zur Renovierungsvereinbarung mit dem Vormieter oder einer Kostenbeteiligung des Mieters an der Renovierung des Vermieters, sind durch die Rechtsprechungsänderung geprägt und werfen zahlreiche Fragen auf. Unklar ist zudem die Geltung in der Gewerberaummiete. Die Neuauflage widmet sich dieser Entwicklung umfassend und stellt alle relevanten Urteile und Veröffentlichungen dar, so dass der Leser – auch für die Beratungspraxis – ein vollständiges Bild erhält.

Weil die mietgerichtliche Praxis gerade bei den Renovierungspflichten immer stärker durch das AGB-Recht einschließlich der dieses vermeintlich umgehenden Individualvereinbarung geprägt ist, wurde dieser Themenbereich deutlich ausgebaut. Schwerpunkt ist die gerichtliche Behandlung möglicher Formulklauseln sowie behaupteter Individualabreden, weil sich der Ausgang eines Mietprozesses sehr häufig nur hierüber bestimmt. Vertragsgestaltung und anwaltliche Beratung müssen mit der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung vertraut sein. Auch ein Blick in das Unionsrecht ist angebracht, weil die neuere Rechtsprechung des EuGH bei Verbraucherverträgen erheblich in das AGB-Recht und auch das Zivilverfahren eingreift.

Weitere praxisrelevante Themen wie die Aufrechnung verjährter Schadensersatzansprüche gegen die Kautionsausgleichsforderungen bei Mieterbauten oder die erheblichen Folgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln für die Geltendmachung von Schäden bei Rückgabe der Mietsache wurden ebenfalls vertieft und bieten dem Leser zusammen mit der aktuellen Rechtsprechung und Literatur ein umfassendes Gesamtbild.

Die Änderungen der Voraufgabe durch Ausweitung von Fragen des Rückbaus auf alle Mieterpflichten nach Mietende gem. § 546 Abs. 1 BGB

wurden nicht beibehalten, um die zentralen Themenbereiche von Schönheitsreparaturen und Instandhaltung ausbauen zu können.

Der Begründer des Buches, *Dr. Hans Langenberg*, ist mit der 6. Auflage als Bearbeiter ausgeschieden. Das Werk wird von dem bisherigen Mitbearbeiter der 5. Auflage, *Dr. Kai Zehelein*, in seinem Sinne unter Beibehaltung der bisherigen Bearbeitungsweise und mit dem Ziel der Aufrechterhaltung des hohen Niveaus fortgeführt.

Neben den Erfahrungen des Autors als Richter für Miet- und WEG-Sachen konnten erneut zahlreiche Fragen und Anregungen auf Fortbildungs- und Vortragsveranstaltungen ebenso wie regelmäßige Zuschriften eingearbeitet werden. Der Bearbeiter bedankt sich hierfür ausdrücklich und hofft auch in der Zukunft auf anregende Beiträge.

Hanau, im Februar 2021

*Dr. Kai Zehelein*

#### **(Aus dem Vorwort zur 1. Auflage)**

Der überwiegende Teil der Ausführungen bezieht sich auf die Schönheitsreparaturen, ihre Abgrenzung von sonstigen Schäden am Mietobjekt, die Wirksamkeit insbesondere formularvertraglicher Vereinbarungen, Fälligkeit und Erfüllung von Renovierungsansprüchen sowie Ersatzansprüche aus unterlassener Renovierungsansprüchen. Die Schönheitsreparaturen sind indes nur ein Teil der Aufwendungen, die bei der Erhaltung des Mietobjekts anfallen. Es erfordert vielfältige Maßnahmen, von den Kleinreparaturen bis zu grundlegenden Instandsetzungen, um sowohl die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zu sichern als auch Schäden zu beseitigen, die bauseitig bedingt oder durch den Mieter verursacht sein können sowie auf Alterung und Verschleiß beruhen. Es kommt hinzu, dass sich für die Parteien vor allem bei Beendigung des Mietverhältnisses wichtige weitere Fragen stellen, zB zu Ansprüchen aus Beschädigung der Ausstattung des Mietobjekts, zum Rückbau mieterseitiger Einrichtungen, zu Reinigungspflichten des Mieters. Ziel der Darstellung ist es, den Parteien einen möglichst vollständigen Überblick über die sachlichen und rechtlichen Probleme zu bieten, die sich aus der Erhaltung des Mietobjekts sowie der Durchsetzung bzw. Abwehr damit zusammenhängender Ansprüche ergeben. Dem Prozess um Schönheits- und sonstige Reparaturen ist daher ein eigener Abschnitt gewidmet.

Hamburg, im Juni 2001

*Dr. Hans Langenberg*

## Inhaltsübersicht

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Inhaltsverzeichnis .....    | IX  |
| Abkürzungsverzeichnis ..... | XXI |
| Literaturverzeichnis .....  | XXV |

### Kap. 1. Schönheitsreparaturen

|  |     |
|--|-----|
| A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen .....                                | 1   |
| B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ..... | 19  |
| C. Einzelne Formulklauseln .....   | 74  |
| D. Folgen unwirksamer Klauseln .....   | 148 |
| E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz .....                            | 168 |
| F. Renovierungsanspruch des Vermieters .....                                 | 182 |
| G. Zahlungsansprüche des Vermieters .....                                    | 198 |

### Kap. 2. Instandhaltung und Instandsetzung

|  |     |
|--|-----|
| A. Grundsätze .....  | 257 |
| B. Varianten .....   | 258 |
| C. Übertragung auf den Mieter .....                                  | 265 |
| D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung ... | 289 |
| E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts .....                  | 291 |

### Kap. 3. Rückbau

|  |     |
|--|-----|
| A. Begriff .....                                       | 307 |
| B. Laufendes Mietverhältnis .....                      | 309 |
| C. Beendetes Mietverhältnis .....                      | 312 |
| D. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....     | 336 |
| E. Ausgleichsansprüche des Mieters bei Einbauten ..... | 338 |

### Kap. 4. Verjährung und Prozess

|                     |     |
|---------------------|-----|
| A. Verjährung ..... | 341 |
| B. Prozess .....    | 364 |

### Anhang 1: Muster

|  |     |
|--|-----|
| A. Formularvereinbarungen .....                      | 401 |
| B. Rückgabeprotokoll .....                           | 413 |
| C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB ..... | 416 |
| D. Verfahren mit Vorbesichtigung .....               | 418 |

**Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte**

|  |     |
|--|-----|
| A. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik .....   | 419 |
| B. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br>(Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) ..... | 421 |
| Sachregister .....   | 423 |

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Abkürzungsverzeichnis ..... | XXI |
| Literaturverzeichnis .....  | XXV |

### Kap. 1. Schönheitsreparaturen

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen .....</b>  | <b>1</b>  |
| I. Begriff und Umfang .....   | 1         |
| 1. Wohnraum .....   | 1         |
| a) Grundsätze .....   | 1         |
| b) Formularvertragliche Erweiterung .....   | 6         |
| c) Individualvertragliche Erweiterung .....   | 8         |
| 2. Gewerberaum .....  | 9         |
| 3. Ergebnis .....   | 11        |
| II. Qualität .....  | 12        |
| 1. Grundsätze .....   | 12        |
| 2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag .....   | 15        |
| a) Individualvereinbarung .....   | 15        |
| b) Formularvereinbarung .....   | 15        |
| aa) Wohnraum .....  | 15        |
| bb) Gewerberaum .....   | 17        |
| <b>B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter .....</b>                     | <b>19</b> |
| I. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen .....  | 19        |
| 1. Primäre Zuständigkeit des Vermieters .....   | 19        |
| 2. Folgen der Übertragung .....   | 20        |
| a) Entlastung des Vermieters .....  | 20        |
| b) Belastung des Mieters .....  | 21        |
| c) Notwendigkeit eines Ausgleichs für den Mieter von Wohnraum .....                                     | 22        |
| 3. Kritik an der Zulässigkeit der Übertragung als Vornahmepflicht bei der Vermietung von Wohnraum ..... | 25        |
| a) Rechtsprechung des BGH zu den Kleinreparaturen .....   | 25        |
| b) Argumentation des BGH zu den Schönheitsreparaturen .....   | 26        |
| c) Ergebnis .....   | 29        |
| II. Grundsätze zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....  | 30        |
| 1. Gesetzliches Leitbild .....  | 30        |
| 2. Formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....                                       | 31        |
| a) Allgemeine Geschäftsbedingungen iSd § 305 BGB .....  | 31        |
| b) Prinzipien der AGB-Feststellung im Prozess .....   | 32        |
| aa) Streitrelevanz .....  | 32        |
| bb) Allgemeine Beweislast .....   | 32        |
| cc) Beweislastumkehr nach Anscheinsgrundsätzen .....  | 32        |
| dd) Anforderungen an eine Individualvereinbarung .....  | 34        |
| 3. Individualvereinbarungen .....   | 39        |
| a) Gewerberaum .....  | 39        |
| b) Wohnraum .....   | 39        |

