

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXV

## I. Teil. Schönheitsreparaturen

A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen .....	1
B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter .....	16
C. Einzelne Formulklauseln .....	53
D. Folgen unwirksamer Klauseln .....	120
E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz .....	132
F. Renovierungsanspruch des Vermieters .....	146
G. Zahlungsansprüche des Vermieters .....	162

## II. Teil. Instandhaltung und Instandsetzung

A. Grundsätze .....	219
B. Varianten .....	220
C. Übertragung auf den Mieter .....	227
D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung ....	249
E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts .....	251

## III. Teil. Rückgabe

A. Grundsätze .....	265
B. Gläubiger und Schuldner des Rückgabeanspruchs .....	266
C. Räumung der Mietsache .....	271
D. Herausgabe der Mietsache an den Vermieter .....	312
E. Fälligkeit, vorzeitige Rückgabe und Annahmeverzug .....	317
F. Selbsthilfe des Vermieters .....	320
G. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....	322

## IV. Teil. Verjährung und Prozess

A. Verjährung .....	325
B. Prozess .....	344

## Anhang 1: Muster

A. Formularvereinbarungen .....	373
B. Rückgabeprotokoll .....	385

---

C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB .....	388
D. Verfahren mit Vorbesichtigung .....	390

### **Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte**

A. Bürgerliches Gesetzbuch .....	391
B. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik .....	411
C. Zivilprozessordnung .....	413
D. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) .....	414
Sachregister .....	417

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXV

## I. Teil. Schönheitsreparaturen

<b>A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen .....</b>	<b>1</b>
I. Begriff und Umfang .....	1
1. Wohnraum .....	1
a) Grundsätze .....	1
b) Formularvertragliche Erweiterung .....	5
c) Individualvertragliche Erweiterung .....	7
2. Gewerberaum .....	7
3. Ergebnis .....	9
II. Qualität .....	10
1. Grundsätze .....	10
2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag .....	12
a) Individualvereinbarung .....	12
b) Formularvereinbarung .....	12
aa) Wohnraum .....	12
bb) Gewerberaum .....	14
<b>B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter .....</b>	<b>16</b>
I. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen .....	16
1. Primäre Zuständigkeit des Vermieters .....	16
2. Folgen der Übertragung .....	16
a) Entlastung des Vermieters .....	16
b) Belastung des Mieters .....	17
c) Notwendigkeit eines Ausgleichs für den Mieter von Wohnraum .....	18
3. Kritik an der Zulässigkeit der Übertragung als Vornahmepflicht bei der Vermietung von Wohnraum .....	21
a) Rechtsprechung des BGH zu den Kleinreparaturen .....	21
b) Argumentation des BGH zu den Schönheitsreparaturen .....	22
c) Ergebnis .....	24
II. Grundsätze zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....	25
1. Gesetzliches Leitbild .....	25
2. Stillschweigende Vereinbarung .....	26
3. Vereinbarung durch Formulklauseln .....	27
a) Grundsätze .....	27
b) Klauselkontrolle .....	27
4. Vereinbarung durch Individualabrede .....	29
a) Grundsätze .....	29
b) Gewerberaum .....	31
c) Wohnraum .....	32
III. Varianten von Vereinbarungen bei Wohnraum .....	33
1. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter .....	33
a) Allgemeine Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....	33
aa) Grundsätze .....	33

