

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.
 - 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.
 - 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.

Annahmehbereitschaft 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 untapezierter 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. *Nutzungsdauer*

Einrichtungen des Mieters

- Entfernung bei Rückgabe III 14 ff., 24 ff., 64 ff.
- Prozess IV 114 f.

Empfangsvollmacht I 548

Endrenovierung,

- Formulklauseln I 270 ff.
- Schnellübersicht I 361

Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsaufforderung

- 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.
- 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 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.
- beendetes Mietverhältnis 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

- 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*

Formulklauseln, 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*

Formulklauseln, 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 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
 - 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.
- 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
- Holzklause** 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 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. 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. *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** 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 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 1 ff.
- Einbauten III 9 ff.

Reduktion, geltungserhaltende
I 71

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 88, 104,
162, 378 f.

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

Rückbau, unterlassener,

- Schadensersatz
- lfd. Mietvertrag **III** 62 f.
- beendeter Mietvertrag **III** 164 ff.

Rückbaupflicht

- Anschlussmietvertrag **III** 48 ff.
- Anspruchsgrundlagen des Vermieters **III** 62 ff.
- barrierefreies Wohnen **III** 38
- beendetes Mietverhältnis **III** 9 ff.
- Investitionen des Vermieters **III** 14 ff.
- Hinweisschilder **III** 43 f.
- Inhalt **III** 1
- Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
- Kosten **III** 45
- laufendes Mietverhältnis **III** 6 ff.
- Mieterwechsel **III** 18
- östliche Bundesländer **III** 70 ff.
- Untermieter/Dritte **III** 52 ff.

Rückbaupflicht, fehlende

- Herstellung zum Vertragszweck **III** 26 ff.
- Investitionsverpflichtung **III** 25
- Rechtsmissbrauch **III** 40
- rügelose Rücknahme **III** 39 f.
- Umbau des Mietobjekts **III** 41 f.
- Zustimmung des Vermieters **III** 33 ff.

Rückerhalt des Mietobjekts

- Abgrenzung zur Rückgabe **IV** 14
- Beginn der kurzen Verjährungsfrist **IV** 12 f.

Rückgabe des Mietobjekts

- Annahmeverzug **IV** 18
- Beginn der Verjährung **IV** 12 ff.
- bezugsfertig **III** 13
- Insolvenz des Mieters **III** 5, 69
- ohne Schäden **II** 109 ff.
- weitervermietbarer Zustand **I** 434 f.
- Zustand, Klauseln **I** 270 f.
- Zustand, Relevanz für **II** 113

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 Formulklauseln **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

- 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.
- 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** 5, 69
- Vorteilsausgleichung **II** 121 ff.

Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassener Rückbau

- laufender Mietvertrag **III** 62 f.
- beendeter Mietvertrag **III** 64 ff.

Schadensersatzanspruch des Vermieters, unterlassene Schönheitsreparaturen

- bei Mietende trotz unwirksamer Abwälzung **I** 405 ff.
- Fiktive Kosten **IV** 84
- Gerichtliche Schätzung **I** 609
- 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
- 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, Formulklauseln 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 88a
- Begriff I 85
- Gespaltene Renovierungsklausel I 92 f.
- Gewerberaummieta 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 Änderungsvereinbarung 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 379c
- 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 Kautions 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.
- rügellose 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.

Vorenthaltungsschaden 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,

- Leistungsaufforderung I 555 ff., IV 79

Zustimmung des Vermieters

- s. Rückbaupflicht, fehlende

Zutritt für Renovierung I 580



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG