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

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein

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

Sachregister

Fette Zahlen verweisen auf die Hauptteile, magere Zahlen auf die Randnummern

Abgeltungsklauseln
– Muster, Gewerberaum **Anh. 1** 28 f.
– Zulässigkeit, Wohnraum **I** 313 ff.
Abgeltungsquote
– Begriff **I** 312
– Gewerberaum **I** 324
– spekulative Berechnung **I** 314 ff.
– Wohnraum **I** 313
– Zahlungsanspruch **I** 499
Abnutzungspauschalen II 72
Abgrenzung der Schönheitsreparaturen
– ausgefallene Dekoration **I** 474
– Sachbeschädigung **I** 409 ff.
Abnahmeprotokoll *s. Rückgabe- und Übergabeprotokoll*
Abriss des Mietobjekts I 632
Abwälzung von Schönheitsreparaturen
– Ausgleichsprinzip/Entgelttheorie **I** 47 ff.
– Belastung des Mieters **I** 44 f.
– Entlastung des Vermieters **I** 42 f.
– Formularklauseln, Schnellübersichten **I** 356 ff.
– Grundlagen, rechtlich und wirtschaftlich **I** 41 ff.
– Grundrenovierung **I** 489 ff.
– Individualvereinbarung, Gewerberaum **I** 79
– Individualvereinbarung, Wohnraum **I** 80 ff.
– Kritik an Vornahmepflicht **I** 52 ff.
– preisgebundender Wohnraum **I** 41
– stillschweigende Vereinbarung **I** 68
– Unrenovierte Wohnung **I** 84 f.
– Varianten von Vereinbarungen **I** 83 ff.
Abwohnpauschale für Tapeten I 495 ff.
Abzug neu für alt *s. Vorteilsausgleichung*
AGB
– Abgrenzung zur Individualvereinbarung **I** 74 ff.
– Beweis des ersten Anscheins **I** 71
– Beweis des ersten Anscheins, Abwälzung der Schönheitsreparaturen **I** 73
– Beweislast **I** 70, **IV** 64
– Definition **I** 68
– Klausel-Richtlinie **IV** 65
– Feststellung im Prozess **I** 69 ff., **IV** 66
– Klauselkontrolle **I** 70 ff.
– Summierung mit Individualabrede **I** 294 ff.
AGV, außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag **I** 588 ff.
Anfangsrenovierung, Schnellübersicht **I** 359
– Gewerberaum **I** 155 ff.
– Wohnraum **I** 159 ff.
Anfangszustand IV 93 ff.
Annahmebereitschaft des Vermieters *s. Mitwirkung*
Annahmeverzug, bei Rückgabe **IV** 18
Anschlussmietvertrag, derselbe Mieter
– Renovierungsfristen **I** 187 ff.
– Rückbau **III** 48 ff.
Ansparklausel
– Muster **Anh.1** 11 ff.
– Renovierung Mieter **I** 93 ff.
– Renovierung Vermieter **I** 109 ff.
Aufrechnung
– Barkaution **IV** 49 f.
– Bürgschaft **IV** 52
– Ersetzungsbefugnis, Erforderlichkeit der Ausübung **IV** 53

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Aufwendungsersatz
– des Mieters, Renovierung/Abgeltung, unwirksame Abwälzung **I** 390 ff.
– des Mieters, Verjährung **IV** 55 f.
– des Vermieters bei vertragsgemäßer Ersatzvornahme **I** 510 ff.
– des Vermieters ohne Verfahren nach § 281 BGB **I** 506 ff.
Ausbauten *s. Rückbau*
Ausbesserungsarbeiten
– bauseitige Schäden **I** 480 ff., 528
– Vorarbeiten für Schönheitsreparaturen **I** 24
Außenanstrich I 11 f.
Ausführungsart I 263 ff.
Ausgleichsanspruch des Mieters, Einbauten III 76 ff.
Ausgleichsanspruch des Vermieters, Umbau des Mietobjekts
– Instandhaltung und Instandsetzung **II** 86 f.
– Rückbau **III** 42
– Schönheitsreparaturen **I** 631 ff.
Ausgleichsprinzip/Entgelttheorie I 47 ff.
Auszug des Mieters
– Erfüllungsverweigerung **I** 599 ff.
– Verjährung **IV** 12 ff.

Badewanne
– Beschädigungen **II** 102 f., 117
– Nutzungsdauer **II** 127
Balkonanstrich I 12
Barkaution *s. Mietsicherheit*
Barrierefreies Wohnen III 38
Bauseitige Schäden
– Folgen für Ausgleichsanspruch bei Umbau **I** 635
– Leistungshindernis für den Mieter **I** 528
– Renovierungsanspruch des Vermieters **I** 480 ff.
– Vermutungsregelung im Prozess **IV** 102 ff., 108
Bemalung untapezierter Flächen I 463 f.
Bereicherung, aufgedrängte durch Mietereinbauten III 76 ff.
Bereicherungsanspruch bei unwirksamer Abwälzung
– des Mieters **I** 391 ff.
– des Vermieters **I** 389
Beschädigung des Mietobjekts
– Bestimmung der Verursachung **IV** 92 ff.
– Geltendmachung bei unwirksamer Abwälzungsklausel **IV** 113
– Grundsätze **II** 88 f.
– Erforderlichkeit der Fristsetzung nach § 281 Abs. 1 BGB **III** 62 ff.
– Prozess **IV** 92 ff.
– Schadensbild, Bedeutung **IV** 102 ff.
– Schadensersatzanspruch **II** 106 ff.
– Varianten **II** 90 ff.
– Verjährung **IV** 42 f.
Beweislage bei Mietende, kurze Regelfristen I 207 ff.
Beweislast *s. Darlegungslast*
Beweisverfahren, selbstständiges **I** 617, **IV** 37, 133 f.
Bezugsfertiger Zustand bei Rückgabe I 275, **III** 13
Blue-pencil-Test I 71
Bodenbelag *s. Teppichboden*
Bürgschaft *s. Mietsicherheit*
Bürostuhl II 92

Dach und Fach II 46 f.
Darlegungs- und Beweislast, Renovierungsfristen I 184 f., **IV** 74 ff.
Deckenrisse I 24
Deklaratorisches Anerkenntnis I 584, 668, 674
Dekoration
– abgenutzte **I** 409 ff.
– eigenwillige **I** 436, 462, 468, 474 ff.
– Schäden durch Rauchen **I** 422
– schlechte oder unsachgemäße **I** 426 ff.
DIN 31051 II 37
Doppelfenster I 9
Druckstellen von Möbeln II 91
Dübellöcher
– Anzahl **II** 71
– Beseitigung **I** 10, **II** 70 f.
– Schadensersatz **II** 104, 117
– Vorteilsausgleichung **II** 126

Einbauküche, Nutzungsdauer **II** 128
Einbauschränke I 8, 22
Einbauten *s. Rückbau*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Einrichtungen, Nutzungsdauer
s. Nutzungsdauer
Einrichtungen des Mieters
– Entfernung bei Rückgabe **III** 14 ff., 24 ff., 64 ff.
– Prozess **IV** 114 f.
Empfangsvollmacht I 548
Endrenovierung,
– Formularklauseln **I** 270 ff.
– Schnellübersicht **I** 361
Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsaufforderung
– Auszug des Mieters **I** 599 ff.
– Beschädigungen **III** 62 ff.
– besondere Umstände **I** 606 f.
– Darlegungs- und Beweislast **IV** 79 ff.
– Erfüllungsverweigerung **I** 594 ff.
– Formularklauseln **I** 582
– Vereinbarungen, besondere **I** 583
– Vereinbarungen im Rückgabeprotokoll **I** 584 ff.
Entgelttheorie *s. Ausgleichsprinzip*
Erfüllungsanspruch bei Schönheitsreparaturen
s. Renovierungsanspruch
Erfüllungsanspruch, Verlust bei Schönheitsreparaturen
s. Verlust des Renovierungsanspruchs
Erfüllungsgehilfen II 18, **III** 60
Erfüllungsverweigerung des Mieters
– Auszug **I** 599 ff.
– Erklärungen des Mieters **I** 596 ff.
– Grundsätze **I** 594 f.
– sonstige Umstände **I** 606
Ersatzbeschaffung, Instandsetzung **II** 39
Ersatzvornahme
– Aufwendungsersatz bei unterlassenen Schönheitsreparaturen **I** 510 ff.
– Bereicherungsanspruch des Vermieters **I** 506 ff.
– Schönheitsreparaturen im lfd. Mietverhältnis **I** 469 ff.
Erstattungsanspruch des Mieters, Einbauten III 76 ff.
Erstattungsanspruch des Mieters, unwirksame Abwälzung
– Ausführung fälliger Renovierung **I** 390 ff.
– Ausführung noch nicht fälliger Renovierung **I** 401 ff.
– Verjährung **IV** 55 f.
Erweiterung, Gegenstand der Schönheitsreparaturen **I** 11 ff.

Fachhandwerkerklausel
– Gewerberaum **I** 39 f.
– Wohnraum **I** 34 f.
Fachmann, Beiziehung zur Rückgabe **I** 671
Fachmännische Ausführung I 33
Fälligkeit von Schönheitsreparaturen
– bauseitige Schäden **I** 480 ff.
– beendetes Mietverhältnis **I** 473 ff.
– Fristen *s. Renovierungsfristen*
– Geltendmachung im Prozess **IV** 74 ff.
– Grundsätze **I** 456
– lfd. Mietverhältnis **I** 456 ff.
– Voraussetzung für Schadensersatz **I** 521 ff.
Farbwahl
– beendetes Mietverhältnis **I** 478
– lfd. Mietverhältnis **I** 462 ff.
Fenster
– Rahmen **II** 100
– Streichen der Falze **I** 9
Fensterbank II 101
Fensterscheiben, Ersatz **II** 74
Fliesen
– Boden **II** 89
– Wände s. *Wandfliesen*
Formularklauseln, allgemein
– AGB im Prozess **IV** 66 f.
– Grundsätze **I** 69
– Hierarchieverhältnis von Klauseln zu Schönheitsreparaturen **I** 297
– Feststellung im Prozess **I** 70 ff.
– Folgen unwirksamer Klauseln *s. unwirksame Klauseln*
Formularklauseln, einzelne
– Abbedingung des § 281 BGB **I** 520
– Ausführungsart **I** 263 ff.
– Dach und Fach **II** 36 f.
– Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsaufforderung **I** 582
– Fachhandwerker **I** 34 ff.
– Farbton bei Mietende **I** 258
– Farbton im lfd. Mietverhältnis **I** 256

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

– Gesamthaftungsklauseln **II** 17
– Haushaltsgeräte **II** 16
– Instandhaltung, Gewerberaum **II** 30 ff.
– Instandhaltung/Instandsetzung, Wohnraum **II** 63 ff.
– Instandsetzung, Gewerberaum **II** 38 ff.
– Konkretisierung **I** 152
– Modernisierung **I** 174
– ohne Abwälzungswirkung **I** 151 ff.
– Qualität von Schönheitsreparaturen **I** 33 ff.
– Reparaturen, bauseitige **I** 488
– Rückbau **III** 10 ff., 19 f.
– Rückgabeprotokoll **I** 585 ff.
– salvatorische **I** 364 ff.
– Schönheitsreparaturen, Schnellübersichten **I** 356 ff.
– Ungeziefer **II** 15
– Vollmacht **I** 548
– Wasserleitungen **I** 5, **II** 16
– Zustand bei Rückgabe *s. Endrenovierung*
– Zustand bei Übergabe **I** 270 f., **IV** 100

Formularvereinbarungen, Muster *s. Muster*
Freizeichnung I 43, 128 ff., **II** 5
Fristen *s. Renovierungsfristen*
Fristsetzung
– Entbehrlichkeit **I** 582 ff.
– Voraussetzung für Schadensersatzanspruch **I** 535 ff.

Frostschutz II 16
Fußböden I 3 f., 13 f., 18, 20, 224, **II** 61, 66, 90 ff. *s. auch Holzfußboden*

Gasrohre I 5
Gebrauchsbeschränkungen II 11
Gefahr im Verzug I 582
Gemeinschaftsräume I 10
Gesamthaftungsklauseln II 17
Gesamtschuldnerschaft, Haftung für Veränderungen der Mietsache **III** 53
Geschäftsführung ohne Auftrag
– Anspruch des Vermieters, unterlassene Schönheitsreparaturen **I** 506 ff.
– Aufwendungsersatzanspruch des Mieters **I** 400

Geschäftsgrundlage, Störung bei Gewerberaum **I** 195 ff.
Gespaltene Renovierungsklausel, teilrenovierte Wohnung **I** 92 f.
Gestaltungsfreiheit des Mieters, Schönheitsreparaturen
– beendetes Mietverhältnis **I** 478
– lfd. Mietverhältnis **I** 256, 462 ff.
– unsachgemäße Dekoration **I** 426 ff.

Grundrenovierung I 489 ff., 624
– Kostenansparung durch Abwohnpauschalen **I** 495 ff.
– ohne Verpflichtung **I** 498

Gutachterkosten
– Ansatzfähigkeit **I** 616 ff.
– im Prozess **IV** 131 f.

Haftungsausschluss und -begrenzung
– Begriffe **II** 5 f.
– Zulässigkeit, Gewerberaum **II** 7 f.
– Zulässigkeit, Wohnraum **II** 9 f.

Haftungsbegrenzung durch Versicherungsleistungen II 19 ff.
Haftungserweiterungen
– nicht verschuldete Schäden **II** 13 ff.
– persönliche Erweiterung **II** 13 ff.
– sachliche Erweiterung **II** 12
– Zurechnung des Verschuldens Dritter **II** 18

Haushaltsgeräte II 16
Hemmung der Verjährung IV 29 ff.
Hinweisschilder, Gewerberaum **III** 43 f.
Hobby-Qualität I 28
Holzfußboden
– Abschleifen/Versiegeln **I** 13, **II** 65
– Beschädigung **II** 90 ff.
– Ölen/Wachsen **I** 4
– Vorteilsausgleichung, Nutzungsdauer **II** 124

Holzklausel I 260
Holzverkleidungen I 6 f.

Individualabrede
– Darlegungs- und Beweislast **I** 71 ff.
– Grundsätze **I** 74 ff.
– Summierung mit AGB **I** 294 ff.

Instandhaltung, Gewerberaum
– DIN 31051 **II** 37
– Inhalt **II** 30 ff.

Instandhaltung, Wohnraum II 59 ff.
Instandhaltung/Instandsetzung
– Abgrenzung **II** 25 f.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

– unterlassene, Ansprüche **II** 84 ff.
– Gebrauchsbeschränkungen **II** 11
– Grundsätze **II** 1 ff.
– Haftungsausschluss **II** 5 ff.
– Haftungsbegrenzung **II** 6 ff.
– Haftungserweiterung **II** 12 ff.
Instandhaltung/Instandsetzung, Übertragung auf den Mieter
– Formularmuster **Anh. 1** 38 ff.
– Gewerberaum **II** 27 ff.
– Wohnraum **II** 59 ff.
Instandsetzung, Gewerberaum
– Ersatzbeschaffung **II** 38
– Folgen unwirksamer Klauseln **II** 53 f.
– Grundsätze **II** 38 ff.
– Kleinreparaturen **II** 55 ff.
– Übermaßkontrolle **II** 40 ff.
– Transparenzkontrolle **II** 41 ff.
Instandsetzung, Wohnraum II 59 ff.
Investitionen, Rückbau
– Dritte/Untermieter **III** 52 ff.
– Varianten **III** 25 ff.
– Vormieter **III** 15 ff.

Kacheln *s. Fliesen*
Kardinalpflichten II 33, 46
Klauselkombinationen, Schnellübersicht I 362
Klausel-Richtlinie
– Anwendungsbereich **IV** 66
– Gerichtliche Amtsermittlung **IV** 65 f.
Kleinreparaturen
– Gewerberaum **II** 55 ff.
– Muster **Anh.1** 33, 42
– Wohnraum **II** 73 ff.
Komplettrenovierung II 50
Kosten der Schönheitsreparaturen
– Angemessenheit **I** 611 f.
– Beteiligung des Mieters bei unrenovierter Wohnung **I** 377 f.
– Folgekosten unsachgemäßer Renovierung **I** 625 ff.
– Grundsätze **I** 611 ff.
– Gutachterkosten **I** 616 ff.
– Mehrwertsteuer *s. dort*
– Prozess **IV** 80 ff.
– Renovierung durch Nachmieter **I** 529 f.
– schlechte Renovierung ohne Verpflichtung **I** 432 f., 454, 622
– Umbau des Mietobjekts **I** 631 ff.
– Verkauf des Mietobjekts **I** 641 ff.
Kostenklausel
– Kleinreparaturen, Wohnraum **II** 77 ff.
– Schönheitsreparaturen, Beitrag des Mieters **I** 312
– Schönheitsreparaturen, Muster **Anh. 1** 7 f.
Kostenobergrenzen
– Instandhaltung/Instandsetzung, Gemeinschaftsanlagen **II** 49
– Kleinreparaturen, Gewerberaum **II** 56
– Kleinreparaturen, Wohnraum **II** 79
Kostenpauschale
s. Abnutzungspauschale
Kostenvoranschlag
– Kosten der Einholung **I** 502
– Mehrwertsteuer *s. dort*
– Prozessuale Bedeutung **IV** 80 ff.
– Spezifikation **I** 613, **IV** 80
– Verbindlichkeit **I** 341 ff.

Laufendes Mietverhältnis
– Durchsetzung von Schönheitsreparaturen **I** 469 ff.
– Gestaltungsfreiheit des Mieters **I** 462 ff.
– Renovierungsanspruch des Vermieters **I** 456 ff.
– Rückbauanspruch des Vermieters **III** 6 ff.
– Schadensersatz wegen Beschädigungen/Pflichtverletzungen **II** 107 f., **III** 62 ff.
– Unterlassungsanspruch **III** 62 ff.
Laufende Schönheitsreparaturen, Schnellübersicht I 360
Laufstraßen II 90
Lebensdauer *s. Nutzungsdauer*
Leerstand nach Rückgabe IV 111
Leistungsaufforderung
– auszuführende Arbeiten **I** 566 ff.
– Erforderlichkeit bei Beschädigungen **III** 62 ff.
– Entbehrlichkeit **I** 582 ff.
– Form und Adressat **I** 545 ff.
– Inhalt **I** 553 ff., **IV** 79
– mehrfache **I** 578 f.
– mit Rückgabeprotokoll **I** 572 ff.
– Muster **Anh. 1** 50 ff.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

– übermäßige **I** 577
– Zeitpunkt **I** 549 ff.
– Zustandsbeschreibung **I** 555 ff.
Leistungshindernisse
– bauseitige Schäden **I** 528
– fehlende Mitwirkung des Vermieters **I** 529, 580
– während der Frist des § 281 Abs. 1 BGB **I** 524 ff.
Lichtschalter II 105

Mängel, anfängliche **II** 40, **IV** 70 ff.
Malerarbeiten, Oberbegriff für Schönheitsreparaturen **I** 23 f.
Materialien, Qualität **I** 27 ff.
Mehrwertsteuer, Schadensersatz **I** 614 f., **IV** 84
Mietausfall
– Anspruchsgrundlage **I** 645 ff.
– Anspruchshöhe **I** 649 f.
– Aufrechnung gegen Mietsicherheiten **IV** 49 ff.
– Klage auf Ersatz **IV** 128 ff.
– Schadensminderungspflicht **I** 651 ff., **IV** 126 f.
– Verjährung **IV** 47, 116 ff.
Mietausfall, Prozess
– Grundsätze **IV** 117
– Klage auf Ersatz **IV** 128 ff.
– Mietausfall, erster Monat nach Räumung **IV** 121 f.
– Mietausfall, Folgemonate **IV** 124
– Schadensminderungspflicht **IV** 126
Mieterhaftung, Begrenzung durch Versicherungsleistungen **II** 19 ff.
Mieterhöhung I 100, 115
Mieterwechsel *s. auch Vormieter*
– Behandlung von Renovierungsfristen **I** 187 ff.
– Folgen für Rückbaupflicht **III** 14 ff.
Mietprozess *s. Prozess*
Mietsicherheit, Aufrechnung
– Barkaution **IV** 49 ff.
– Bürgschaft **IV** 52
Minderung I 46 f, **II** 9, 59 f., 63 ff.
Mittlere Art und Güte I 27
Mitwirkung des Vermieters bei Renovierung **I** 529, 580
Modernisierung I 174
Möblierung, virtuelle bei Mietende **I** 211 ff.

Muster für Vereinbarungen
– Ansparklausel **Anh. 1** 11 ff.
– Freizeichnung **Anh. 1** 21 ff.
– Instandhaltung/Instandsetzung, Gewerberaum **Anh. 1** 38 ff.
– Kleinreparaturen, Gewerberaum **Anh. 1** 42 f.
– Kleinreparaturen, Wohnraum **Anh. 1** 33 ff.
– Kostenklausel **Anh. 1** 7 f.
– Rückbau **Anh. 1** 46 f.
– Schäden an Gemeinschaftsflächen, Gewerberaum **Anh. 1** 44 f.
– Schönheitsreparaturen **Anh. 1** 1 ff., 26 ff.
Mustermietvertrag 1976 I 220

Nachmieter
– Ausführung der Renovierung **I** 629 ff.
– Renovierungsfristen bei Mieterwechsel **I** 187 ff.
– Rückbau **III** 14 ff.
Naturholz
– Beschädigung **II** 98
– Schönheitsreparaturen **I** 6
– unsachgemäße Behandlung **I** 627
Nutzungsdauer, Einrichtungen
– Badewanne **II** 127
– Brausen **II** 127
– Einbauküche **II** 128
– Fliesen **II** 126
– Mischbatterien **II** 127
– Parkett **II** 124
– PVC **II** 124
– Teppichboden **II** 124
– Waschbecken **II** 127
– WC-Becken **II** 127
Nutzungsentschädigung I 647

Öffentlich geförderter Wohnraum I 2, 42, 82, **II** 61
Östliche Bundesländer, Rückbau III 70 ff.
Östliche Bundesländer, Schönheitsreparaturen I 139 ff.
– Ausgleichsanspruch des Vermieters bei Umbau **I** 637
– bauliche Mängel **I** 148

Parkett *s. Holzfußboden*
Pfennigabsätze II 94
Privatgutachten IV 106, 131 f.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Protokoll *s. Übergabe/ Rückgabeprotokoll*
Prozess
– örtliche Zuständigkeit **IV** 60
– sachliche Zuständigkeit **IV** 61 f.
– Streitwert **IV** 64
Prozess, Instandhaltung/Instandsetzung
– Beschädigungen **IV** 92 ff.
– Nichterfüllung **IV** 91
– Schadensbild **IV** 102 ff.
Prozess, Gutachterkosten IV 131 f.
Prozess, Mietausfall
– Grundsätze **IV** 117
– erster Monat nach Räumung **IV** 121 f.
– Folgemonate **IV** 124
– Schadensminderung **IV** 126 f.
– Verjährung **IV** 128 ff.
Prozess, Prüfungsschema IV 136 ff.
Prozess, Rückbau IV 114 f.
Prozess, Schönheitsreparaturen
– Auswechseln von Gründen **IV** 87
– Besonderheiten **IV** 85 ff.
– Grundsätze **IV** 65 ff.
– Renovierungsfristen **IV** 74 ff.
– Begründung von Schadensersatzansprüchen **IV** 79
Prüfungsfolge
– Prozess **IV** 136 ff.
– Schönheitsreparaturen als Schadensersatz **I** 405 ff.
PVC II 66, 124

Qualität, Schönheitsreparaturen
– Ausführung **I** 30 f.
– Formularklauseln **I** 33 ff.
– Grundsätze **I** 27 f.
– Material **I** 29
– Schnellübersicht **I** 357
Quotenhaftungsklausel *s. Abgeltungsklausel*
Quotenklausel *s. Abgeltungsklausel*

Rauchen I 422, **II** 95
Raumteiler I 8
Räumung des Mietobjekts
– Inhalt **III** 1 ff.
– Einbauten **III** 9 ff.
Reduktion, geltungserhaltende **I** 71
Renovierung ohne Verpflichtung *s. Erstattungsanspruch des Mieters*
Renovierungsanspruch des Vermieters, laufendes Mietverhältnis
– bei bauseitigen Schäden **I** 480 ff.
– Durchsetzung **I** 469 ff.
– Gewerberaum **I** 468
– Wohnraum **I** 458 ff.
Renovierungsanspruch des Vermieters, beendetes Mietverhältnis
– Gewerberaum **I** 479
– Teilerledigung **I** 531 ff.
– Wohnraum **I** 473 ff.
– Verlust des Anspruchs **I** 659 ff.
Renovierungsfristen
– Anschlussmietvertrag **I** 188
– Bedeutung **I** 182 ff.
– Mieterwechsel **I** 187 ff.
– Prozess **IV** 74 ff.
Renovierungsfristen bei Gewerberaum I 192 ff.
Renovierungsfristen bei Wohnraum I 198 ff.
– angemessene Fristen **I** 215 ff.
– fehlende Fristen **I** 177 ff., **IV** 51 f.
– sehr kurze Fristen **I** 207 f.
– starre Fristen **I** 201 ff.
– weiche Fristen **I** 206 ff.
Renovierungskostenzuschuss bei unrenovierter Wohnung I 88, 104, 162, 378 f.
Renovierungspflicht des Vermieters bei unwirksamer Abwälzung I 374 ff.
– im lfd. Mietverhältnis **I** 380 ff.
– unrenoviertes Mietobjekt **I** 377 ff.
Renovierungspflicht des Mieters trotz unwirksamer Abwälzung, Mietende **I** 405 ff.
Renovierungsservice I 125 ff.
Renovierungsturnus, *s. Renovierungsfristen*
Reparaturen, bauseitige **I** 480 ff.
Rollläden, Instandhaltung/ Instandsetzung **II** 74
Rückbau
– Begriff **III** 1
– Gegenstand **III** 1 ff.
– Mieterinsolvenz **III** 69 ff.
– Verursachung von Schäden **III** 65 f.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Rückbau, unterlassener, Schadensersatz
– lfd. Mietvertrag **III** 62 f.
– beendeter Mietvertrag **III** 164 ff.
Rückbaupflicht
– Anschlussmietvertrag **III** 48 ff.
– Anspruchsgrundlagen des Vermieters **III** 62 ff.
– barrierefreies Wohnen **III** 38
– beendetes Mietverhältnis **III** 9 ff.
– Investitionen des Vormieters **III** 14 ff.
– Hinweisschilder **III** 43 f.
– Inhalt **III** 1
– Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
– Kosten **III** 45
– laufendes Mietverhältnis **III** 6 ff.
– Mieterwechsel **III** 18
– östliche Bundesländer **III** 70 ff.
– Untermieter/Dritte **III** 52 ff.
Rückbaupflicht, fehlende
– Herstellung zum Vertragszweck **III** 26 ff.
– Investitionsverpflichtung **III** 25
– Rechtsmissbrauch **III** 40
– rügelose Rücknahme **III** 39 f.
– Umbau des Mietobjekts **III** 41 f.
– Zustimmung des Vermieters **III** 33 ff.
Rückerhalt des Mietobjekts
– Abgrenzung zur Rückgabe **IV** 14
– Beginn der kurzen Verjährungsfrist **IV** 12 f.
Rückgabe des Mietobjekts
– Annahmeverzug **IV** 18
– Beginn der Verjährung **IV** 12 ff.
– bezugsfertig **III** 13
– Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
– ohne Schäden **II** 109 ff.
– weitervermietbarer Zustand **I** 434 f.
– Zustand, Klauseln **I** 270 f.
– Zustand, Relevanz für **II** 113
Rückgabeprotokoll
– als AGV **I** 588 ff.
– Bedeutung für Verlust der Vermieteransprüche **I** 663 ff.
– Beiziehung eines Fachmanns **I** 671
– deklaratorisches Anerkenntnis **I** 584, 668, 674
– mit Formularklauseln **I** 585 ff.
– Muster **Anh.1** 49
– Teil der Leistungsaufforderung **I** 572 ff.
– Unterschrift des Mieters **I** 575 f., 673 f.
– zusätzliche Erklärungen des Mieters **I** 584 ff.
Rücknahme, rügelose
– Schönheitsreparaturen **I** 660 f.
Rügefristen IV 100

Salvatorische Klauseln I 364 ff.
Schadensbild, Bedeutung für Schadensursache **IV** 102 ff.
Schadensersatz, Schönheitsreparaturen als Schadensersatz
– Höhe **I** 448 ff., **IV** 80
– Prozess **IV** 74 ff.
– Prüfungsfolge **I** 405 ff.
– Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration **I** 434 ff.
– übermäßiger vertragsgemäßer Gebrauch **I** 422 ff.
– unsachgemäße Renovierung **I** 426 ff.
– Voraussetzungen **I** 446 f.
Schadensersatzanspruch des Mieters, Renovierung bei unwirksamer Abwälzung I 398 f.
Schadensersatzanspruch des Vermieters, Beschädigungen
– Begründung des Anspruchs **II** 107 ff.
– Höhe **II** 116 ff.
– Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
– Vorteilsausgleichung **II** 121 ff.
Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassener Rückbau
– laufender Mietvertrag **III** 62 f.
– beendeter Mietvertrag **III** 64 ff.
Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassene Schönheitsreparaturen
– bei Mietende trotz unwirksamer Abwälzung **I** 405 ff.
– Fiktive Kosten **IV** 84
– Gerichtliche Schätzung **I** 609
– Grundsätze **I** 514 ff.
– Gutachterkosten **I** 616 ff.
– Interessenabwägung bei besonderen Umständen **I** 606 ff.
– Mietausfall *s. auch dort* **I** 645 ff.
– Prozess **IV** 74 ff.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

– Renovierung durch Nachmieter **I** 629 f.
– Umbau des Mietobjekts **I** 631 ff.
– Umfang **I** 609 ff.
– Verkauf des Mietobjekts **I** 641 ff.
– Voraussetzungen **I** 521 ff.
Schäden am Mietobjekt, *s. Beschädigung*
Schadensursache IV 102 ff.
Schimmel/Spak IV 103, 105
Schlagstellen II 102
Schlechte Renovierung ohne Verpflichtung I 432 f., 454, 622
Schönheitsreparaturen
– Abgrenzung zu vertragsgemäßen Verschlechterung **I** 41
– Abgrenzung zur Sachbeschädigung **I** 409 ff.
– Abwälzung, stillschweigende **I** 68
– Arbeitsanteil der Miete **I** 44
– Außenanstrich **I** 11 f.
– Definition **I** 2 f.
– Doppelfenster **I** 9
– Erweiterung des Begriffs **I** 11 ff.
– Erweiterung des Begriffs, Gewerberaum **I** 19 ff.
– Einbauschränke **I** 8, 22
– Fälligkeit *s. dort*
– gesetzliches Leitbild **I** 65 f.
– Grundrenovierung **I** 489 ff., 624
– Erfüllungsanspruch **I** 456 ff.
– Formularvereinbarungen, Muster **Anh. 1** 1 ff., 26 ff.
– Holzfußböden **I** 4
– Holzverkleidungen **I** 6 f.
– Kritik an Vornahmepflicht **I** 52 ff.
– Malerarbeiten als Oberbegriff **I** 23 f.
– Naturholz *s. dort*
– östliche Bundesländer **I** 139 ff.
– Qualität **I** 29 ff.
– Raumteiler **I** 8
– rechtliche/wirtschaftliche Grundlagen **I** 41 ff.
– Summierungseffekt *s. dort*
– Teilerledigung bei Mietende **I** 531 ff.
– Teppichboden *s. dort*
– Umbau des Mietobjekts **I** 631 ff.
– Verkauf des Mietobjekts **I** 641 ff.
– Versorgungsleitungen **I** 5
– Vorarbeiten **I** 24
– Wandbehänge, Wandverkleidungen **I** 7, 22
Schnellübersichten, Formularklauseln zu Schönheitsreparaturen I 356 ff.
Selbsthilfe des Vermieters
– Herausgabe der Mietsache **III** 24 ff.
– Rückbau **III** 64
Selbstständiges Beweisverfahren *s. Beweisverfahren*
Steckdosen II 105
Summierung, AGB und Individualabrede **I** 294 ff.
Summierungseffekt
– Gewerberaum **I** 302 ff.
– Grundlagen **I** 288 ff.
– Wohnraum **I** 306 ff.

Teilerledigung von Schönheitsreparaturen, Mietende **I** 531 ff.
Teppichboden
– Abnutzungspauschale **II** 72
– Beschädigung **II** 90 ff., 119
– Erneuerung als Schönheitsreparatur, Gewerberaum **I** 20 f.
– Flecken und Geruch **II** 95 f.
– Folgen falscher Behandlung **I** 626, **II** 137
– Instandhaltung, Gewerberaum **II** 31
– Instandsetzung, Wohnraum **II** 66 f.
– Reinigung als Schönheitsreparatur **I** 4
– Verklebung **II** 97, 125
– Vorteilsausgleichung, Nutzungsdauer **II** 124 f.
Thermenwartung II 75 f.
Tierhaltung II 90
Treppenhausabnutzungspauschale II 72
Türen II 98 f., 118

Übergabeprotokoll bei Einzug IV 94 ff.
Übermäßige vertragsgemäße Nutzung II 111 ff.
Übermaßkontrolle
– bei Abwälzung von Instandhaltung/Instandsetzung **II** 40 ff.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

– bei Abwälzung von Schönheitsreparaturen **I** 71 f.
Übertragung von Schönheitsreparaturen *s. Abwälzung*
Umbau des Mietobjekts
– Instandsetzung **II** 87
– Rückbau **III** 41 f.
– Schönheitsreparaturen **I** 631 ff.
Ungewöhnliche Dekoration **I** 434 ff., 463 f., 474 ff.
Ungezieferklauseln II 15
Unrenovierte Wohnung,
– Abwälzung der Schönheitsreparaturen **I** 83 f.
– Ausgleich, angemessener **I** 88a
– Begriff **I** 85
– Gespaltene Renovierungsklausel **I** 92 f.
– Gewerberaummiete **I** 138
– Klauseln in Mietverträgen **I** 87
– Kostenbeteiligung des Mieters bei Renovierung **I** 377 f.
– Renovierungskostenzuschuss **I** 88, 104, 162, 378 f.
– Renovierungsvereinbarung mit Vormieter **I** 86
Unsachgemäße Schönheitsreparaturen, Folgekosten **I** 625 ff.
Untergrundschäden I 24
Unterlassungsansprüche des Vermieters
– Anspruchsgrundlagen **III** 26 f.
– Verhältnis zu § 541 BGB **III** 26
Untermieter
– Rückbaupflicht **III** 52 ff.
Unwirksame Klauseln, Folgen bei Schönheitsreparaturen
– Bereicherungsanspruch des Vermieters **I** 389
– Beseitigung der Unwirksamkeit durch Änderungsvereinbarung **I** 372
– Beseitigung der Unwirksamkeit durch Verzicht **I** 371
– Erstattungsanspruch des Mieters **I** 390 ff.
– Grundsätze **I** 363 f.
– Instandhaltungspflicht des Vermieters **I** 377
– Mieterhöhung **I** 389
– Klausel-Richtlinie **I** 379c
– Kostenbeteiligung des Mieters an Schönheitsreparaturen **I** 378 f
– Mieterhöhung **I** 389
– Renovierungspflicht des Mieters bei Mietende **I** 405 ff.
– Renovierungspflicht des Vermieters **I** 374 ff.
Unwirksame Klauseln, Folgen bei Instandsetzung II 53 f.
Ursache von Schäden, streitige **IV** 104 ff.

Vereitelung der Erfüllung **I** 580, 675 f.
Verjährung, Absolute IV 41
Verjährung, Erfüllungsansprüche des Vermieters
– Beginn **IV** 9 ff.
– beendetes Mietverhältnis **IV** 12 ff.
– laufendes Mietverhältnis **IV** 9 ff.
Verjährung, Erstattungsansprüche des Mieters IV 55 f.
Verjährung, Schadensersatzansprüche des Vermieters
– Aufrechnung gegen Kaution **IV** 49 ff.
– Beginn und Dauer **IV** 44 ff.
– Gegenstand der Verjährung **IV** 42 f.
– Mietausfall **IV** 47, 128 ff.
Verjährungsfrist
– Abgrenzung der Fristen voneinander **IV** 4 ff.
– Beginn **IV** 9 ff.
– Beginn, abweichende Regelung **IV** 24 ff.
– Erstattungsansprüche des Mieters **IV** 55 f.
– Hemmung *s. dort*
– Neubeginn durch Anerkenntnis **IV** 40
– regelmäßige Frist **IV** 22
– Verlängerung **IV** 24 ff.
Verkauf des Mietobjekts,
– Rückbau **III** 49
– Schönheitsreparaturen **I** 641 ff.
Verkehrssitte I 66, 420
Verlust der Ersatzansprüche
– Renovierungskosten **I** 678 f.
– Mietausfall **IV** 47, 116 ff.

beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Verlust des Renovierungsanspruchs
– Bedeutung des Rückgabeprotokolls **I** 663 ff.
– rügelose Rücknahme **I** 660 f.
– sonstige Umstände **I** 662
– Vereitelung der Renovierung **I** 675 f.
– Verjährung **IV** 3 ff.
Verputzarbeiten II 64
Verschlimmbesserung I 432 f., 454, 622
Versicherungsleistungen, Begrenzung der Mieterhaftung **II** 19 ff.
Versorgungsleitungen I 5
Verspätungsschaden *s. Mietausfall*
Verwirkung IV 58
Verzicht auf Renovierung I 660 ff.
Virtuelle Möblierung, Mietende **I** 211 ff.
Vollmachtsklauseln I 548
Vorarbeiten für Schönheitsreparaturen I 24
Vorbesichtigung I 550, 578, **Anh.1** 51 ff.
Vorenthaltungsschaden I 647, **IV** 116
Vormieter
– Renovierungsfristen **I** 187 f.
– Rückbau von Investitionen **III** 15 ff.
– Verklebung von Teppichboden **II** 97
– Vorteilsausgleichung **II** 123
Vornahmeklausel, Kleinreparaturen II 74 ff.
Vorteilsausgleichung
– Erneuerung von Einrichtungen **II** 121 ff.
– Folgen unsachgemäßer Renovierung **I** 625 ff.
– Nutzungszeit Vormieter **II** 123
– Kosten der Schönheitsreparaturen **I** 623
– Lebensdauer von Einrichtungen **II** 124 ff.

Wandbehänge/Wandverkleidungen I 7, 22
Wandfliesen
– Beschädigung **II** 105, 117
– Nutzungsdauer **II** 126
Wartung II 30
Wartungsklauseln II 75
Waschbecken
– Beschädigung **II** 102 f., 117
– Nutzungsdauer **II** 127
Wasserleitungen
– Instandhaltung/Instandsetzung **II** 16
– Schönheitsreparaturen **I** 5
WC-Becken, Nutzungsdauer **II** 127
Widerrufsfrist, AGV **I** 593
Wiederherstellung der Dekoration nach bauseitigen Schäden I 480 ff.
WoFG I 2

Zahlungsansprüche des Vermieters
– Abgeltungsquote **I** 499
– Ersatzvornahme **I** 510 ff.
– unterlassene Schönheitsreparaturen **I** 504 ff.
Zustand bei Mietende, Reinigung s. dort
Zustandsbeschreibung, Leistungsaufforderung **I** 555 ff., **IV** 79
Zustimmung des Vermieters *s. Rückbaupflicht, fehlende*
Zutritt für Renovierung I 580

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG