

# 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.

# Sachregister

Fette römische Ziffern und Abkürzungen verweisen auf die Kapitel und Anhänge, 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.
- Formulklauseln, 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** 53 ff.
- preisgebundener 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**

- Barkautions **IV** 49 f.
- Bürgschaft **IV** 52
- Ersetzungsbefugnis, Erforderlichkeit der Ausübung **IV** 53

## **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**

## **Barkautions 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 Mieter-einbauten 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 31 051 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**
- 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,**
  - Formulklauseln **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.
  - Formulklauseln **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, Beziehung 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
- 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/Verriegeln I 13, II 65
- Beschädigung II 90 ff.
- Ölen/Wachsen I 4
- Vorteilsausgleichung, Nutzungsdauer II 124

## **Holzklause** 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 31 051 II 37
- Inhalt II 30 ff.

## **Instandhaltung, Wohnraum** II 59 ff.

### **Instandhaltung/Instandsetzung**

- Abgrenzung II 25 f.
- 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.

### **Kosten der Unterkunft** nach SGB II und SGB XII I 44

### **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.
- 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** 53 f., **II** 9, 59 f., 63 ff.

**Mittlere Art und Güte** **I** 27

**Mitwirkung des Vermieters** bei Renovierung **I** 529, 580

**Modernisierung** **I** 174

**Möbliering**, 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.

**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.

– Formulklauseln **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.

**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 (doppelte) III 33 ff.

**Rückkehr 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 Formulklauseln 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.
  - 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** 53 ff.
  - Malerarbeiten als Oberbegriff **I** 23 f.
  - Naturholz *s. dort*
  - östliche Bundesländer **I** 139 ff.
  - Qualität **I** 29 ff.
  - räumlicher Anwendungsbereich **I** 3
  - 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, Formarklauseln 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
- Treppenhausaubnutzungspauschale** **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.
- 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

### **Unschlagmäßige 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 Kautions **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.

### **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 unschlagmäßiger 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
- Schönheitsreparaturen **I** 10

#### **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