bb) Renovierungskostenzuschuss bei unrenovierter Wohnung .....	35
b) Ansparung der Kosten .....	36
aa) Grundsätze .....	36
bb) Probleme .....	37
(a) Voraussetzung: Wirksamkeit der Abwälzungsklausel .....	37
(b) Überlassung einer unrenovierten Wohnung .....	37
(c) Erhöhung des Ansparbetrags .....	38
2. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter auf Kosten des Mieters .....	39
a) Kosten der Schönheitsreparaturen als Einmalbetrag .....	39
b) Ansparung der Kosten .....	41
aa) Grundsätze .....	41
bb) Berechnung des Ansparbetrags .....	42
cc) Verwendung des Ansparbetrags .....	43
dd) Vermietung einer unrenovierten Wohnung .....	44
ee) Untervariante Renovierungsservice .....	45
3. Freigestellte Ausführung der Schönheitsreparaturen .....	46
IV. Varianten von Vereinbarungen bei Gewerberaum .....	47
V. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....	48
1. Vertrag ohne Regelung .....	48
2. Vertrag mit Regelung .....	51
3. Bauliche Mängel .....	52
<b>C. Einzelne Formulklauseln .....</b>	<b>53</b>
I. Klauseln ohne Abwälzungswirkung .....	53
II. Klauseln zur Anfangsrenovierung .....	54
1. Gewerberaum .....	54
2. Wohnraum .....	56
III. Allgemeine Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen bei Gewerbe- und Wohnraum .....	59
1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen .....	59
2. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ohne Fristenregelung .....	62
IV. Klauseln mit Renovierungsfristen .....	64
1. Bedeutung von Renovierungsfristen .....	64
a) Wechselwirkung zum Erfüllungsanspruch .....	64
b) Auswirkungen auf die Darlegungs- und Beweislast .....	64
2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel .....	65
3. Renovierungsfristen bei Gewerberaum .....	66
4. Renovierungsfristen bei Wohnraum .....	68
a) Grundsätze .....	68
b) Starre Fristen .....	69
c) Weiche Fristen .....	71
aa) Grundsätze .....	71
bb) Kurze Regelfristen .....	71
cc) Angemessene Regelfristen .....	74
(a) Grundsätze .....	74
(b) Fristen gem. Fußnote zu § 7 MMV (3/5/7 Jahre) .....	74
(aa) Grundlagen der Fristen aus § 7 MMV .....	75
(bb) Zeitlicher Kontext der Fristen .....	76

(cc) Vergleich mit heutigen Verhältnissen .....	78
(dd) Sonstige Anhaltspunkte für die Fristen aus § 7 MMV .....	80
(c) Ergebnis (5/8/10 Jahre) .....	82
dd) Einzelne Klauseln .....	83
V. Klauseln mit Vorgabe des Farbtons .....	88
1. Vorgabe für das laufende Mietverhältnis .....	88
2. Vorgabe für das beendete Mietverhältnis .....	89
VI. Klauseln zur Ausführungsart.....	91
VII. Klauseln zum Zustand bei Rückgabe.....	94
1. Gewerberaum .....	94
2. Wohnraum .....	97
a) Unbedingte Endrenovierungspflicht .....	97
b) Bedingte Endrenovierungspflicht .....	99
VIII. Klauseln mit Summierung von Renovierungspflichten .....	100
1. Grundlagen des Summierungseffekts .....	100
a) Grundsätze .....	100
b) Kombination von Formulklauseln und Individualabreden .....	102
c) Kombinationen ohne Summierungseffekt .....	103
2. Gewerberaum .....	105
a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung .....	105
b) Anfangs- und laufende Renovierung .....	105
c) Laufende und Endrenovierung .....	106
3. Wohnraum .....	107
a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung .....	107
b) Anfangs- und laufende Renovierung .....	107
c) Laufende und Endrenovierung .....	107
aa) Mit unbedingter Endrenovierungspflicht .....	107
bb) Mit bedingter Endrenovierungspflicht .....	107
IX. Klauseln mit Abgeltungsquoten .....	108
1. Begriff .....	108
2. Zulässigkeit .....	108
a) Grundsätze .....	108
b) Spekulative Berechnung der Quote .....	109
aa) Anfangszustand .....	110
bb) Endzustand .....	110
cc) Prognose .....	111
dd) Ergebnis .....	112
3. Altverträge .....	113
X. 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

<b>D. Folgen unwirksamer Klauseln</b> .....	120
I. Grundsätze .....	120
II. Beseitigung der Unwirksamkeit .....	121
III. Renovierungspflicht des Vermieters .....	122
1. Überlassung eines unrenovierten Mietobjekts .....	123
2. Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis .....	124
a) Übermäßiger Gebrauch .....	124
b) Art der Renovierung .....	125
IV. Bereicherungsanspruch des Vermieters .....	126
V. Erstattungsanspruch des Mieters .....	126
1. Fällige Renovierung .....	126
a) Bereicherungsanspruch .....	127
b) Schadensersatzanspruch .....	129
c) Aufwendungsersatzanspruch .....	129
2. Noch nicht fällige Renovierung .....	130
a) Laufendes Mietverhältnis .....	130
b) Beendetes Mietverhältnis .....	130
aa) Renovierung statt Abgeltung .....	130
bb) Abgeltung statt Renovierung .....	131
3. Verjährung .....	131
<b>E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz</b> .....	132
I. Prüfungsfolge .....	132
II. Abgrenzung vertragsgemäßer - vertragswidriger Gebrauch .....	133
III. Übermäßiger Gebrauch .....	135
IV. Schlechte Ausführung von Renovierungsarbeiten .....	136
1. Unsachgemäße Renovierung .....	136
2. Unfachgemäße Renovierung .....	137
V. Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration .....	139
VI. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs .....	142
VII. Höhe des Schadensersatzanspruchs .....	142
1. Grundsätze .....	142
2. Varianten .....	143
<b>F. Renovierungsanspruch des Vermieters</b> .....	146
I. Grundsätze .....	146
II. Fälligkeit im laufenden Mietverhältnis .....	146
1. Wohnraum .....	147
a) Grundsätze .....	147
b) Gestaltungsfreiheit des Mieters .....	148
2. Gewerberaum .....	150
3. Durchsetzung des Anspruchs .....	151
III. Fälligkeit bei beendetem Mietverhältnis .....	153
1. Wohnraum .....	153
a) Vertragsgemäßer Dekorationszustand .....	153
b) Ungewöhnliche Dekoration .....	154
c) Renovierungsbedürftiger Dekorationszustand .....	154
2. Gewerberaum .....	155

IV. Fälligkeit bei bauseitigen Schäden .....	155
V. Sonderproblem Grundrenovierung .....	158
1. Verpflichtung zur Grundrenovierung .....	158
2. Kostenansparung durch Abwohnpauschalen .....	160
3. Grundrenovierung ohne rechtliche Verpflichtung .....	161
<b>G. Zahlungsansprüche des Vermieters .....</b>	<b>162</b>
I. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln .....	162
II. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen .....	162
1. Grundsätze .....	162
2. Anspruch aus Ersatzvornahme .....	164
3. Anspruch auf Schadensersatz .....	165
III. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs .....	167
1. Fälligkeit .....	167
a) Grundsätze .....	167
b) Leistungshindernisse während der vom Vermieter gesetzten Frist .....	168
c) Teilweise Erledigung der Schönheitsreparaturen .....	170
2. Fristsetzung .....	171
3. Leistungsaufforderung .....	174
a) Form und Adressat .....	174
b) Zeitpunkt .....	175
c) Inhalt .....	177
aa) Zustandsbeschreibung .....	177
bb) Auszuführende Arbeiten .....	181
cc) Leistungsaufforderung mit Rückgabeprotokoll .....	182
dd) Übermäßige Leistungsaufforderung .....	184
ee) Mehrfache Leistungsaufforderung .....	184
ff) Zutritt zum Mietobjekt .....	185
d) Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsaufforderung	186
aa) Formulklauseln .....	186
bb) Besondere Vereinbarungen .....	186
cc) Zusätzliche Erklärungen im Rückgabeprotokoll .....	187
(a) Individualvertragliche Vereinbarungen .....	187
(b) Formularvertragliche Vereinbarungen .....	187
(c) Widerrufsrecht des Mieters .....	188
dd) Erfüllungsverweigerung des Mieters .....	190
(a) Grundsätze .....	190
(b) Erklärungen des Mieters .....	191
(c) Auszug des Mieters .....	192
ee) Interessenabwägung bei besonderen Umständen .....	194
IV. Umfang des Schadensersatzanspruchs .....	195
1. Grundsätze .....	195
2. Kosten der Schönheitsreparaturen .....	196
a) Grundsätze .....	196
b) Gutachterkosten .....	197
c) Schlechte Renovierung ohne rechtliche Verpflichtung .....	199
d) Vorteilsausgleichung .....	199
aa) Grundrenovierung .....	200
bb) Schäden durch unsachgemäße Renovierung .....	200

3. Sonderfälle .....	201
a) Dekoration durch den Nachmieter .....	201
b) Umbau des Mietobjekts .....	202
aa) Ausgleichsanspruch des Vermieters .....	202
bb) Fehlende Ausgleichspflicht des Mieters .....	204
cc) Höhe des Ausgleichsanspruchs .....	206
c) Verkauf des Mietobjekts .....	206
aa) Anspruchsinhaber .....	206
bb) Höhe des Anspruchs .....	207
4. Ersatz von Mietausfall .....	208
a) Anspruchsgrundlage .....	208
b) Höhe des Anspruchs .....	209
c) Schadensminderungspflicht des Vermieters .....	210
V. Verlust der Ansprüche .....	212
1. Verlust des Erfüllungsanspruchs .....	212
a) Konkludenter Verzicht auf Renovierung .....	212
b) Bedeutung des Rückgabeprotokolls .....	213
aa) Einseitige Bestandsaufnahme .....	213
bb) Aushändigung eines Protokolls .....	214
cc) Vom Mieter unterschriebenes Protokoll .....	216
c) Vereitelung der Erfüllung .....	217
d) Verjährung .....	217
2. Verlust der Ersatzansprüche .....	217
a) Renovierungskosten .....	217
b) Mietausfall .....	218