|  |           |
|--|-----------|
| III. Varianten von Vereinbarungen bei Wohnraum .....   | 40        |
| 1. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter .....                               | 40        |
| a) Allgemeine Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....                                      | 40        |
| aa) Grundsatz .....  | 40        |
| bb) Wohnraum – Renovierungszustand bei Übergabe .....  | 41        |
| cc) Vorliegen einer unrenovierten Wohnung.....   | 42        |
| dd) Renovierungskostenzuschuss bei unrenovierter Wohnung.....                                | 47        |
| ee) Vereinbarung des Zuschusses und Folgen für die AGB-Kontrolle der Abwälzungsklausel ..... | 48        |
| ff) Art und Berechnung des Zuschusses .....  | 51        |
| gg) Teilweise unrenovierte Wohnung – sog. „gespaltene Renovierungsklausel“ .....             | 52        |
| b) Ansparung der Kosten .....  | 54        |
| aa) Grundsätze .....   | 54        |
| bb) Probleme .....   | 54        |
| (a) Voraussetzung: Wirksamkeit der Abwälzungsklausel .....                                   | 54        |
| (b) Überlassung einer unrenovierten Wohnung .....  | 55        |
| (c) Erhöhung des Ansparbetrags .....   | 55        |
| 2. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter auf Kosten des Mieters .....     | 56        |
| a) Kosten der Schönheitsreparaturen als Einmalbetrag .....                                   | 56        |
| b) Ausweisung eines Zuschlags für Schönheitsreparaturen.....                                 | 58        |
| c) Ansparung der Kosten .....  | 59        |
| aa) Grundsätze .....   | 59        |
| bb) Berechnung des Ansparbetrags .....   | 60        |
| cc) Verwendung des Ansparbetrags .....   | 61        |
| dd) Vermietung einer unrenovierten Wohnung .....   | 62        |
| ee) Untervariante Renovierungsservice .....  | 63        |
| 3. Freigestellte Ausführung der Schönheitsreparaturen (Freizeichnung) .....                  | 64        |
| IV. Varianten von Vereinbarungen bei Gewerberaum .....                                       | 68        |
| V. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....   | 70        |
| 1. Vertrag ohne Regelung .....   | 70        |
| 2. Vertrag mit Regelung .....  | 72        |
| 3. Bauliche Mängel .....   | 73        |
| <b>C. Einzelne Formulklauseln .....</b>  | <b>74</b> |
| I. Klauseln ohne Abwälzungswirkung .....   | 74        |
| II. Klauseln zur Anfangsrenovierung .....  | 76        |
| 1. Gewerberaum .....   | 76        |
| 2. Wohnraum .....  | 77        |
| III. Allgemeine Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen bei Gewerbe- und Wohnraum .....  | 80        |
| 1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....   | 80        |
| 2. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ohne Fristenregelung .....                           | 84        |
| IV. Klauseln mit Renovierungsfristen .....   | 85        |
| 1. Bedeutung von Renovierungsfristen und Grundlagen der Klauselkontrolle.....                | 85        |
| a) Wechselwirkung zum Erfüllungsanspruch .....   | 85        |
| b) Auswirkungen auf die Darlegungs- und Beweislast .....                                     | 86        |
| c) Grundlagen der Klauselkontrolle .....   | 87        |
| 2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel .....  | 88        |

|  |     |
|--|-----|
| 3. Renovierungsfristen bei Gewerberaum .....   | 89  |
| 4. Renovierungsfristen bei Wohnraum .....  | 91  |
| a) Grundsätze .....  | 91  |
| b) Starre Fristen .....  | 92  |
| c) Weiche Fristen .....  | 94  |
| aa) Grundsätze .....   | 94  |
| bb) Kurze Regelfristen .....   | 94  |
| cc) Angemessene Regelfristen .....   | 97  |
| (a) Grundsätze .....   | 97  |
| (b) Fristen gem. Fußnote zu § 7 MMV (3/5/7 Jahre) .....  | 97  |
| (aa) Grundlagen der Fristen aus § 7 MMV .....  | 99  |
| (bb) Zeitlicher Kontext der Fristen .....  | 100 |
| (cc) Vergleich mit heutigen Verhältnissen .....  | 101 |
| (dd) Sonstige Anhaltspunkte für die Fristen aus § 7 MMV .....                                      | 103 |
| (ee) Ergebnis (5/8/10 Jahre) .....   | 105 |
| dd) Einzelne Klauseln .....  | 107 |
| V. Klauseln mit Vorgabe des Farbtons .....   | 112 |
| 1. Vorgabe für das laufende Mietverhältnis .....   | 112 |
| 2. Vorgabe für das beendete Mietverhältnis .....   | 113 |
| VI. Klauseln zur Ausführungsart .....  | 115 |
| VII. Klauseln zum Zustand bei Rückgabe .....   | 118 |
| 1. Vorbemerkung: Gesetzliche Vorgaben, versteckte Rückgabeklauseln und Verschleierungsgründe ..... | 118 |
| 2. Gewerberaum .....   | 119 |
| 3. Wohnraum .....  | 123 |
| a) Unbedingte Endrenovierungspflicht .....   | 123 |
| b) Bedingte Endrenovierungspflicht .....   | 126 |
| VIII. Klauseln mit Summierung von Renovierungspflichten .....                                      | 127 |
| 1. Grundlagen des Summierungseffekts .....   | 127 |
| a) Grundsätze .....  | 127 |
| b) Kombination von Formulklauseln und Individualabreden .....                                      | 129 |
| c) Kombinationen ohne Summierungseffekt .....  | 130 |
| 2. Gewerberaum .....   | 132 |
| a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung .....   | 132 |
| b) Anfangs- und laufende Renovierung .....   | 133 |
| c) Laufende und Endrenovierung .....   | 133 |
| 3. Wohnraum .....  | 134 |
| a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung .....   | 134 |
| b) Anfangs- und laufende Renovierung .....   | 134 |
| c) Laufende und Endrenovierung .....   | 134 |
| aa) Mit unbedingter Endrenovierungspflicht .....   | 134 |
| bb) Mit bedingter Endrenovierungspflicht .....   | 135 |
| IX. Klauseln mit Abgeltungsquoten .....  | 135 |
| 1. Begriff .....   | 135 |
| 2. Zulässigkeit – Wohnraummiete .....  | 136 |
| a) Grundsätze .....  | 136 |
| b) Spekulative Berechnung der Quote .....  | 137 |
| aa) Anfangszustand .....   | 137 |
| bb) Endzustand .....   | 138 |
| cc) Prognose .....   | 138 |
| dd) Ergebnis .....   | 140 |
| 3. Zulässigkeit – Gewerberaummiete .....   | 140 |

