

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** 28 f.
- 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** 150 f.
- 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** 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.

Annahmehbereitschaft 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

- Barkaution **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 Mietereinbauten** **III** 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 31051** **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.
 - 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 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, Beiziehung 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

Holzklause I 260

Holzverkleidungen I 6 f.

Individualabrede

- Grundsätze **I** 74 ff.
- Summierung mit AGB **I** 294 ff.

Instandhaltung, Gewerberaum

- DIN 31051 **II** 37
- Inhalt **II** 30 ff.

Instandhaltung, Wohnraum II 59 ff.

Instandhaltung/Instandsetzung

- Abgrenzung **II** 25 f.
- 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** 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

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 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
- Nutzungsentschädigung 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.
 - Nichterfüllung **IV** 91
 - Schadensbild **IV** 102 ff.
- Prozess, Gutachterkosten IV** 131 f.
- Prozess, Mietausfall**
- Grundsätze **IV** 117
 - erster Monat nach Räumung
IV 121 f.
 - Folgemonate **IV** 124
 - Schadensminderung **IV** 126 f.
 - Verjährung **IV** 128 ff.
- Prozess, Prüfungsschema IV** 136 ff.
- Prozess, Rückbau IV** 114 f.
- Prozess, Schönheitsreparaturen**
- Auswechseln von Gründen **IV** 87
 - Besonderheiten **IV** 85 ff.
 - Grundsätze **IV** 65 ff.
 - Renovierungsfristen **IV** 74 ff.
 - Begründung von
Schadensersatzansprüchen **IV** 79
- Prüfungsfolge**
- Prozess **IV** 136 ff.
 - Schönheitsreparaturen als
Schadensersatz **I** 405 ff.
- PVC II** 66, 124
- Qualität, Schönheitsreparaturen**
- Ausführung **I** 30 f.

- Formularklauseln I 33 ff.
- Grundsätze I 27 f.
- Material I 29
- Schnellübersicht I 357

Quotenhaftungsklausel

s. Abgeltungsklausel

Quotenklausel s. Abgeltungsklausel

Rauchen I 422, II 95

Raumteiler I 8

Räumung des Mietobjekts

- Inhalt III 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 Vermieters 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.
 - Beiziehung eines Fachmanns **I** 671
 - deklaratorisches Anerkenntnis **I** 584, 668, 674
 - mit Formularklauseln **I** 585 ff.
 - Muster **Anh.1** 49
 - Teil der Leistungsaufforderung **I** 572 ff.
 - Unterschrift des Mieters **I** 575 f., 673 f.
 - zusätzliche Erklärungen des Mieters **I** 584 ff.
- Rücknahme, rügelose**
 - 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
- Schlüsselerückgabe** **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, Formalklauseln 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 580, 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 Rückgabeanspruchs 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.**
- Vollmachtsklauseln I 548**
- Vorarbeiten für Schönheitsreparaturen I 24**
- Vorbesichtigung I 550, 578, Anh.1 51 ff.**
- Vorenthaltungsschaden 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** 102f., 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