## II. Teil. Instandhaltung und Instandsetzung

<b>A. Grundsätze</b> .....	219
<b>B. Varianten</b> .....	220
I. Haftungsausschluss und -begrenzung .....	220
1. Begriffe .....	220
2. Zulässigkeit .....	220
a) Gewerberaum .....	220
b) Wohnraum .....	221
II. Gebrauchsbeschränkungen .....	221
III. Haftungserweiterungen .....	222
1. Sachliche Erweiterung .....	222
2. Persönliche Erweiterung .....	222
a) Haftung für nicht verschuldete Schäden .....	222
aa) Ungezieferklauseln .....	223
bb) Klauseln zu Wasserleitungen und Haushaltsgeräten .....	223
cc) Gesamthaftungsklauseln .....	223
b) Zurechnung des Verschuldens Dritter .....	224
IV. Mittelbare Begrenzung der Mieterhaftung durch Versicherungsleistungen .....	224



<b>C. Übertragung auf den Mieter</b> .....	227
I. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung .....	227
II. Gewerberaum .....	228
1. Individualvereinbarung .....	228
2. Formularvereinbarung .....	228
a) Abwälzung der Instandhaltung .....	229
aa) Grundsätze .....	229
bb) Einzelne Klauseln .....	230
b) Abwälzung der Instandsetzung .....	231
aa) Grundsätze .....	231
bb) Einzelne Klauseln .....	233
c) Umfang und Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln .....	236
3. Kleinreparaturen .....	236
III. Wohnraum .....	238
1. Instandhaltung und Instandsetzung .....	238
a) Individualvereinbarung .....	238
b) Formularvereinbarung .....	239
aa) Ausbesserung von Decken und Wänden .....	239
bb) Arbeiten an Bodenbelägen .....	239
cc) Beseitigung von Dübellöchern .....	241
2. Pauschale Kostenbeteiligungen .....	242
3. Kleinreparaturen .....	242
a) Vornahmeklauseln .....	242
b) Kostenklauseln .....	244
4. Andere Schäden .....	248
<b>D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung</b> .....	249
I. Entstehung der Ansprüche .....	249
II. Höhe .....	249
<b>E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts</b> .....	251
I. Grundsätze .....	251
II. Varianten .....	251
1. Fußböden/Bodenbeläge .....	251
2. Türen und Fenster .....	254
3. Einrichtungen in Bad und Küche .....	255
4. Sonstiges .....	256
III. Schadensersatzanspruch des Vermieters .....	256
1. Begründung des Schadensersatzanspruchs .....	256
a) Laufendes Mietverhältnis .....	256
b) Beendetes Mietverhältnis .....	257
aa) Vertrag ohne Regelung .....	257
bb) Vertrag mit Regelung .....	259
2. Höhe des Ersatzanspruchs .....	259
a) Grundsätze .....	259
b) Begrenzung im laufenden Mietverhältnis .....	260
c) Vorteilsausgleichung .....	261

### III. Teil. Rückgabe

<b>A. Grundsätze</b> .....	265
<b>B. Gläubiger und Schuldner des Rückgabeanspruchs</b> .....	266
I. Anspruchsgläubiger .....	266
1. Vertrag ohne Regelung zur Rückgabe .....	266
a) Rückgabepflicht aus § 546 Abs. 1 BGB .....	266
b) Unterlassungs- und Rückbauansprüche aus §§ 541, 1004 und 249 BGB .....	267
c) Veräußerung der Mietsache .....	267
2. Vertrag mit Rückgabe-, insbesondere Rückbauregelung .....	268
II. Anspruchsschuldner .....	269
<b>C. Räumung der Mietsache</b> .....	271
I. Begriff .....	271
II. Rückbau .....	271
1. Einführung .....	271
2. Begriff des Rückbaus .....	272
3. Laufendes Mietverhältnis .....	274
a) Anspruch auf Rückbau .....	274
b) Überschreitung der Vertragsrechte des Mieters .....	276
4. Beendetes Mietverhältnis .....	279
a) Vertrag mit Rückbauregelung .....	279
b) Eintritt eines neuen Mieters in einen laufenden Mietvertrag ..	281
c) Abschluss eines neuen Mietvertrags .....	281
aa) Mietvertrag über das unveränderte Mietobjekt .....	281
bb) Unterlassener Rückbau seitens des Vermieters .....	282
cc) Übernahme der Veränderungen vom Vormieter .....	282
d) Vertrag ohne Rückbauregelung .....	283
5. Varianten und Sonderfälle .....	284
a) Vertragliche Investitionsverpflichtung .....	284
b) Herstellung der Eignung zum Vertragszweck .....	284
c) Zustimmung des Vermieters .....	286
aa) Ausdrückliche Zustimmung .....	286
bb) Schlüssige Zustimmung .....	288
d) Rechtsmissbrauch .....	289
e) Nachfolgender Umbau des Mietobjekts .....	289
f) Hinweisschilder bei Gewerberaum .....	290
g) Kosten des Rückbaus .....	291
h) Rüge lose Rücknahme .....	291
i) Exkurs: (Aufgedrängte) Bereicherung durch Mietereinbauten	292
aa) Voraussetzung .....	293
bb) Berechnung des Wertausgleichs .....	293
cc) Schuldner des Wertausgleichs .....	294
j) Anschlussmietvertrag mit demselben Mieter .....	294
6. Rückbaupflicht des Untermieters und sonstiger Dritter .....	296
a) Investitionen des Hauptmieters .....	296
aa) Grundsätze .....	296
bb) Folgen .....	300
b) Investitionen des Untermieters .....	300
7. Schadensersatz .....	301
a) Laufender Mietvertrag .....	301

b) Beendeter Mietvertrag .....	302
c) Höhe .....	304
d) Nicht zuzuordnende Schäden .....	304
e) Mieterinsolvenz .....	305
III. Entfernung eingebrachter Sachen .....	305
IV. Reinigung bei Mietende .....	307
1. Rückgabe besenrein .....	307
2. Rückgabe in sauberem Zustand .....	308
3. Schadensersatz .....	308
V. Rückgabe in weitervermietbarem Zustand .....	310
<b>D. Herausgabe der Mietsache an den Vermieter .....</b>	<b>312</b>
I. Begriff .....	312
II. Erfüllung der Herausgabepflicht .....	312
1. Besitzaufgabe .....	313
2. Besitzverschaffung an den Vermieter .....	313
a) Übergabe der Schlüssel .....	313
b) Empfangsperson und Übergabe durch Einwurf der Schlüssel .....	315
c) Freiwilligkeit der Herausgabe .....	316
<b>E. Fälligkeit, vorzeitige Rückgabe und Annahmeverzug .....</b>	<b>317</b>
I. Landesrechtliche Bestimmungen .....	317
II. Allgemeine Fälligkeitsregelung .....	317
<b>F. Selbsthilfe des Vermieters .....</b>	<b>320</b>
I. Herausgabe .....	320
II. Rückbau/Entfernung .....	320
<b>G. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....</b>	<b>322</b>

#### IV. Teil. Verjährung und Prozess

<b>A. Verjährung .....</b>	<b>325</b>
I. Erfüllungsansprüche des Vermieters .....	325
1. Gegenstand der Verjährung .....	325
2. Abgrenzung zwischen § 195 Abs. 1 BGB und § 548 Abs. 1 BGB ..	325
3. Beginn der Verjährungsfrist .....	328
a) Laufendes Mietverhältnis .....	328
b) Beendetes Mietverhältnis .....	329
aa) Begriff der Rückerhaltung (§ 548 Abs. 1 Satz 2 BGB) .....	329
bb) Abgrenzung zur Rückgabe i.S.d. § 546 Abs. 1 BGB .....	330
cc) Sonderfälle .....	331
4. Dauer der Verjährungsfrist .....	332
a) Gesetzliche Fristen .....	332
b) Vertragliche Verlängerung der Frist .....	333
c) Hemmung der Verjährungsfrist .....	334
aa) Hemmung durch Vereinbarung .....	334
bb) Hemmung durch gesetzliche Regelung .....	335
(a) Verhandlungen .....	335
(b) Rechtsverfolgung .....	336
cc) Umfang der Hemmung .....	337
d) Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis .....	338

II. Schadensersatzansprüche des Vermieters .....	338
1. Gegenstand der Verjährung .....	338
2. Beginn und Dauer der Verjährungsfrist .....	338
a) Laufendes Mietverhältnis .....	338
b) Beendetes Mietverhältnis .....	339
aa) Beginn .....	339
bb) Dauer .....	339
3. Verjährung und Aufrechnung gegen Mietsicherheiten .....	340
a) Aufrechnung gegen Barkaution .....	340
b) Aufrechnung gegen Bürgschaft .....	342
III. Erfüllungsansprüche des Mieters .....	342
IV. Erstattungsansprüche des Mieters .....	343
<b>B. Prozess</b> .....	<b>344</b>
I. Allgemeine Fragen des Mietprozesses .....	344
1. Zuständigkeit .....	344
a) Örtliche Zuständigkeit .....	344
b) Sachliche Zuständigkeit .....	344
2. Streitwert .....	345
II. Schönheitsreparaturen .....	345
1. Grundsätze .....	345
2. Erfüllung der laufenden Dekorationspflicht .....	347
3. Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen .....	348
a) Notwendigkeit einer Renovierung .....	348
b) Begründung des Schadensersatzanspruchs .....	349
c) Höhe des Schadensersatzanspruchs .....	350
d) Besonderheiten bei der unmittelbaren Klage auf Schadensersatz .....	352
4. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln .....	353
III. Instandhaltung und Instandsetzung .....	354
1. Nichterfüllung .....	354
2. Beschädigungen .....	354
a) Schäden aus der Mietzeit .....	355
aa) Inhalt und Beweiswert des Übergabeprotokolls .....	355
bb) Zustandsbestimmung durch Vertragsklauseln .....	356
b) Schäden aus dem Mietgebrauch .....	357
3. Schadensersatz .....	361
IV. Rückbau .....	361
V. Ersatz von Mietausfall .....	361
1. Begründung des Anspruchs .....	361
a) Grundsätze .....	362
b) Anspruchsvoraussetzungen: Pflichtverletzung/Verzug .....	362
c) Darlegungsumfang und Beweislast .....	363
d) Mietausfall im ersten Monat nach Räumung .....	363
e) Mietausfall in Folgemonaten .....	365
2. Schadensminderungspflicht des Vermieters .....	365
3. Klage auf Ersatz von Mietausfall .....	366
VI. Ersatz von Gutachterkosten .....	367

VII. Kursorisches Prüfungsschema für Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Rückbau .....	368
1. Schönheitsreparaturen .....	369
a) Schadensersatzansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen nach Auszug des Mieters .....	369
aa) Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formulklausel .....	369
bb) Fälligkeit der Schönheitsreparaturen .....	369
cc) Begründung des Schadensersatzanspruchs .....	369
b) Ansprüche aus noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen bei Mietende (Gewerberaum) .....	370
c) Anspruch auf Renovierung im laufenden Mietverhältnis .....	370
2. Instandhaltung/Instandsetzung .....	371
a) Übertragung auf den Mieter .....	371
b) Schadensersatz .....	371
3. Rückbau .....	371
a) Verpflichtung des Mieters .....	371
b) Schadensersatz .....	372
4. Beweisantritte .....	372

### Anhang 1: Muster

<b>A. Formularvereinbarungen</b> .....	373
I. Schönheitsreparaturen Wohnraum .....	373
1. Ausführung durch den Mieter .....	373
2. Ausführung durch den Vermieter auf Kosten des Mieters .....	374
a) Kostenklausel .....	374
b) Ansparklausel .....	375
3. Freizeichnung des Vermieters .....	378
II. Schönheitsreparaturen Gewerberaum .....	379
1. Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen .....	379
2. Abgeltungsklausel zum Mietende .....	380
III. Instandhaltung und Instandsetzung .....	381
1. Wohnraum (Kleinreparaturen) .....	381
2. Gewerberaum .....	382
a) Schäden aus dem Mietgebrauch .....	382
b) Verschuldensunabhängige Haftung .....	383
aa) Kleinreparaturen .....	383
bb) Schäden an Gemeinschaftsflächen .....	383
IV. Rückbau .....	384
<b>B. Rückgabeprotokoll</b> .....	385
<b>C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB</b> .....	388
<b>D. Verfahren mit Vorbesichtigung</b> .....	390
I. Protokoll .....	390
II. Schreiben .....	390
III. Rückgabeprotokoll wie B .....	390
IV. Schreiben gem. § 281 Abs. 1 und 4 BGB .....	390

**Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte**

<b>A. Bürgerliches Gesetzbuch .....</b>	<b>391</b>
<b>B. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik .....</b>	<b>411</b>
<b>C. Zivilprozessordnung .....</b>	<b>413</b>
<b>D. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) .....</b>	<b>414</b>
<b>Sachregister .....</b>	<b>417</b>