|   |            |
|---|------------|
| X. Schnellübersichten .....   | 142        |
| 1. Klauseln zum Gegenstand der Schönheitsreparaturen .....                      | 142        |
| 2. Klauseln zur Qualität der Schönheitsreparaturen .....                        | 142        |
| 3. Klauseln ohne Abwälzungswirkung .....  | 143        |
| 4. Klauseln mit Übertragung der Anfangsrenovierung .....                        | 143        |
| 5. Klauseln mit Übertragung der laufenden Renovierung .....                     | 144        |
| 6. Klauseln zum Endzustand .....  | 146        |
| 7. Klauseln mit Summierung von Pflichten .....                                  | 147        |
| <b>D. Folgen unwirksamer Klauseln .....</b>                                     | <b>148</b> |
| I. Grundsätze .....   | 148        |
| II. Beseitigung der Unwirksamkeit .....   | 149        |
| III. Renovierungspflicht des Vermieters .....                                   | 150        |
| 1. Anmietung/Überlassung eines unrenovierten Mietobjekts .....                  | 151        |
| 2. Anteiliger Kostenerstattungsanspruch des Vermieters .....                    | 152        |
| a) Urteile des BGH vom 8.7.2020 .....   | 152        |
| b) Methodische Kritik .....   | 153        |
| c) (Keine) Begründung von Leistungspflichten aus §§ 157, 242 BGB .....          | 154        |
| d) Keine Geltung im Anwendungsbereich der EU-Klausel-Richtlinie 93/13/EWG ..... | 156        |
| e) Praktische Folgen und Probleme .....   | 157        |
| 3. Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis .....                        | 159        |
| a) Übermäßiger Gebrauch .....   | 159        |
| b) Art der Renovierung .....  | 160        |
| IV. Bereicherungsanspruch des Vermieters .....                                  | 162        |
| V. Erstattungsanspruch des Mieters .....  | 162        |
| 1. Fällige Renovierung .....  | 162        |
| a) Bereicherungsanspruch .....  | 163        |
| b) Schadensersatzanspruch .....   | 165        |
| c) Aufwendungsersatzanspruch .....  | 165        |
| 2. Noch nicht fällige Renovierung .....   | 166        |
| a) Laufendes Mietverhältnis .....   | 166        |
| b) Beendetes Mietverhältnis .....   | 166        |
| aa) Renovierung statt Abgeltung .....   | 166        |
| bb) Abgeltung statt Renovierung .....   | 166        |
| 3. Verjährung .....   | 167        |
| <b>E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz .....</b>                        | <b>168</b> |
| I. Prüfungsfolge .....  | 168        |
| II. Abgrenzung vertragsgemäßer – vertragswidriger Gebrauch .....                | 169        |
| III. Übermäßiger Gebrauch .....   | 171        |
| IV. Schlechte Ausführung von Renovierungsarbeiten .....                         | 172        |
| 1. Unsachgemäße Renovierung .....   | 172        |
| 2. Unfachgemäße Renovierung .....   | 173        |
| V. Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration .....                                  | 175        |
| VI. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs .....                           | 178        |
| VII. Höhe des Schadensersatzanspruchs .....                                     | 179        |
| 1. Grundsätze .....   | 179        |
| 2. Varianten .....  | 179        |

|  |     |
|--|-----|
| <b>F. Renovierungsanspruch des Vermieters</b> .....                        | 182 |
| I. Grundsätze .....  | 182 |
| II. Fälligkeit im laufenden Mietverhältnis .....                           | 182 |
| 1. Wohnraum .....  | 183 |
| a) Grundsätze .....  | 183 |
| b) Gestaltungsfreiheit des Mieters .....                                   | 184 |
| 2. Gewerberaum .....   | 186 |
| 3. Durchsetzung des Anspruchs .....  | 187 |
| III. Fälligkeit bei beendetem Mietverhältnis .....                         | 190 |
| 1. Wohnraum .....  | 190 |
| a) Vertragsgemäßer Dekorationszustand .....                                | 190 |
| b) Ungewöhnliche Dekoration .....  | 190 |
| c) Renovierungsbedürftiger Dekorationszustand .....                        | 190 |
| 2. Gewerberaum .....   | 191 |
| IV. Fälligkeit bei bauseitigen Schäden .....                               | 191 |
| V. Sonderproblem Grundrenovierung .....                                    | 194 |
| 1. Verpflichtung zur Grundrenovierung .....                                | 194 |
| 2. Kostenansparung durch Abwohnpauschalen .....                            | 196 |
| 3. Grundrenovierung ohne rechtliche Verpflichtung .....                    | 197 |
| <b>G. Zahlungsansprüche des Vermieters</b> .....                           | 198 |
| I. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln .....                                  | 198 |
| II. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen .....                | 198 |
| 1. Grundsätze .....  | 198 |
| 2. Anspruch aus Ersatzvornahme .....                                       | 200 |
| 3. Anspruch auf Schadensersatz .....                                       | 201 |
| III. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs .....                     | 203 |
| 1. Fälligkeit .....  | 203 |
| a) Grundsätze .....  | 203 |
| b) Leistungshindernisse während der vom Vermieter gesetzten<br>Frist ..... | 204 |
| c) Teilweise Erledigung der Schönheitsreparaturen .....                    | 206 |
| 2. Fristsetzung .....  | 207 |
| 3. Leistungsaufforderung .....   | 210 |
| a) Form und Adressat .....   | 210 |
| b) Zeitpunkt .....   | 212 |
| c) Inhalt .....  | 213 |
| aa) Zustandsbeschreibung .....   | 213 |
| bb) Auszuführende Arbeiten .....   | 217 |
| cc) Leistungsaufforderung mit Rückgabeprotokoll .....                      | 218 |
| dd) Übermäßige Leistungsaufforderung .....                                 | 220 |
| ee) Mehrfache Leistungsaufforderung .....                                  | 220 |
| ff) Zutritt zum Mietobjekt .....   | 221 |
| d) Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsaufforderung .....        | 222 |
| aa) Formulklauseln .....   | 222 |
| bb) Besondere Vereinbarungen .....   | 222 |
| cc) Zusätzliche Erklärungen im Rückgabeprotokoll .....                     | 223 |
| (a) Individualvertragliche Vereinbarungen .....                            | 223 |
| (b) Formularvertragliche Vereinbarungen .....                              | 223 |
| (c) Widerrufsrecht des Mieters .....                                       | 224 |

|  |     |
|--|-----|
| dd) Erfüllungsverweigerung des Mieters .....                 | 226 |
| (a) Grundsätze .....   | 226 |
| (b) Erklärungen des Mieters .....                            | 227 |
| (c) Auszug des Mieters .....                                 | 228 |
| ee) Interessenabwägung bei besonderen Umständen .....        | 231 |
| IV. Umfang des Schadensersatzanspruchs .....                 | 232 |
| 1. Grundsätze .....  | 232 |
| 2. Kosten der Schönheitsreparaturen .....                    | 233 |
| a) Grundsätze .....  | 233 |
| b) Gutachterkosten .....                                     | 234 |
| c) Schlechte Renovierung ohne rechtliche Verpflichtung ..... | 236 |
| d) Vorteilsausgleichung .....                                | 236 |
| aa) Grundrenovierung .....                                   | 237 |
| bb) Schäden durch unsachgemäße Renovierung .....             | 237 |
| 3. Sonderfälle .....   | 238 |
| a) Dekoration durch den Nachmieter .....                     | 238 |
| b) Umbau des Mietobjekts .....                               | 239 |
| aa) Ausgleichsanspruch des Vermieters .....                  | 239 |
| bb) Fehlende Ausgleichspflicht des Mieters .....             | 241 |
| cc) Höhe des Ausgleichsanspruchs .....                       | 243 |
| c) Verkauf des Mietobjekts .....                             | 243 |
| aa) Anspruchsinhaber .....                                   | 243 |
| bb) Höhe des Anspruchs .....                                 | 244 |
| 4. Ersatz von Mietausfall .....                              | 245 |
| a) Anspruchsgrundlage .....                                  | 245 |
| b) Nachweis der Neuvermietung und der Miethöhe .....         | 246 |
| c) Schadensminderungspflicht des Vermieters .....            | 247 |
| V. Verlust der Ansprüche .....                               | 249 |
| 1. Verlust des Erfüllungsanspruchs .....                     | 249 |
| a) Konkludenter Verzicht auf Renovierung .....               | 249 |
| b) Bedeutung des Rückgabeprotokolls .....                    | 250 |
| aa) Einseitige Bestandsaufnahme .....                        | 251 |
| bb) Aushändigung eines Protokolls .....                      | 251 |
| cc) Vom Mieter unterschriebenes Protokoll .....              | 253 |
| c) Vereitelung der Erfüllung .....                           | 254 |
| d) Verjährung .....  | 255 |
| 2. Verlust der Ersatzansprüche .....                         | 255 |
| a) Renovierungskosten .....                                  | 255 |
| b) Mietausfall .....   | 256 |
| <b>Kap. 2. Instandhaltung und Instandsetzung</b>             |     |
| <b>A. Grundsätze</b> .....                                   | 257 |
| <b>B. Varianten</b> .....                                    | 258 |
| I. Haftungsausschluss und -begrenzung .....                  | 258 |
| 1. Begriffe .....  | 258 |
| 2. Zulässigkeit .....  | 258 |
| a) Gewerberaum .....   | 258 |
| b) Wohnraum .....  | 259 |
| II. Gebrauchsbeschränkungen .....                            | 259 |
| III. Haftungserweiterungen .....                             | 260 |
| 1. Sachliche Erweiterung .....                               | 260 |

|   |            |
|---|------------|
| 2. Persönliche Erweiterung .....  | 260        |
| a) Haftung für nicht verschuldete Schäden .....                                 | 260        |
| aa) Ungezieferklauseln .....  | 261        |
| bb) Klauseln zu Wasserleitungen und Haushaltsgeräten .....                      | 261        |
| cc) Gesamthaftungsklauseln .....  | 261        |
| b) Zurechnung des Verschuldens Dritter .....                                    | 262        |
| IV. Mittelbare Begrenzung der Mieterhaftung durch Versicherungsleistungen ..... | 262        |
| <b>C. Übertragung auf den Mieter .....</b>                                      | <b>265</b> |
| I. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung .....                             | 265        |
| II. Gewerberaum .....   | 266        |
| 1. Individualvereinbarung .....   | 266        |
| 2. Formularvereinbarung .....   | 267        |
| a) Abwälzung der Instandhaltung .....   | 267        |
| aa) Grundsätze .....  | 267        |
| bb) Einzelne Klauseln .....   | 269        |
| b) Abwälzung der Instandsetzung .....   | 270        |
| aa) Grundsätze .....  | 270        |
| bb) Einzelne Klauseln .....   | 272        |
| c) Umfang und Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln .....                           | 275        |
| 3. Kleinreparaturen .....   | 276        |
| III. Wohnraum .....   | 277        |
| 1. Instandhaltung und Instandsetzung .....                                      | 277        |
| a) Individualvereinbarung .....   | 277        |
| b) Formularvereinbarung .....   | 278        |
| aa) Ausbesserung von Decken und Wänden .....                                    | 278        |
| bb) Arbeiten an Bodenbelägen .....  | 279        |
| cc) Beseitigung von Dübellöchern .....  | 280        |
| 2. Pauschale Kostenbeteiligungen .....  | 282        |
| 3. Kleinreparaturen .....   | 282        |
| a) Vornahmeklauseln .....   | 282        |
| b) Kostenklauseln .....   | 284        |
| 4. Andere Schäden .....   | 288        |
| <b>D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung ....</b>    | <b>289</b> |
| I. Entstehung der Ansprüche .....   | 289        |
| II. Höhe .....  | 289        |
| <b>E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts .....</b>                      | <b>291</b> |
| I. Grundsätze .....   | 291        |
| II. Varianten .....   | 292        |
| 1. Fußböden/Bodenbeläge .....   | 292        |
| 2. Wände, Türen und Fenster .....   | 294        |
| 3. Einrichtungen in Bad und Küche .....   | 295        |
| 4. Sonstiges .....  | 296        |
| III. Schadensersatzanspruch des Vermieters .....                                | 296        |
| 1. Begründung des Schadensersatzanspruchs .....                                 | 297        |
| a) Laufendes Mietverhältnis .....   | 297        |
| b) Beendetes Mietverhältnis .....   | 297        |
| aa) Vertrag ohne Regelung .....   | 297        |
| bb) Vertrag mit Regelung .....  | 300        |

|   |     |
|---|-----|
| 2. Höhe des Ersatzanspruchs .....   | 301 |
| a) Grundsätze .....   | 301 |
| b) Begrenzung im laufenden Mietverhältnis .....                                   | 302 |
| c) Vorteilsausgleichung .....   | 302 |
| <b>Kap. 3. Rückbau</b>  |     |
| <b>A. Begriff</b> .....   | 307 |
| <b>B. Laufendes Mietverhältnis</b> .....  | 309 |
| <b>C. Beendetes Mietverhältnis</b> .....  | 312 |
| I. Grundsätze .....   | 312 |
| 1. Vertrag ohne Rückbauregelung .....   | 312 |
| 2. Vertrag mit Rückbauregelung .....  | 312 |
| 3. Investitionen des Vermieters .....   | 314 |
| a) Eintritt in einen laufenden Mietvertrag .....                                  | 314 |
| b) Abschluss eines neuen Mietvertrags .....                                       | 315 |
| aa) Mietvertrag über das unveränderte Mietobjekt .....                            | 315 |
| bb) Unterlassener Rückbau seitens des Vermieters .....                            | 316 |
| cc) Übernahme der Veränderungen vom Vermieter .....                               | 316 |
| 4. Selbsthilfe des Vermieters .....   | 317 |
| II. Varianten .....   | 317 |
| 1. Vertragliche Investitionsverpflichtung .....                                   | 317 |
| 2. Herstellung der Eignung zum Vertragszweck .....                                | 318 |
| 3. Zustimmung des Vermieters .....  | 319 |
| a) Vertragliche/nachträgliche Zustimmung – Prinzip der doppelten Zustimmung ..... | 319 |
| b) Schlüssige Zustimmung .....  | 321 |
| 4. Rechtsmissbrauch .....   | 322 |
| 5. Nachfolgender Umbau des Mietobjekts .....                                      | 323 |
| 6. Hinweisschilder bei Gewerberaum .....  | 323 |
| 7. Kosten des Rückbaus .....  | 324 |
| 8. Rügefreie Rücknahme .....  | 324 |
| III. Sonderfälle .....  | 325 |
| 1. Anschlussmietvertrag mit demselben Mieter .....                                | 325 |
| 2. Rückbaupflicht des Untermieters .....  | 326 |
| a) Investitionen des Hauptmieters .....   | 326 |
| aa) Grundsätze .....  | 326 |
| bb) Folgen .....  | 330 |
| b) Investitionen des Untermieters .....   | 330 |
| IV. Schadensersatz und Beseitigungsanspruch .....                                 | 331 |
| 1. Laufender Mietvertrag – Verhältnis zu § 541 BGB .....                          | 331 |
| 2. Beendeter Mietvertrag .....  | 333 |
| 3. Höhe .....   | 334 |
| <b>D. Rechtslage in den östlichen Bundesländern</b> .....                         | 336 |
| <b>E. Ausgleichsansprüche des Mieters bei Einbauten</b> .....                     | 338 |
| I. Grundsätze .....   | 338 |
| II. Voraussetzungen .....   | 339 |
| III. Berechnung des Wertausgleichs .....  | 340 |
| IV. Schuldner des Wertausgleichs .....  | 340 |

### Kap. 4. Verjährung und Prozess

|   |     |
|---|-----|
| <b>A. Verjährung</b> .....  | 341 |
| I. Erfüllungsansprüche des Vermieters .....   | 341 |
| 1. Gegenstand der Verjährung .....  | 341 |
| 2. Abgrenzung zwischen § 195 Abs. 1 BGB und § 548 Abs. 1 BGB ..                             | 342 |
| 3. Beginn der Verjährungsfrist .....  | 344 |
| a) Laufendes Mietverhältnis .....   | 344 |
| b) Beendetes Mietverhältnis .....   | 346 |
| aa) Begriff der Rückerhaltung (§ 548 Abs. 1 S. 2 BGB) .....                                 | 346 |
| bb) Abgrenzung zur Rückgabe iSd § 546 Abs. 1 BGB .....                                      | 347 |
| cc) Sonderfälle .....   | 348 |
| 4. Dauer der Verjährungsfrist .....   | 350 |
| a) Gesetzliche Fristen .....  | 350 |
| b) Vertragliche Änderung der Frist/des Fristbeginns .....                                   | 350 |
| c) Hemmung der Verjährungsfrist .....   | 351 |
| aa) Hemmung durch Vereinbarung .....  | 351 |
| bb) Hemmung durch gesetzliche Regelung .....  | 352 |
| (a) Verhandlungen .....   | 352 |
| (b) Rechtsverfolgung .....  | 353 |
| cc) Umfang der Hemmung .....  | 354 |
| d) Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis .....  | 355 |
| e) Absolute Verjährung .....  | 356 |
| II. Schadensersatzansprüche des Vermieters .....  | 356 |
| 1. Gegenstand der Verjährung .....  | 356 |
| 2. Beginn und Dauer der Verjährungsfrist .....  | 357 |
| a) Laufendes Mietverhältnis .....   | 357 |
| b) Beendetes Mietverhältnis .....   | 357 |
| aa) Beginn .....  | 357 |
| bb) Dauer .....   | 357 |
| 3. Verjährung und Aufrechnung gegen Mietsicherheiten .....                                  | 358 |
| a) Aufrechnung gegen Barkaution .....   | 358 |
| b) Aufrechnung gegen Bürgschaft .....   | 360 |
| c) Ausübung der Ersetzungsbefugnis nach § 249 Abs. 2 BGB<br>vor Ablauf der Verjährung ..... | 361 |
| III. Erfüllungsansprüche des Mieters .....  | 361 |
| IV. Erstattungsansprüche des Mieters .....  | 362 |
| V. Verwirkung .....   | 363 |
| <b>B. Prozess</b> .....   | 364 |
| I. Allgemeine Fragen des Mietprozesses .....  | 364 |
| 1. Zuständigkeit .....  | 364 |
| a) Örtliche/sachliche Zuständigkeit .....   | 364 |
| b) Gemischte Nutzung – Prinzip der doppelrelevanten Tat-<br>sache .....                     | 364 |
| 2. Streitwert .....   | 365 |
| II. Gang der gerichtlichen Klauselkontrolle .....   | 365 |
| 1. Relevanz im Mietprozess .....  | 365 |
| 2. Darlegungs- und Beweislast nach der ZPO .....  | 366 |
| 3. Gerichtliche Ermittlung im Anwendungsbereich der RL<br>93/13/EWG .....                   | 367 |
| a) Grundlagen .....   | 367 |

|   |     |
|---|-----|
| b) Personeller und sachlicher Anwendungsbereich .....   | 367 |
| c) Vorliegen einer „missbräuchlichen Klausel“ iSd Art. 6 RL<br>93/13/EWG.....                                 | 368 |
| III. Schönheitsreparaturen .....  | 369 |
| 1. Grundsätze.....  | 369 |
| 2. Erfüllung der laufenden Dekorationspflicht .....   | 370 |
| 3. Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen .....   | 371 |
| a) Notwendigkeit einer Renovierung .....  | 371 |
| b) Begründung des Schadensersatzanspruchs .....   | 372 |
| c) Höhe des Schadensersatzanspruchs .....   | 373 |
| d) Besonderheiten bei der unmittelbaren Klage auf Schadensersatz .....  | 376 |
| 4. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln .....   | 378 |
| IV. Instandhaltung und Instandsetzung .....   | 378 |
| 1. Nichterfüllung .....   | 378 |
| 2. Beschädigungen .....   | 379 |
| a) Schäden aus der Mietzeit .....   | 379 |
| aa) Inhalt und Beweiswert des Übergabeprotokolls .....  | 380 |
| bb) Zustandsbestimmung durch Vertragsklauseln .....   | 381 |
| b) Schäden aus dem Mietgebrauch .....   | 381 |
| 3. Schadensersatz .....   | 385 |
| V. Rückbau .....  | 387 |
| VI. Ersatz von Mietausfall .....  | 387 |
| 1. Begründung des Anspruchs .....   | 387 |
| a) Grundsätze .....   | 388 |
| b) Anspruchsvoraussetzungen: Pflichtverletzung/Verzug.....  | 389 |
| c) Darlegungsumfang und Beweislast .....  | 389 |
| d) Mietausfall im ersten Monat nach geschuldeter Räumung .....  | 389 |
| e) Mietausfall in Folgemonaten .....  | 391 |
| 2. Schadensminderungspflicht des Vermieters .....   | 392 |
| 3. Klage auf Ersatz von Mietausfall .....   | 393 |
| VII. Ersatz von Gutachterkosten .....   | 394 |
| VIII. Kursorisches Prüfungsschema für Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Rückbau ..... | 395 |
| 1. Schönheitsreparaturen .....  | 395 |
| a) Schadensersatzansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen nach Auszug des Mieters .....              | 395 |
| aa) Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formulklausel .....                            | 395 |
| bb) Fälligkeit der Schönheitsreparaturen .....  | 396 |
| cc) Begründung des Schadensersatzanspruchs .....  | 396 |
| b) Ansprüche aus noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen bei Mietende (Gewerberaum) .....                   | 397 |
| c) Anspruch auf Renovierung im laufenden Mietverhältnis .....   | 397 |
| 2. Instandhaltung/Instandsetzung .....  | 397 |
| a) Übertragung auf den Mieter .....   | 397 |
| b) Schadensersatz .....   | 398 |
| 3. Rückbau .....  | 398 |
| a) Verpflichtung des Mieters .....  | 398 |
| b) Schadensersatz .....   | 399 |
| 4. Beweisantritte .....   | 399 |

**Anhang 1: Muster**

|  |     |
|--|-----|
| <b>A. Formularvereinbarungen</b> .....   | 401 |
| I. Schönheitsreparaturen Wohnraum .....  | 401 |
| 1. Ausführung durch den Mieter .....   | 401 |
| 2. Ausführung durch den Vermieter auf Kosten des Mieters .....   | 402 |
| a) Kostenklausel .....   | 402 |
| b) Ansparklausel .....   | 403 |
| 3. Freizeichnung des Vermieters .....  | 406 |
| II. Schönheitsreparaturen Gewerberaum .....  | 407 |
| 1. Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen .....   | 407 |
| 2. Abgeltungsklausel zum Mietende .....  | 408 |
| III. Instandhaltung und Instandsetzung .....   | 409 |
| 1. Wohnraum (Kleinreparaturen) .....   | 409 |
| 2. Gewerberaum .....   | 410 |
| a) Schäden aus dem Mietgebrauch .....  | 410 |
| b) Verschuldensunabhängige Haftung .....   | 411 |
| aa) Kleinreparaturen .....   | 411 |
| bb) Schäden an Gemeinschaftsflächen .....  | 411 |
| IV. Rückbau .....  | 412 |
| <b>B. Rückgabeprotokoll</b> .....  | 413 |
| <b>C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB</b> .....  | 416 |
| <b>D. Verfahren mit Vorbesichtigung</b> .....  | 418 |
| I. Protokoll .....   | 418 |
| II. Schreiben .....  | 418 |
| III. Rückgabeprotokoll wie B .....   | 418 |
| IV. Schreiben gem. § 281 Abs. 1 und 4 BGB .....  | 418 |
| <b>Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte</b>  |     |
| <b>A. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik</b> .....  | 419 |
| <b>B. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br/>(Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)</b> ..... | 421 |
| Sachregister .....   | 423 |

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG