

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

Kap. 1. Schönheitsreparaturen

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

Kap. 2. Instandhaltung und Instandsetzung

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

Kap. 3. Rückbau

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

Kap. 4. Verjährung und Prozess

A. Verjährung	341
B. Prozess	364

Anhang 1: Muster

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

Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte

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

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

Kap. 1. Schönheitsreparaturen

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

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

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

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

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

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

Kap. 2. Instandhaltung und Instandsetzung

A. Grundsätze	257
B. Varianten	258
I. Haftungsausschluss und -begrenzung	258
1. Begriffe	258
2. Zulässigkeit	258
a) Gewerberaum	258
b) Wohnraum	259
II. Gebrauchsbeschränkungen	259
III. Haftungserweiterungen	260
1. Sachliche Erweiterung	260

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

2. Höhe des Ersatzanspruchs	301
a) Grundsätze	301
b) Begrenzung im laufenden Mietverhältnis	302
c) Vorteilsausgleichung	302

Kap. 3. Rückbau

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

Kap. 4. Verjährung und Prozess

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

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

Anhang 1: Muster

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