

Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe

bei Wohn- und Gewerberaum

von
Dr. Hans Langenberg, Dr. Kai Zehelein

5. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de
ISBN 978 3 406 67886 8

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Sachregister

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

Abgeltungsklauseln

- Muster, Gewerberaum **Anh. 1** 28f.
- Zulässigkeit, Wohnraum I 313 ff.

Abgeltungsquote

- Begriff I 312
- spekulative Berechnung I 314 ff.
- Zahlungsanspruch I 499

Abnutzungspauschalen II 72

Abgrenzung der Schönheitsreparaturen

- ausgefallene Dekoration **I 474, III 150f.**
- 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.

- stillschweigende Vereinbarung I 68

- Varianten von Vereinbarungen I 83 ff.

Abwohnpauschale für Tapeten I 495 ff.

Abzug neu für alt

s. Vorteilsausgleichung

AGB

- 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 III 171

Anschlussmietvertrag, derselbe Mieter

- Renovierungsfristen I 187 ff.

- Rückbau III 100 ff.

Ansparklausel

- Muster **Anh. 1** 11 ff.

- Renovierung Mieter I 93 ff.

- Renovierung Vermieter I 109 ff.

Aufrechnung

- Barkaufion IV 49 f.

- Bürgschaft IV 52

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 Vermieters, Umbau des Mietobjekts

- Instandhaltung und Instandsetzung II 86 f.

- Rückbau III 51
- Schönheitsreparaturen I 631 ff.
- Ausgleichsprinzip/Entgelttheorie**
I 47 ff.
- Auszug des Mieters**
 - Erfüllungsverweigerung I 599 ff.
 - keine Herausgabe der Mietsache III 158
 - nur eines Mieters III 154
 - Verjährung IV 12 ff.
- Badewanne**
 - Beschädigungen II 102 f., 117
 - Nutzungsdauer II 127
- Balkonanstrich** I 12
- Barkaution** s. *Mietsicherheit*
- Barrierefreies Wohnen** III 80
- 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** I 93 ff.
- Bereicherungsanspruch bei unwirksamer Abwälzung**
 - des Mieters I 391 ff.
 - des Vermieters I 389
- Beschädigung des Mietobjekts**
 - Bestimmung der Verursachung IV 92 ff.
 - Grundsätze II 88 f.
 - Erforderlichkeit der Fristsetzung nach § 281 Abs. 1 BGB III 121 ff.
 - Prozess IV 92 ff.
 - Schadensbild, Bedeutung IV 102 ff.
 - Schadensersatzanspruch II 106 ff.
 - Varianten II 90 ff.
 - Verjährung IV 42 f.
- besenrein** III 140 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 48
- 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., III 150 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 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 3, 24 ff.
 - Prozess IV 114 f.
- Empfangsvollmacht** I 548
- Endrenovierung, Schnellübersicht**
I 361
- Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsaufforderung**
 - Auszug des Mieters I 599 ff.
 - Beschädigungen III 121 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 161**
- 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 93 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 der Rückgabe III 166 ff.**
- 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 458 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
– Klauselkontrolle, Prinzipien 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 46 ff., 56 f.
– Rückgabeprotokoll I 585 ff.
– salvatorische I 364 ff.
– Schönheitsreparaturen, Schnellübersichten I 356 ff.
– Ungeziefer II 15
– Vollmacht I 548
– Wasserleitungen II 16
– Zustand bei Rückgabe s. *Endrenovierung*
– Zustand bei Übergabe IV 100

- Formularvereinbarungen**, Muster
s. *Muster*
- Freizeichnung** I 43, 128 ff., II 5
- Fristen** s. *Renovierungsfristen*
- Fristsetzung**
– Voraussetzung für
Schadensersatzanspruch I 535 ff.
- Entbehrlichkeit I 582 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,
III 36 f.
- Gefahr im Verzug** I 582
- Gemeinschaftsräume** I 10
- Gesamthaftungsklauseln** II 17
- Gesamtschuldnerschaft**, Haftung
für Veränderungen der Mietsache
III 115
- Geschäftsführung ohne Auftrag**
– Anspruch des Vermieters,
unterlassene
Schönheitsreparaturen I 506 ff.
- Aufwendungsersatzanspruch des
Mieters I 400
- Geschäftsgrundlage**, Störung bei
Gewerberaum I 195 ff.
- Gestaltungsfreiheit des Mieters**,
Schönheitsreparaturen
- beendetes Mietverhältnis I 478
- lfd. Mietverhältnis I 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.
- Herausgabe der Mietsache**
– Begriff und Inhalt III 154 ff.
- Erfüllung III 156 ff.
- Schlüsselübergabe III 158 ff.
- Hinweisschilder**, Gewerberaum
III 88 f., 135
- 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**
– 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. I 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 105 ff.
- Varianten III 66 ff.
- Vormieter III 52 ff.

- Kacheln** s. *Fliesen*
- Kardinalpflichten** II 33, 46
- Klauselkombinationen, Schnellübersicht** I 362
- Kleinreparaturen**
 - Gewerberaum II 55 ff.
 - Muster Anh.1 33, 42
 - Wohnraum II 73 ff.
- Komplettrenovierung** II 50
- Kosten der Schönheitsreparaturen**
 - Angemessenheit I 611 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, Muster Anh.1 7 f.
- Kostenobergrenzen**
 - Instandhaltung/Instandsetzung, Gemeinschaftsanlagen II 49
 - Kleinreparaturen, Gewerberaum II 56
 - Kleinreparaturen, Wohnraum II 79
- Kostenpauschale**
 - *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 30 ff.
- Schadensersatz wegen Beschädigungen/Pflichtverletzungen II 107 f., III 121 ff.
- Unterlassungsanspruch III 9 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 121 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** 52 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** 52 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
- Nutzungsentzündigung** **I** 647, **III** 1
- Öffentlich geförderter Wohnraum** **I** 2, 42, 82, **II** 61
- Östliche Bundesländer**, Rückbau **III** 178 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.
 - Nickerfüllung **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 21 ff.
 - Reinigung III 139 ff.
 - Sachen, eingebrachte III 135 ff.
- Reduktion**, geltungserhaltende I 71
- Reinigung**, Mietende
 - besenrein III 140 f.
 - sauber III 142 ff.
 - Schadensersatz III 145 ff.
- 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 90, 104, 162

- 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 24
 - Gegenstand III 25
 - Mieterinsolvenz III 17 ff.
 - Verursachung von Schäden III 127 f.
- Rückbau, unterlassener**, Schadensersatz
 - lfd. Mietvertrag III 121 f.
 - beendeter Mietvertrag III 126 ff.
- Rückbaupflicht**
 - Anschlussmietvertrag III 100 ff.
 - Anspruchsgrundlagen des Vermieters III 30 ff.
 - barrierefreies Wohnen III 80
 - beendetes Mietverhältnis III 42 ff.
 - Investitionen des Vormieters III 40, 52 ff.
 - Hinweisschilder III 88 f., 135
 - Inhalt III 27
 - Insolvenz des Mieters III 17 ff.
 - Kosten III 90
 - laufendes Mietverhältnis III 30 ff.
 - Mieterwechsel III 40, 52 ff.
 - östliche Bundesländer III 178 ff.
 - Untermieter/Dritte III 109 ff.
- Rückbaupflicht, fehlende**
 - Herstellung zum Vertragszweck III 67 ff.
 - Investitionsverpflichtung III 66
 - Rechtsmissbrauch III 85
 - rügelose Rücknahme III 91 f.
 - Umbau des Mietobjekts III 86 f.
 - Zustimmung des Vermieters III 75 ff.
- Rückerhalt des Mietobjekts**
 - Abgrenzung zur Rückgabe IV 14
 - Beginn der kurzen Verjährungsfrist IV 12 f.
- Rückgabe des Mietobjekts** III 1 ff.
 - Annahmeverzug III 171

- Beginn der Verjährung IV 12 ff.
- bezugsfertig III 48
- besenrein III 140 f.
- Inhalt III 5 ff.
- Insolvenz des Mieters III 17 ff.
- mehrere Mieter III 7
- ohne Schäden II 109 ff.
- Schuldner des Anspruchs III 16 ff.
- weitervermietbarer Zustand III 150 ff.
- Zwangsverwaltung III 6
- Rückgabetermin**
 - Fälligkeit III 166 ff.
 - Landesrechtliche Bestimmungen III 166 f.
 - vorzeitige Rückgabe III 169
- Rückgabeprotokoll**
 - als AGV I 588 ff.
 - Bedeutung für Verlust der Vermieteransprüche I 663 ff.
 - Beziehung 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**
 - Rückbau III 91 f.
 - 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., III 150 f.
 - 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 133
 - Rückbau III 127 f.
 - Vorteilsausgleichung II 121 ff.
- Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassene Reinigung** III 145 ff.
- Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassener Rückbau**
 - laufender Mietvertrag III 121 f.
 - beendeter Mietvertrag III 126 ff.
- Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassene Schönheitsreparaturen**
 - bei Mietende trotz unwirksamer Abwälzung I 405 ff.
 - 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
- Schlüsselrückgabe** III 158 ff.
- Schönheitsreparaturen**
 - 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.
 - 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 174 ff.
 - Rückbau III 175
- 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.
- 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.
 - bei Abwälzung von Schönheitsreparaturen I 71 f.
- Übertragung von Schönheitsreparaturen**
 - s. *Abwälzung*
- Umbau des Mietobjekts**
 - Instandsetzung II 87
 - Rückbau III 86 f.
 - Schönheitsreparaturen I 631 ff.
- Ungewöhnliche Dekoration** I 434 ff., 463 f., 474 ff., III 150 f.
- Ungezieferklauseln** II 15
- Unrenovierte Wohnung**, Renovierungskostenzuschuss I 90, 104, 162
- Unsachgemäße Schönheitsreparaturen, Folgekosten** I 625 ff.
- Untergrundschäden** I 24
- Unterlassungsansprüche des Vermieters**
 - Anspruchsgrundlagen III 9 ff., 31 f.
 - Verhältnis zu § 541 BGB III 33 ff.
- Untermieter**
 - Räumungspflicht III 105 ff.
 - Rückbaupflicht III 109 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.
- 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 1580, 675 f.
- 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**
 - 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.
 - 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,**
 - Gläubiger des Rückgabebearbeitungsanspruchs III 12 ff.
 - 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.
- Vermieterpfandrecht** III 22
- Verputzarbeiten** II 64
- Verschlimmbesserung** I 432 f., 454, 622
- Versicherungsleistungen,**
 - Begrenzung der Mieterhaftung II 19 ff.
- Versorgungsleitungen** I 5
- Verspätungsschaden** *s. Mietausfall*
- Verzicht auf Renovierung** I 660 ff.
- Virtuelle Möblierung, Mietende** I 211 ff.
- Vollmachtaklauseln** I 548
- Vorarbeiten für**
 - Schönheitsreparaturen I 24
- Vorbesichtigung** I 550, 578, Anh. 1 51 ff.
- Vorenhaltungsschaden** I 647, III 171
- Vormieter**
 - Renovierungsfristen I 187 f.
 - Rückbau von Investitionen III 52 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