

Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau

Langenberg / Zehelein

6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2021
ISBN 978-3-406-75505-7
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

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
- Gewerberaum I 324
- spekulative Berechnung I 314 ff.
- Wohnraum I 313
- Zahlungsanspruch I 499

Abnutzungspauschalen II 72

Abgrenzung der Schönheitsreparaturen

- ausgefallene Dekoration I 474
- Sachbeschädigung I 409 ff.

Abnahmeprotokoll s. Rückgabe- und Übergabeprotokoll

Abriss des Mietobjekts I 632

Abwälzung von Schönheitsreparaturen

- Ausgleichsprinzip/Entgelttheorie I 47 ff.
- Belastung des Mieters I 44 f.
- Entlastung des Vermieters I 42 f.
- 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.
- preisgebundener Wohnraum I 41
- stillschweigende Vereinbarung I 68
- Unrenovierte Wohnung I 84 f.
- Varianten von Vereinbarungen I 83 ff.

Abwohnpauschale für Tapeten I 495 ff.

Abzug neu für alt s. Vorteilsausgleichung

AGB

- Abgrenzung zur Individualvereinbarung I 74 ff.
- Beweis des ersten Anscheins I 71
- Beweis des ersten Anscheins, Abwälzung der Schönheitsreparaturen I 73
- Beweislast I 70, IV 64
- Definition I 68
- Klausel-Richtlinie IV 65
- Feststellung im Prozess I 69 ff., IV 66
- Klauselkontrolle I 70 ff.
- Summierung mit Individualabrede I 294 ff.

AGV, außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag I 588 ff.

Anfangsrenovierung

- Schnellübersicht I 359
- Gewerberaum I 155 ff.
- Wohnraum I 159 ff.

Anfangszustand IV 93 ff.

Annahmebereitschaft des Vermieters s. Mitwirkung

Annahmeverzug, bei Rückgabe IV 18

Anschlussmietvertrag, derselbe Mieter

- Renovierungsfristen I 187 ff.
- Rückbau III 48 ff.

Ansparklausel

- Muster **Anh. 1** 11 ff.
- Renovierung Mieter I 93 ff.
- Renovierung Vermieter I 109 ff.

Aufrechnung

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

Aufwendungsersatz

- des Mieters,
Renovierung/Abgeltung,
unwirksame Abwälzung I 390 ff.
- des Mieters, Verjährung IV 55 f.
- des Vermieters bei
vertragsgemäßer Ersatzvornahme
I 510 ff.
- des Vermieters ohne Verfahren
nach § 281 BGB I 506 ff.

Ausbauten s. *Rückbau***Ausbesserungsarbeiten**

- bauseitige Schäden I 480 ff., 528
- Vorarbeiten für
Schönheitsreparaturen I 24

Außenanstrich I 11 f.**Ausführungsart** I 263 ff.**Ausgleichsanspruch des Mieters,
Einbauten** III 76 ff.**Ausgleichsanspruch des
Vermieters, Umbau des
Mietobjekts**

- Instandhaltung und
Instandsetzung II 86 f.
- Rückbau III 42
- Schönheitsreparaturen I 631 ff.

Ausgleichsprinzip/Entgelttheorie
I 47 ff.**Auszug des Mieters**

- Erfüllungsverweigerung I 599 ff.
- Verjährung IV 12 ff.

Badewanne

- Beschädigungen II 102 f., 117
- Nutzungsdauer II 127

Balkonanstrich I 12**Barkaution** s. *Mietsicherheit***Barrierefreies Wohnen** III 38**Bauseitige Schäden**

- Folgen für Ausgleichsanspruch bei
Umbau I 635
- Leistungshindernis für den Mieter
I 528
- Renovierungsanspruch des
Vermieters I 480 ff.
- Vermutungsregelung im Prozess
IV 102 ff., 108

Bemalung untaapeziert er Flächen
I 463 f.**Bereicherung, aufgedrängte durch
Mietereinbauten** III 76 ff.**Bereicherungsanspruch bei
unwirksamer Abwälzung**

- des Mieters I 391 ff.
- des Vermieters I 389

Beschädigung des Mietobjekts

- Bestimmung der Verursachung
IV 92 ff.
- Geltendmachung bei unwirksamer
Abwälzungsklausel IV 113
- Grundsätze II 88 f.
- Erforderlichkeit der Fristsetzung
nach § 281 Abs. 1 BGB III 62 ff.
- Prozess IV 92 ff.
- Schadensbild, Bedeutung IV 102 ff.
- Schadensersatzanspruch II 106 ff.
- Varianten II 90 ff.
- Verjährung IV 42 f.

**Beweislage bei Mietende, kurze
Regelfristen** I 207 ff.**Beweislast** s. *Darlegungslast***Beweisverfahren, selbstständiges**
I 617, IV 37, 133 f.**Bezugsfertiger Zustand bei
Rückgabe** I 275, III 13**Blue-pencil-Test** I 71**Bodenbelag** s. *Teppichboden***Bürgschaft** s. *Mietsicherheit***Bürostuhl** II 92**Dach und Fach** II 46 f.**Darlegungs- und Beweislast,
Renovierungsfristen** I 184 f.,
IV 74 ff.**Deckenrisse** I 24**Deklaratorisches Anerkenntnis** I
584, 668, 674**Dekoration**

- abgenutzte I 409 ff.
- eigenwillige I 436, 462, 468, 474 ff.
- Schäden durch Rauchen I 422
- schlechte oder unsachgemäße
I 426 ff.

DIN 31051 II 37**Doppelfenster** I 9**Druckstellen von Möbeln** II 91**Dübellöcher**

- Anzahl II 71
- Beseitigung I 10, II 70 f.
- Schadensersatz II 104, 117
- Vorteilsausgleichung II 126

Einbauküche, Nutzungsdauer
II 128**Einbauschränke** I 8, 22**Einbauten** s. *Rückbau*

- Einrichtungen**, Nutzungsdauer
s. Nutzungs dauer
- Einrichtungen des Mieters**
- Entfernung bei Rückgabe III 14ff., 24 ff., 64 ff.
 - Prozess IV 114f.
- Empfangsvollmacht** I 548
- Endrenovierung**,
- Formularklauseln I 270ff.
 - Schnellübersicht I 361
- Entbehrliehkeit von Fristsetzung und Leistungsauflöserung**
- Auszug des Mieters I 599 ff.
 - Beschädigungen III 62 ff.
 - besondere Umstände I 606 f.
 - Darlegungs- und Beweislast IV 79 ff.
 - Erfüllungsverweigerung I 594 ff.
 - 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 60
- Erfüllungsverweigerung des Mieters**
- Auszug I 599 ff.
 - Erklärungen des Mieters I 596 ff.
 - Grundsätze I 594 f.
 - sonstige Umstände I 606
- Ersatzbeschaffung**, Instandsetzung II 39
- Ersatzvornahme**
- Aufwendungsersatz bei unterlassenen Schönheitsreparaturen I 510 ff.
 - Bereicherungsanspruch des Vermieters I 506 ff.
 - Schönheitsreparaturen im lfd. Mietverhältnis I 469 ff.
- Erstattungsanspruch des Mieters, Einbauten** III 76 ff.
- Erstattungsanspruch des Mieters, unwirksame Abwälzung**
- Ausführung fälliger Renovierung I 390 ff.
 - Ausführung noch nicht fälliger Renovierung I 401 ff.
 - Verjährung IV 55 f.
- Erweiterung**, Gegenstand der Schönheitsreparaturen I 11 ff.
- Fachhandwerkerklausel**
- Gewerberaum I 39 f.
 - Wohnraum I 34 f.
- Fachmann**, Beziehung zur Rückgabe I 671
- Fachmännische Ausführung**
I 33
- Fälligkeit von Schönheitsreparaturen**
- bauseitige Schäden I 480 ff.
 - beendete Mietverhältnisse I 473 ff.
 - Fristen s. *Renovierungsfristen*
 - Geltendmachung im Prozess IV 74 ff.
 - Grundsätze I 456
 - lfd. Mietverhältnis I 456 ff.
 - Voraussetzung für Schadensersatz I 521 ff.
- Farbwahl**
- beendete Mietverhältnisse I 478
 - lfd. Mietverhältnis I 462 ff.
- Fenster**
- Rahmen II 100
 - Streichen der Falze I 9
- Fensterbank** II 101
- Fensterscheiben**, Ersatz II 74
- Fliesen**
- Boden II 89
 - Wände s. *Wandfliesen*
- Formularklauseln, allgemein**
- AGB im Prozess IV 66 f.
 - Grundsätze I 69
 - Hierarchieverhältnis von Klauseln zu Schönheitsreparaturen I 297
 - Feststellung im Prozess I 70 ff.
 - Folgen unwirksamer Klauseln
s. unwirksame Klauseln
- Formularklauseln, einzelne**
- Abbedingung des § 281 BGB I 520
 - Ausführungsart I 263 ff.
 - Dach und Fach II 36 f.
 - Entbehrliehkeit von Fristsetzung und Leistungsauflöserung I 582
 - Fachhandwerker I 34 ff.
 - Farbton bei Mietende I 258
 - Farbton im lfd. Mietverhältnis I 256

- Gesamthaftungsklauseln II 17
- Haushaltsgeräte II 16
- Instandhaltung, Gewerberaum II 30 ff.
- Instandhaltung/Instandsetzung, Wohnraum II 63 ff.
- Instandsetzung, Gewerberaum II 38 ff.
- Konkretisierung I 152
- Modernisierung I 174
- ohne Abwälzungswirkung I 151 ff.
- Qualität von Schönheitsreparaturen I 33 ff.
- Reparaturen, bauseitige I 488
- Rückbau III 10 ff., 19 f.
- Rückgabeprotokoll I 585 ff.
- salvatorische I 364 ff.
- Schönheitsreparaturen, Schnellübersichten I 356 ff.
- Ungeziefer II 15
- Vollmacht I 548
- Wasserleitungen I 5, II 16
- Zustand bei Rückgabe
 - s. *Endrenovierung*
- Zustand bei Übergabe I 270 f., IV 100
- Formularvereinbarungen**, Muster
 - s. *Muster*
- Freizeichnung** I 43, 128 ff., II 5
- Fristen** s. *Renovierungsfristen*
- Fristsetzung**
 - Entbehrlichkeit I 582 ff.
 - Voraussetzung für Schadensersatzanspruch I 535 ff.
- Frostschutz** II 16
- Fußböden** I 3 f., 13 f., 18, 20, 224, II 61, 66, 90 ff. s. auch *Holzfußboden*
- Gasrohre** I 5
- Gebrauchsbeschränkungen** II 11
- Gefahr im Verzug** I 582
- Gemeinschaftsräume** I 10
- Gesamthaftungsklauseln** II 17
- Gesamtschuldnerschaft**, Haftung für Veränderungen der Mietsache III 53
- Geschäftsführung ohne Auftrag**
 - Anspruch des Vermieters, unterlassene Schönheitsreparaturen I 506 ff.
 - Aufwendungsersatzanspruch des Mieters I 400
- Geschäftsgrundlage**, Störung bei Gewerberaum I 195 ff.
- Gespaltene Renovierungsklausel**, teilrenovierte Wohnung I 92 f.
- Gestaltungsfreiheit des Mieters**, Schönheitsreparaturen
 - beendetes Mietverhältnis I 478
 - lfd. Mietverhältnis I 256, 462 ff.
 - unsachgemäße Dekoration I 426 ff.
- Grundrenovierung** I 489 ff., 624
 - Kostenersparung durch Abwohnpauschalen I 495 ff.
 - ohne Verpflichtung I 498
- Gutachterkosten**
 - Ansatzfähigkeit I 616 ff.
 - im Prozess IV 131 f.
- Haftungsausschluss und -begrenzung**
 - Begriffe II 5 f.
 - Zulässigkeit, Gewerberaum II 7 f.
 - Zulässigkeit, Wohnraum II 9 f.
- Haftungsbegrenzung durch Versicherungsleistungen** II 19 ff.
- Haftungserweiterungen**
 - nicht verschuldete Schäden II 13 ff.
 - persönliche Erweiterung II 13 ff.
 - sachliche Erweiterung II 12
 - Zurechnung des Verschuldens Dritter II 18
- Haushaltsgeräte** II 16
- Hemmung der Verjährung** IV 29 ff.
- Hinweisschilder**, Gewerberaum III 43 f.
- Hobby-Qualität** I 28
- Holzfußboden**
 - Abschleifen/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**
 - Darlegungs- und Beweislast I 71 ff.
 - 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** 52 ff.
- Varianten **III** 25 ff.
- Vormieter **III** 15 ff.

Kacheln s. *Fliesen*

Kardinalpflichten **II 33, 46**

Klauselkombinationen, Schnellübersicht **I 362**

Klausel-Richtlinie

- Anwendungsbereich **IV** 66
- Gerichtliche Amtsermittlung **IV** 65 f.

Kleinreparaturen

- Gewerberaum **II** 55 ff.
- Muster **Anh. 1** 33, 42
- Wohnraum **II** 73 ff.

Komplettrenovierung **II 50**

Kosten der Schönheitsreparaturen

- Angemessenheit **I** 611 f.
- Beteiligung des Mieters bei unrenovierter Wohnung **I** 377 f.
- Folgekosten unsachgemäßer Renovierung **I** 625 ff.
- Grundsätze **I** 611 ff.
- Gutachterkosten **I** 616 ff.
- Mehrwertsteuer s. *dort*
- Prozess **IV** 80 ff.
- Renovierung durch Nachmieter **I** 529 f.
- schlechte Renovierung ohne Verpflichtung **I** 432 f., 454, 622
- Umbau des Mietobjekts **I** 631 ff.

- Verkauf des Mietobjekts **I** 641 ff.

Kostenklausel

- Kleinreparaturen, Wohnraum **II** 77 ff.
- Schönheitsreparaturen, Beitrag des Mieters **I** 312
- Schönheitsreparaturen, Muster **Anh. 1** 7 f.

Kostenobergrenzen

- Instandhaltung/Instandsetzung, Gemeinschaftsanlagen **II** 49
- Kleinreparaturen, Gewerberaum **II** 56
- Kleinreparaturen, Wohnraum **II** 79

Kostenpauschale

s. Annutzungspauschale

Kostenvoranschlag

- Kosten der Einholung **I** 502
- Mehrwertsteuer s. *dort*
- Prozessuale Bedeutung **IV** 80 ff.
- Spezifikation **I** 613, **IV** 80
- Verbindlichkeit **I** 341 ff.

Laufendes Mietverhältnis

- Durchsetzung von Schönheitsreparaturen **I** 469 ff.
- Gestaltungsfreiheit des Mieters **I** 462 ff.
- Renovierungsanspruch des Vermieters **I** 456 ff.
- Rückbauanspruch des Vermieters **III** 6 ff.
- Schadensersatz wegen Beschädigungen/Pflichtverletzungen **II** 107 f., **III** 62 ff.
- Unterlassungsanspruch **III** 62 ff.

Laufende Schönheitsreparaturen, Schnellübersicht **I 360**

Laufstraßen **II 90**

Lebensdauer s. Nutzungsdauer

Leerstand nach Rückgabe **IV 111**

Leistungsaufforderung

- auszuführende Arbeiten **I** 566 ff.
- Erforderlichkeit bei Beschädigungen **III** 62 ff.
- Entbehrlichkeit **I** 582 ff.
- Form und Adressat **I** 545 ff.
- Inhalt **I** 553 ff., **IV** 79
- mehrfache **I** 578 f.
- mit Rückgabeprotokoll **I** 572 ff.
- Muster **Anh. 1** 50 ff.

- übermäßige I 577
- Zeitpunkt I 549 ff.
- Zustandsbeschreibung I 555 ff.
- Leistungshindernisse**
 - bauseitige Schäden I 528
 - fehlende Mitwirkung des Vermieters I 529, 580
 - während der Frist des § 281 Abs. 1 BGB I 524 ff.
- Lichtschalter** II 105
- Mängel**, anfängliche II 40, IV 70 ff.
- Malerarbeiten**, Oberbegriff für Schönheitsreparaturen I 23 f.
- Materialien**, Qualität I 27 ff.
- Mehrwertsteuer**, Schadensersatz I 614 f., IV 84
- Mietausfall**
 - Anspruchsgrundlage I 645 ff.
 - Anspruchshöhe I 649 f.
 - Aufrechnung gegen Mietsicherheiten IV 49 ff.
 - Klage auf Ersatz IV 128 ff.
 - Schadensminderungspflicht I 651 ff., IV 126 f.
 - Verjährung IV 47, 116 ff.
- Mietausfall, Prozess**
 - Grundsätze IV 117
 - Klage auf Ersatz IV 128 ff.
 - Mietausfall, erster Monat nach Räumung IV 121 f.
 - Mietausfall, Folgemonate IV 124
 - Schadensminderungspflicht IV 126
- Mieterhaftung**, Begrenzung durch Versicherungsleistungen II 19 ff.
- Mieterhöhung** I 100, 115
- Mieterwechsel** s. auch *Vormieter*
 - Behandlung von Renovierungsfristen I 187 ff.
 - Folgen für Rückbaupflicht III 14 ff.
- Mietprozess** s. *Prozess*
- Mietsicherheit**, Aufrechnung
 - Barkaution IV 49 ff.
 - Bürgschaft IV 52
- Minderung** I 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 14 ff.
- Naturholz**
 - Beschädigung II 98
 - Schönheitsreparaturen I 6
 - unsachgemäße Behandlung I 627
- Nutzungsdauer**, Einrichtungen
 - Badewanne II 127
 - Brausen II 127
 - Einbauküche II 128
 - Fliesen II 126
 - Mischbatterien II 127
 - Parkett II 124
 - PVC II 124
 - Teppichboden II 124
 - Waschbecken II 127
 - WC-Becken II 127
- Nutzungsentschädigung** I 647
- Öffentlich geförderter Wohnraum** I 2, 42, 82, II 61
- Östliche Bundesländer, Rückbau** III 70 ff.
- Östliche Bundesländer, Schönheitsreparaturen** I 139 ff.
 - Ausgleichsanspruch des Vermieters bei Umbau I 637
 - bauliche Mängel I 148
- Parkett** s. *Holzfußboden*
- Pfennigabsätze** II 94
- Privatgutachten** IV 106, 131 f.

Protokoll s. Übergabe/*Rückgabeprotokoll***Prozess**

- örtliche Zuständigkeit IV 60
- sachliche Zuständigkeit IV 61f.
- Streitwert IV 64

Prozess,**Instandhaltung/Instandsetzung**

- Beschädigungen IV 92ff.
- Nichterfüllung IV 91
- Schadensbild IV 102ff.
- Prozess, Gutachterkosten IV 131f.**
- Prozess, Mietausfall**
- Grundsätze IV 117
- erster Monat nach Räumung IV 121f.
- Folgemonate IV 124
- Schadensminderung IV 126f.
- Verjährung IV 128ff.
- Prozess, Prüfungsschema IV 136ff.**
- Prozess, Rückbau IV 114f.**
- Prozess, Schönheitsreparaturen**

- Auswechseln von Gründen IV 87
- Besonderheiten IV 85ff.
- Grundsätze IV 65ff.
- Renovierungsfristen IV 74ff.
- Begründung von Schadensersatzansprüchen IV 79

Prüfungsfolge

- Prozess IV 136ff.
- Schönheitsreparaturen als Schadensersatz I 405ff.

PVC II 66, 124**Qualität, Schönheitsreparaturen**

- Ausführung I 30f.
- Formularklauseln I 33ff.
- Grundsätze I 27f.
- 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 1ff.
- Einbauten III 9ff.

Reduktion, geltungserhaltende I 71**Renovierung ohne Verpflichtung***s. Erstattungsanspruch des Mieters***Renovierungsanspruch****des Vermieters, laufendes Mietverhältnis**

- bei bauseitigen Schäden I 480ff.
- Durchsetzung I 469ff.
- Gewerberaum I 468
- Wohnraum I 458ff.

Renovierungsanspruch des Vermieters,**beendetes Mietverhältnis**

- Gewerberaum I 479
- Teilerledigung I 531ff.
- Wohnraum I 473ff.
- Verlust des Anspruchs I 659ff.

Renovierungsfristen

- Anschlussmietvertrag I 188
- Bedeutung I 182ff.
- Mieterwechsel I 187ff.
- Prozess IV 74ff.

Renovierungsfristen bei Gewerberaum I 192ff.**Renovierungsfristen bei Wohnraum I 198ff.**

- angemessene Fristen I 215ff.
- fehlende Fristen I 177ff., IV 51f.
- sehr kurze Fristen I 207f.
- starre Fristen I 201ff.
- weiche Fristen I 206ff.

Renovierungskostenzuschuss bei unrenovierter Wohnung I 88, 104, 162, 378f.**Renovierungspflicht des Vermieters bei unwirksamer Abwälzung I 374ff.**

- im lfd. Mietverhältnis I 380ff.
- unrenoviertes Mietobjekt I 377ff.

Renovierungspflicht des Mieters trotz unwirksamer Abwälzung, Mietende I 405ff.**Renovierungsservice I 125ff.****Renovierungsturnus, s.****Renovierungsfristen****Reparaturen, bauseitige I 480ff.****Rollläden, Instandhaltung/ Instandsetzung II 74****Rückbau**

- Begriff III 1
- Gegenstand III 1ff.
- Mieterinsolvenz III 69ff.
- Verursachung von Schäden III 65f.

- Rückbau, unterlassener**
 - Schadensersatz
 - Ifd. Mietvertrag **III** 62f.
 - beendeter Mietvertrag **III** 164ff.
- Rückbaupflicht**
 - Anschlussmietvertrag **III** 48ff.
 - Anspruchsgrundlagen des Vermieters **III** 62ff.
 - barrierefreies Wohnen **III** 38
 - beendetes Mietverhältnis **III** 9ff.
 - Investitionen des Vormieters **III** 14ff.
 - Hinweisschilder **III** 43f.
 - Inhalt **III** 1
 - Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
 - Kosten **III** 45
 - laufendes Mietverhältnis **III** 6ff.
 - Mieterwechsel **III** 18
 - östliche Bundesländer **III** 70ff.
 - Untermieter/Dritte **III** 52ff.
- Rückbaupflicht, fehlende**
 - Herstellung zum Vertragszweck **III** 26ff.
 - Investitionsverpflichtung **III** 25
 - Rechtsmissbrauch **III** 40
 - rügelose Rücknahme **III** 39f.
 - Umbau des Mietobjekts **III** 41f.
 - Zustimmung des Vermieters **III** 33ff.
- Rückerhalt des Mietobjekts**
 - Abgrenzung zur Rückgabe **IV** 14
 - Beginn der kurzen Verjährungsfrist **IV** 12f.
- Rückgabe des Mietobjekts**
 - Annahmeverzug **IV** 18
 - Beginn der Verjährung **IV** 12ff.
 - bezugsfertig **III** 13
 - Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
 - ohne Schäden **II** 109ff.
 - weitervermietbarer Zustand **I** 434f.
 - Zustand, Klauseln **I** 270f.
 - Zustand, Relevanz für **II** 113
- Rückgabeprotokoll**
 - als AGV **I** 588ff.
 - Bedeutung für Verlust der Vermieteransprüche **I** 663ff.
 - Beziehung eines Fachmanns **I** 671
 - deklaratorisches Anerkenntnis **I** 584, 668, 674
 - mit Formularklauseln **I** 585ff.
 - Muster **Anh. I** 49
- Teil der Leistungsaufforderung **I** 572ff.
- Unterschrift des Mieters **I** 575f., 673f.
- zusätzliche Erklärungen des Mieters **I** 584ff.
- Rücknahme, rügelose**
 - Schönheitsreparaturen **I** 660f.
- Rügefristen **IV** 100**
- Salvatorische Klauseln **I** 364ff.**
- Schadensbild**, Bedeutung für Schadensursache **IV** 102ff.
- Schadensersatz, Schönheitsreparaturen als Schadensersatz**
 - Höhe **I** 448ff., **IV** 80
 - Prozess **IV** 74ff.
 - Prüfungsfolge **I** 405ff.
 - Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration **I** 434ff.
 - übermäßiger vertragsgemäßer Gebrauch **I** 422ff.
 - unsachgemäße Renovierung **I** 426ff.
 - Voraussetzungen **I** 446f.
- Schadensersatzanspruch des Mieters, Renovierung bei unwirksamer Abwälzung **I** 398f.**
- Schadensersatzanspruch des Vermieters, Beschädigungen**
 - Begründung des Anspruchs **II** 107ff.
 - Höhe **II** 116ff.
 - Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
 - Vorteilsausgleichung **II** 121ff.
- Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassener Rückbau**
 - laufender Mietvertrag **III** 62f.
 - beendeter Mietvertrag **III** 64ff.
- Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassene Schönheitsreparaturen**
 - bei Mietende trotz unwirksamer Abwälzung **I** 405ff.
 - Fiktive Kosten **IV** 84
 - Gerichtliche Schätzung **I** 609
 - Grundsätze **I** 514ff.
 - Gutachterkosten **I** 616ff.
 - Interessenabwägung bei besonderen Umständen **I** 606ff.
 - Mietausfall s. *auch dort* **I** 645ff.
 - Prozess **IV** 74ff.

- Renovierung durch Nachmieter I 629 f.
- Umbau des Mietobjekts I 631 ff.
- Umfang I 609 ff.
- Verkauf des Mietobjekts I 641 ff.
- Voraussetzungen I 521 ff.
- Schäden am Mietobjekt,**
 - s. Beschädigung*
- Schadensursache** IV 102 ff.
- Schimmel/Spak** IV 103, 105
- Schlagstellen** II 102
- Schlechte Renovierung ohne Verpflichtung** I 432 f., 454, 622
- Schönheitsreparaturen**
 - Abgrenzung zu vertragsgemäßen Verschlechterung I 41
 - Abgrenzung zur Sachbeschädigung I 409 ff.
 - Abwälzung, stillschweigende I 68
 - Arbeitsanteil der Miete I 44
 - Außenanstrich I 11 f.
 - Definition I 2 f.
 - Doppelfenster I 9
 - Erweiterung des Begriffs I 11 ff.
 - Erweiterung des Begriffs, Gewerberaum I 19 ff.
 - Einbauschränke I 8, 22
 - Fälligkeit *s. dort*
 - gesetzliches Leitbild I 65 f.
 - Grundrenovierung I 489 ff., 624
 - Erfüllungsanspruch I 456 ff.
 - Formularvereinbarungen, Muster **Anh. 1** 1 ff., 26 ff.
 - Holzfußböden I 4
 - Holzverkleidungen I 6 f.
 - Kritik an Vornahmepflicht I 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 24 ff.
 - Rückbau III 64
- Selbstständiges Beweisverfahren**
 - s. Beweisverfahren*
- Steckdosen** II 105
- Summierung, AGB und Individualabrede** I 294 ff.
- Summierungseffekt**
 - Gewerberaum I 302 ff.
 - Grundlagen I 288 ff.
 - Wohnraum I 306 ff.
- Teilerledigung von Schönheitsreparaturen, Mietende** I 531 ff.
- Teppichboden**
 - Abnutzungspauschale II 72
 - Beschädigung II 90 ff., 119
 - Erneuerung als Schönheitsreparatur, Gewerberaum I 20 f.
 - Flecken und Geruch II 95 f.
 - Folgen falscher Behandlung I 626, II 137
 - Instandhaltung, Gewerberaum II 31
 - Instandsetzung, Wohnraum II 66 f.
 - Reinigung als Schönheitsreparatur I 4
 - Verklebung II 97, 125
 - Vorteilsausgleichung, Nutzungsdauer II 124 f.
- Thermenwartung** II 75 f.
- Tierhaltung** II 90
- 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 41 f.
 - Schönheitsreparaturen I 631 ff.
- Ungewöhnliche Dekoration**
 - I 434 ff., 463 f., 474 ff.
- Ungezieferklauseln** II 15
- Unrenovierte Wohnung**
 - Abwälzung der Schönheitsreparaturen I 83 f.
 - Ausgleich, angemessener I 88 a
 - Begriff I 85
 - Gespaltene Renovierungsklausel I 92 f.
 - Gewerberaummiete I 138
 - Klauseln in Mietverträgen I 87
 - Kostenbeteiligung des Mieters bei Renovierung I 377 f.
 - Renovierungskostenzuschuss I 88, 104, 162, 378 f.
 - Renovierungsvereinbarung mit Vermieter I 86
- Unsachgemäße Schönheitsreparaturen**, Folgekosten I 625 ff.
- Untergrundschäden** I 24
- Unterlassungsansprüche des Vermieters**
 - Anspruchsgrundlagen III 26 f.
 - Verhältnis zu § 541 BGB III 26
- Untermieter**
 - Rückbaupflicht III 52 ff.
- Unwirksame Klauseln, Folgen bei Schönheitsreparaturen**
 - Bereicherungsanspruch des Vermieters I 389
 - Beseitigung der Unwirksamkeit durch Anderungsvereinbarung I 372
 - Beseitigung der Unwirksamkeit durch Verzicht I 371
 - Erstattungsanspruch des Mieters I 390 ff.
 - Grundsätze I 363 f.
 - Instandhaltungspflicht des Vermieters I 377
 - Mieterhöhung I 389
- Klausel-Richtlinie I 379 c
- Kostenbeteiligung des Mieters an Schönheitsreparaturen I 378 f
- Mieterhöhung I 389
- Renovierungspflicht des Mieters bei Mietende I 405 ff.
- Renovierungspflicht des Vermieters I 374 ff.
- Unwirksame Klauseln, Folgen bei Instandsetzung** II 53 f.
- Ursache von Schäden, streitige** IV 104 ff.
- Vereitelung der Erfüllung**
 - I 580, 675 f.
- Verjährung, Absolute** IV 41
- Verjährung, Erfüllungsansprüche des Vermieters**
 - Beginn IV 9 ff.
 - beendetes Mietverhältnis IV 12 ff.
 - laufendes Mietverhältnis IV 9 ff.
- Verjährung, Erstattungsansprüche des Mieters** IV 55 f.
- Verjährung, Schadensersatzansprüche des Vermieters**
 - Aufrechnung gegen Kaution IV 49 ff.
 - Beginn und Dauer IV 44 ff.
 - Gegenstand der Verjährung IV 42 f.
 - Mietausfall IV 47, 128 ff.
- Verjährungsfrist**
 - Abgrenzung der Fristen voneinander IV 4 ff.
 - Beginn IV 9 ff.
 - Beginn, abweichende Regelung IV 24 ff.
 - Erstattungsansprüche des Mieters IV 55 f.
 - Hemmung s. *dort*
 - Neubeginn durch Anerkenntnis IV 40
 - regelmäßige Frist IV 22
 - Verlängerung IV 24 ff.
- Verkauf des Mietobjekts**,
 - Rückbau III 49
 - Schönheitsreparaturen I 641 ff.
- Verkehrssitte** I 66, 420
- Verlust der Ersatzansprüche**
 - Renovierungskosten I 678 f.
 - Mietausfall IV 47, 116 ff.

Verlust des Renovierungsanspruchs

- Bedeutung des Rückgabeprotokolls I 663 ff.
- rügelose Rücknahme I 660 f.
- sonstige Umstände I 662
- Vereitelung der Renovierung I 675 f.
- Verjährung IV 3 ff.

Verputzarbeiten II 64**Verschlimmbesserung I 432 f., 454, 622****Versicherungsleistungen, Begrenzung der Mieterhaftung II 19 ff.****Versorgungsleitungen I 5****Verspätungsschaden s. Mietausfall****Verwirkung IV 58****Verzicht auf Renovierung I 660 ff.****Virtuelle Möblierung, Mietende I 211 ff.****Vollmachtsklauseln I 548****Vorarbeiten für Schönheitsreparaturen I 24****Vorbesichtigung I 550, 578, Anh. 1 51 ff.****Vorenthalzungsschaden I 647, IV 116****Vormieter**

- Renovierungsfristen I 187 f.
- Rückbau von Investitionen III 15 ff.
- Verklebung von Teppichboden II 97
- Vorteilsausgleichung II 123

Vornahmeklausel, Kleinreparaturen II 74 ff.**Vorteilsausgleichung**

- Erneuerung von Einrichtungen II 121 ff.
- Folgen 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, Leistungsauflösung I 555 ff., IV 79****Zustimmung des Vermieters***s. Rückbaupflicht, fehlende***Zutritt für Renovierung I 580**

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG