

# Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau

Langenberg / Zehelein

7. Auflage 2026  
ISBN 978-3-406-84941-1  
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/Zehlein  
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

7., überarbeitete und erweiterte Auflage 2026





**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck.de**

ISBN PRINT 978 3 406 84941 1

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
[info@beck.de](mailto:info@beck.de)

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

[chbeck.de/nachhaltig](https://chbeck.de/nachhaltig)  
[produktsicherheit.beck.de](https://produktsicherheit.beck.de)

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort zur 7. Auflage

„*Schönheitsreparaturen – und kein Ende?*“, schrieb Harald Kinne im Jahr 2000 als Vorsitzender Richter einer Mietberufungskammer am LG Berlin (ZK 64) über die damalige „Misere“ von Rechtsprechung und Formularpraxis. Heute, 26 Jahre später, zeichnet die mietgerichtlichen Erfahrung des Autors, seit nun 17 Jahren Dezernent für Miet- und Wohnungseigentumsachen eines Amtsgerichts, kein anderes Bild.

Die praktische Relevanz von Klauseln zur Abwälzung von Schönheitsreparaturen wie auch anderer Instandhaltungen (Kleinreparaturen, Gewerberaummiete) ist nach wie vor erheblich. Eine Verbesserung der schon im Vorwort zur 6. Auflage angeprangerten Unsicherheit bei der Gestaltung wie Prüfung vertraglicher Regelungen gerade seit der Entscheidung zur Klauselunwirksamkeit bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung im Jahr 2015 ist durch die höchstrichterliche Rechtsprechung jedoch bislang nicht eingetreten.

Tatsächlich erweisen sich in der Praxis nach wie vor die überwiegenden Klauseln zu Schönheitsreparaturen als unwirksam (nach Matthias Meyer-Abich in NJW 2025, 2448 ca. 90%, was durchaus auch der hiesigen Erfahrung entspricht). Das liegt nicht nur an der Verwendung veralteter oder generell unwirksamer Formulierungen; sehr oft sind vermietenseits selbst vorgenommene Ergänzungen des Vertrags an anderer Stelle (insbesondere der „27“) die Ursache.

Die wirtschaftlichen Folgen unwirksamer Klauseln sind enorm, wie Mark Unger zuletzt eindrücklich feststellte in NZM 2025, 1001 (1013): *„Wer aktuelle Rechnungen für das Tapezieren und Streichen, das Lackieren von Türen, Türzargen, Heizkörpern und Fußleisten, die Erneuerung des Bodens oder das Streichen eines Treppenhauses gesehen hat (oder gar zahlen musste), wird dies bestätigen können“*. Und das bezieht sich nicht nur auf verlorene Renovierungsansprüche. Bei Beschädigungen der Mietsache muss sich der Vermieter zudem die über viele Jahre ersparten Instandhaltungen anrechnen lassen, was nicht selten zum vollständigen Anspruchsverlust führt.

Die 7. Auflage des Buchs ist auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung und beleuchtet auch die aktuelle Literatur. Dabei werden die Fallstricke bei der Abwälzung von Schönheitsreparaturen sowie sonstigen Instandhaltungen dargestellt und Hinweise für die Vertragsgestaltung ebenso wie die gerichtliche Durchsetzung und Abwehr von Renovierungs-, Ausgleichs- und Schadensersatzansprüchen gegeben.

Neben den praktischen Erfahrungen des Autors als Richter für Miet- und WEG-Sachen haben auch dieses Mal wieder zahlreiche Fragen und Anregungen im Zug der Referententätigkeit auf anwaltlichen und richterlichen Fortbildungs- und Vortragsveranstaltungen sowie weitere Zuschriften in die Erläuterungen Einzug gefunden. Der Bearbeiter bedankt sich hierfür ausdrücklich und hofft auch in der Zukunft auf anregende Beiträge.

Hanau, im März 2026

Dr. Kai Zehelein



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XIX

## Kap. 1. Schönheitsreparaturen

A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	
I. Begriff und Umfang .....	1
1. Wohnraum .....	1
2. Gewerberaum .....	7
3. Ergebnis .....	9
II. Qualität .....	10
1. Grundsätze .....	10
2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag .....	11
B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter .....	14
I. Gesetzliches Leitbild und Folgen der Übertragung .....	14
1. Primäre Zuständigkeit des Vermieters .....	14
2. Folgen der Übertragung .....	15
II. Vereinbarkeit mit dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	17
1. Grundsätzliches .....	17
2. Das Ausgleichsprinzip .....	18
3. Die Verkehrssitte .....	20
III. Konflikt der Vornahmepflicht mit Gewährleistung bei Wohnraum ..	21
1. Minderung trotz Mangelbehebungspflicht .....	21
2. Rechtsprechung des BGH zu den Kleinreparaturen .....	21
3. Argumentation des BGH zu den Schönheitsreparaturen .....	22
4. Ergebnis .....	24
IV. Anforderungen an die Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....	25
1. Gesetzliches Leitbild .....	25
2. Formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....	26
3. Individualvereinbarungen .....	33
V. Varianten von Vereinbarungen bei Wohnraum .....	34
1. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter .....	34
2. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter auf Kosten des Mieters .....	47
3. Freigestellte Ausführung der Schönheitsreparaturen (Freizeichnung) .....	52
VI. Varianten von Vereinbarungen bei Gewerberaum .....	55

VII. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....	56
1. Vertrag ohne Regelung .....	57
2. Vertrag mit Regelung .....	58
3. Bauliche Mängel .....	59
C. Einzelne Formulklauseln .....	59
I. Vorbemerkung/Gestaltungsmöglichkeiten .....	59
II. Klauseln ohne Abwälzungswirkung .....	60
III. Klauseln zur Anfangsrenovierung .....	62
1. Gewerberaum .....	62
2. Wohnraum .....	63
IV. Allgemeine Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen bei Gewerbe- und Wohnraum .....	65
1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....	65
2. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ohne Fristenregelung .....	68
V. Klauseln mit Renovierungsfristen .....	70
1. Bedeutung von Renovierungsfristen und Grundlagen der Klauselkontrolle .....	70
2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel .....	72
3. Renovierungsfristen bei Gewerberaum .....	73
4. Renovierungsfristen bei Wohnraum .....	74
VI. Klauseln mit Vorgabe des Farbtons .....	90
1. Vorgabe für das laufende Mietverhältnis .....	90
2. Vorgabe für das beendete Mietverhältnis .....	91
VII. Klauseln zur Ausführungsart .....	93
VIII. Klauseln zum Zustand bei Rückgabe .....	95
1. Vorbemerkung: Gesetzliche Vorgaben, versteckte Rückgabeklauseln und Verschleierungsgründe .....	95
2. Gewerberaum .....	95
3. Wohnraum .....	98
IX. Klauseln mit Summierung von Renovierungspflichten .....	102
1. Grundlagen des Summierungseffekts .....	102
2. Gewerberaum .....	106
3. Wohnraum .....	107
X. Klauseln mit Abgeltungsquoten .....	108
1. Begriff .....	108
2. Zulässigkeit – Wohnraummiete .....	109
3. Zulässigkeit – Gewerberaummiete .....	112
4. Individualvereinbarungen .....	113
XI. Schnellübersichten .....	113
1. Klauseln zum Gegenstand der Schönheitsreparaturen .....	113
2. Klauseln zur Qualität der Schönheitsreparaturen .....	114
3. Klauseln ohne Abwälzungswirkung .....	114
4. Klauseln mit Übertragung der Anfangsrenovierung .....	115
5. Klauseln mit Übertragung der laufenden Renovierung .....	115
6. Klauseln zum Endzustand .....	117
7. Klauseln mit Summierung von Pflichten .....	118

D. Folgen unwirksamer Klauseln .....	118
I. Grundsätze .....	118
II. Beseitigung der Unwirksamkeit .....	120
III. Renovierungspflicht des Vermieters .....	121
1. Anmietung/Überlassung eines unrenovierten Mietobjekts .....	122
2. Anteiliger Kostenerstattungsanspruch des Vermieters .....	123
3. Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis .....	128
IV. Bereicherungsanspruch des Vermieters/Mieterhöhung .....	131
V. Erstattungsanspruch des Mieters .....	131
1. Fällige Renovierung .....	131
2. Noch nicht fällige Renovierung .....	134
3. Verjährung .....	135
E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz .....	135
I. Prüfungsfolge .....	135
II. Abgrenzung vertragsgemäßer – vertragswidriger Gebrauch .....	136
III. Übermäßiger Gebrauch .....	137
IV. Schlechte Ausführung von Renovierungsarbeiten .....	138
1. Unsachgemäße Renovierung .....	138
2. Unfachgemäße Renovierung .....	139
V. Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration .....	140
VI. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs .....	143
VII. Höhe des Schadensersatzanspruchs .....	143
1. Grundsätze .....	143
2. Varianten .....	144
F. Renovierungsanspruch des Vermieters .....	145
I. Grundsätze .....	145
II. Fälligkeit im laufenden Mietverhältnis .....	146
1. Wohnraum .....	146
2. Gewerberaum .....	149
3. Durchsetzung des Anspruchs .....	149
III. Fälligkeit bei beendetem Mietverhältnis .....	151
1. Wohnraum .....	151
2. Gewerberaum .....	153
IV. Fälligkeit bei bauseitigen Schäden .....	153
V. Sonderproblem Grundrenovierung .....	155
1. Verpflichtung zur Grundrenovierung .....	155
2. Kostenansparung durch Abwohnpauschalen .....	156
3. Grundrenovierung ohne rechtliche Verpflichtung .....	157
G. Zahlungsansprüche des Vermieters .....	157
I. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln .....	157
II. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen .....	158
1. Grundsätze .....	158
2. Anspruch aus Ersatzvornahme .....	159
3. Anspruch auf Schadensersatz .....	160

III. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs .....	162
1. Fälligkeit .....	162
2. Fristsetzung .....	164
3. Leistungsaufforderung .....	166
IV. Umfang des Schadensersatzanspruchs .....	183
1. Grundsätze .....	183
2. Kosten der Schönheitsreparaturen .....	184
3. Sonderfälle .....	187
4. Ersatz von Mietausfall .....	192
V. Verlust der Ansprüche .....	195
1. Verlust des Erfüllungsanspruchs .....	195
2. Verlust der Ersatzansprüche .....	201

## **Kap. 2. Instandhaltung und Instandsetzung**

A. Grundsätze .....	203
B. Varianten .....	203
I. Haftungsausschluss und -begrenzung .....	203
1. Begriffe .....	203
2. Zulässigkeit .....	204
II. Gebrauchsbeschränkungen .....	204
III. Haftungserweiterungen .....	205
1. Sachliche Erweiterung .....	205
2. Persönliche Erweiterung .....	205
IV. Mittelbare Begrenzung der Mieterhaftung durch Versicherungsleistungen .....	207
C. Übertragung auf den Mieter .....	208
I. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung .....	208
II. Gewerberaum .....	209
1. Individualvereinbarung .....	209
2. Formularvereinbarung .....	210
3. Kleinreparaturen .....	217
III. Wohnraum .....	218
1. Instandhaltung und Instandsetzung .....	218
2. Pauschale Kostenbeteiligungen .....	221
3. Kleinreparaturen .....	222
4. Andere Schäden .....	226
D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung .....	226
I. Entstehung der Ansprüche .....	226
II. Höhe .....	226
E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts .....	227
I. Grundsätze .....	227
II. Varianten .....	227
1. Fußböden/Bodenbeläge .....	227
2. Wände, Türen und Fenster .....	229

3. Einrichtungen in Bad und Küche .....	230
4. Sonstiges .....	231
III. Schadensersatzanspruch des Vermieters .....	231
1. Begründung des Schadensersatzanspruchs .....	231
2. Höhe des Ersatzanspruchs .....	234

**Kap. 3. Rückbau**

A. Begriff .....	239
B. Laufendes Mietverhältnis .....	240
C. Beendetes Mietverhältnis .....	243
I. Grundsätze .....	243
1. Vertrag ohne Rückbauregelung .....	243
2. Vertrag mit Rückbauregelung .....	243
3. Investitionen des Vormieters .....	245
4. Selbsthilfe des Vermieters .....	246
II. Varianten .....	247
1. Vertragliche Investitionsverpflichtung .....	247
2. Herstellung der Eignung zum Vertragszweck .....	247
3. Zustimmung des Vermieters .....	248
4. Rechtsmissbrauch .....	250
5. Nachfolgender Umbau des Mietobjekts .....	251
6. Hinweisschilder bei Gewerberaum .....	251
7. Kosten des Rückbaus .....	252
8. Rügelose Rücknahme .....	252
III. Sonderfälle .....	252
1. Anschlussmietvertrag mit demselben Mieter .....	252
2. Rückbaupflicht des Untermieters .....	254
IV. Schadensersatz und Beseitigungsanspruch .....	257
1. Laufender Mietvertrag – Verhältnis zu § 541 BGB .....	257
2. Beendeter Mietvertrag .....	258
3. Höhe .....	259
D. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....	260
E. Ausgleichsansprüche des Mieters bei Einbauten .....	261
I. Grundsätze .....	261
II. Voraussetzung .....	262
III. Berechnung des Wertausgleichs .....	263
IV. Schuldner des Wertausgleichs .....	263

**Kap. 4. Verjährung und Prozess**

A. Verjährung .....	265
I. Erfüllungsansprüche des Vermieters .....	265
1. Gegenstand der Verjährung .....	265
2. Abgrenzung zwischen § 195 Abs. 1 BGB und § 548 Abs. 1 BGB .....	265

# Inhaltsverzeichnis

---

3. Beginn der Verjährungsfrist .....	267
4. Dauer der Verjährungsfrist .....	272
II. Schadensersatzansprüche des Vermieters .....	277
1. Gegenstand der Verjährung .....	277
2. Beginn und Dauer der Verjährungsfrist .....	278
3. Verjährung und Aufrechnung gegen Mietsicherheiten .....	280
III. Erfüllungsansprüche des Mieters .....	283
IV. Erstattungsansprüche des Mieters .....	283
V. Verwirkung .....	284
B. Prozess .....	285
I. Allgemeine Fragen des Mietprozesses .....	285
1. Zuständigkeit .....	285
2. Streitwert .....	286
II. Gang der gerichtliche Klauselkontrolle .....	286
1. Relevanz im Mietprozess .....	286
2. Darlegungs- und Beweislast unter der ZPO .....	287
3. Gerichtliche Ermittlung im Anwendungsbereich der RL 93/13/ EWG .....	287
III. Schönheitsreparaturen .....	290
1. Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ..	290
2. Erfüllung der laufenden Dekorationspflicht .....	292
3. Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen .....	293
4. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln .....	298
IV. Instandhaltung und Instandsetzung .....	298
1. Vertraglicher Anspruch .....	298
2. Beschädigungen der Mietsache .....	299
3. Schadensersatz .....	306
V. Rückbau .....	307
VI. Ersatz von Mietausfall .....	308
1. Begründung des Anspruchs .....	308
2. Schadensminderungspflicht des Vermieters .....	312
3. Klage auf Ersatz von Mietausfall .....	312
VII. Ersatz von Gutachterkosten .....	313
VIII. Kursorisches Prüfungsschema für Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Rückbau .....	314
1. Schönheitsreparaturen .....	314
2. Instandhaltung/Instandsetzung .....	316
3. Rückbau .....	316
4. Beweisantritte .....	317

## Anhang 1: Muster

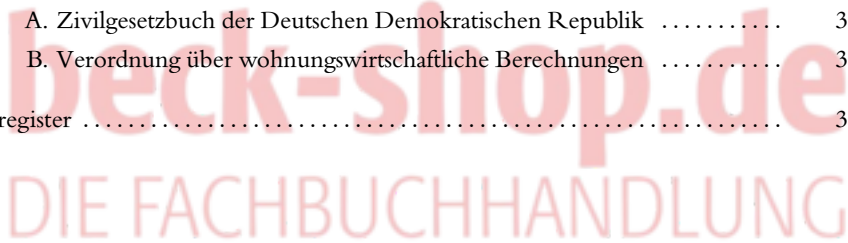
A. Formularvereinbarungen .....	319
I. Schönheitsreparaturen Wohnraum .....	319
1. Ausführung durch den Mieter .....	319

---

2. Ausführung durch den Vermieter auf Kosten des Mieters .....	320
3. Freizeichnung des Vermieters .....	323
II. Schönheitsreparaturen Gewerberaum .....	324
1. Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen .....	324
2. Abgeltungsklausel zum Mietende .....	324
III. Instandhaltung und Instandsetzung .....	325
1. Wohnraum (Kleinreparaturen) .....	325
2. Gewerberaum .....	326
IV. Rückbau .....	327
B. Rückgabeprotokoll .....	327
C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB .....	329
D. Verfahren mit Vorbesichtigung .....	331
I. Protokoll .....	331
II. Schreiben .....	331
III. Rückgabeprotokoll ( B) .....	332
IV. Schreiben gem. § 281 Abs. 1 u. 4 BGB .....	332

**Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte**

A. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik .....	333
B. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen .....	334
Sachregister .....	337





**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG