

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 [Sachverzeichnis](#)

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

beck-shop.de

Langenberg/Zehlein
Schönheitsreparaturen,
Instandsetzung und Rückgabe

beck-shop.de

beck-shop.de

Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe bei Wohn- und Gewerberaum

von

Dr. Hans Langenberg

Vorsitzender Richter
am Landgericht a.D., Hamburg

und

Dr. Kai Zehlein

Richter am Amtsgericht Hanau
Lehrbeauftragter an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität
Frankfurt am Main

5., überarbeitete und erweiterte Auflage 2015



beck-shop.de

Bearbeiter:

Langenberg: Teil I (Schönheitsreparaturen),
Teil II (Instandhaltung und Instandsetzung), Anhang 1 (Muster)
Zehelein: Teil III (Rückgabe), Teil IV (Verjährung und Prozess)

www.beck.de

ISBN 978 3 406 67886 8

© 2015 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 5. Auflage

Die 5. Auflage erscheint mit zwei wesentlichen Erweiterungen. Zum einen ist bei den Schönheitsreparaturen wiederum der überarbeitete und aktualisierte Rechtszustand im Einzelnen behandelt. Hierbei sind insbesondere die grundlegenden Urteile des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 eingearbeitet. Danach sind die in manchen Regionen häufig verwendeten sog. Abgeltungsquotenklauseln generell unwirksam. Ferner ist die formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur noch wirksam, wenn ihm entweder eine renovierte Wohnung übergeben oder wenn ihm bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung ein angemessener Ausgleich für die vorvertraglichen Abnutzungsspuren geleistet wird. Ein erheblich ausgeweiteter Abschnitt widmet sich daher den verschiedenen Varianten der Abwälzung der Schönheitsreparaturen. So sind die wohl weiterhin primär beabsichtigte Verpflichtung des Mieters, die Schönheitsreparaturen auszuführen, besprochen, aber gleichermaßen eingehend auch die Alternativen, nämlich die Verpflichtung des Vermieters, die Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters zu erledigen, oder die Freizeichnung des Vermieters mit der Folge, dass die Vornahme der Schönheitsreparaturen dem Mieter überlassen ist. Hierzu gehört jeweils die Erörterung der Möglichkeiten, ob und wie eine unrenovierte Wohnung mit einer wirksamen Regelung zu den Schönheitsreparaturen vermietet werden kann.

Zum anderen wurde, wie am geänderten Titel ersichtlich, der Rückbau durch Rückgabe ersetzt. Nunmehr sind umfassend alle Pflichten des Mieters dargestellt, die im Zusammenhang mit der Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts am Ende des Mietvertrags bestehen. Dazu gehören sowohl die Räumung einschließlich Rückbau mit einem Exkurs auf die Selbsthilfe des Vermieters, die Entfernung aller Sachen des Mieters und die Reinigung des Mietobjekts, als auch die Herausgabe des Mietobjekts, also die Wege der Besitzverschaffung an den Vermieter. Abschließend sind die Fälligkeit, die vorzeitige Rückgabe und der Verzug des Vermieters mit der Annahme des Mietobjekts behandelt.

Der Abschnitt zur Verjährung und zum Prozess ist neu strukturiert. Die Darstellung des Prozessrechts ist dabei erheblich ausgeweitet. Die Randnummern der Vorauflage konnten hier wie auch in den meisten übrigen Teilen nicht mehr beibehalten werden.

Für die zahlreichen Anregungen und Hinweise, die uns aus der Gerichts- und Verwalterpraxis erreicht haben, möchten wir uns ausdrücklich bedanken.

Hamburg und Hanau, im April 2015

*Dr. Hans Langenberg
Dr. Kai Zehlein*

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

I. Teil. Schönheitsreparaturen

A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	1
B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	16
C. Einzelne Formularklauseln	53
D. Folgen unwirksamer Klauseln	120
E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz	132
F. Renovierungsanspruch des Vermieters	146
G. Zahlungsansprüche des Vermieters	164

II. Teil. Instandhaltung und Instandsetzung

A. Grundsätze	219
B. Varianten	220
C. Übertragung auf den Mieter	229
D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung	241
E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts	251

III. Teil. Rückgabe

A. Grundsätze	265
B. Gläubiger und Schuldner des Rückgabeanspruchs	266
C. Räumung der Mietsache	271
D. Herausgabe der Mietsache an den Vermieter.....	312
E. Fälligkeit, vorzeitige Rückgabe und Annahmeverzug	317
F. Selbsthilfe des Vermieters	321
G. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	322

IV. Teil. Verjährung und Prozess

A. Verjährung	325
B. Prozess	344

Anhang 1: Muster

A. Formularvereinbarungen	373
B. Rückgabeprotokoll	387

C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB	388
D. Verfahren mit Vorbesichtigung	390

Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte

A. Bürgerliches Gesetzbuch	391
B. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik	412
C. Zivilprozessordnung	413
D. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	415
Sachregister	417

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

I. Teil. Schönheitsreparaturen

A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	1
I. Begriff und Umfang	1
1. Wohnraum	1
a) Grundsätze	1
b) Formularvertragliche Erweiterung	5
c) Individualvertragliche Erweiterung	7
2. Gewerberaum	7
3. Ergebnis	9
II. Qualität	10
1. Grundsätze	10
2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag	12
a) Individualvereinbarung	12
b) Formularvereinbarung	12
aa) Wohnraum	12
bb) Gewerberaum	14
B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	16
I. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	16
1. Primäre Zuständigkeit des Vermieters	16
2. Folgen der Übertragung	16
a) Entlastung des Vermieters	16
b) Belastung des Mieters	17
c) Notwendigkeit eines Ausgleichs für den Mieter von Wohnraum	18
3. Kritik an der Zulässigkeit der Übertragung als Vornahmepflicht bei der Vermietung von Wohnraum	21
a) Rechtsprechung des BGH zu den Kleinreparaturen	21
b) Argumentation des BGH zu den Schönheitsreparaturen	22
c) Ergebnis	24
II. Grundsätze zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen	25
1. Gesetzliches Leitbild	25
2. Stillschweigende Vereinbarung	26
3. Vereinbarung durch Formulklauseln	27
a) Grundsätze	27
b) Klauselkontrolle	27
4. Vereinbarung durch Individualabrede	29
a) Grundsätze	29
b) Gewerberaum	30
c) Wohnraum	32
III. Varianten von Vereinbarungen bei Wohnraum	33
1. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter	33
a) Allgemeine Abwälzung der Schönheitsreparaturen	33
aa) Grundsätze	33

bb) Renovierungskostenzuschuss bei unrenovierter Wohnung	35
b) Ansparung der Kosten	36
aa) Grundsätze	36
bb) Probleme	37
(a) Voraussetzung: Wirksamkeit der Abwälzungsklausel	37
(b) Überlassung einer unrenovierten Wohnung	37
(c) Erhöhung des Ansparbetrags	38
2. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter auf Kosten des Mieters	39
a) Kosten der Schönheitsreparaturen als Einmalbetrag	39
b) Ansparung der Kosten	41
aa) Grundsätze	41
bb) Berechnung des Ansparbetrags	42
cc) Verwendung des Ansparbetrags	43
dd) Vermietung einer unrenovierten Wohnung	44
ee) Untervariante Renovierungsservice	45
3. Freigestellte Ausführung der Schönheitsreparaturen	46
IV. Varianten von Vereinbarungen bei Gewerberaum	47
V. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	48
1. Vertrag ohne Regelung	48
2. Vertrag mit Regelung	51
3. Bauliche Mängel	52
C. Einzelne Formularklauseln	53
I. Klauseln ohne Abwälzungswirkung	53
II. Klauseln zur Anfangsrenovierung	54
1. Gewerberaum	54
2. Wohnraum	56
III. Allgemeine Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen bei Gewerbe- und Wohnraum	59
1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen	59
2. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ohne Fristenregelung	63
IV. Klauseln mit Renovierungsfristen	64
1. Bedeutung von Renovierungsfristen	64
a) Wechselwirkung zum Erfüllungsanspruch	64
b) Auswirkungen auf die Darlegungs- und Beweislast	64
2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel	65
3. Renovierungsfristen bei Gewerberaum	66
4. Renovierungsfristen bei Wohnraum	68
a) Grundsätze	68
b) Starre Fristen	69
c) Weiche Fristen	71
aa) Grundsätze	71
bb) Kurze Regelfristen	71
cc) Angemessene Regelfristen	74
(a) Grundsätze	74
(b) Fristen gem. Fußnote zu § 7 MMV (3/5/7 Jahre)	74
(aa) Grundlagen der Fristen aus § 7 MMV	75
(bb) Zeitlicher Kontext der Fristen	76

Inhaltsverzeichnis

XI

(cc) Vergleich mit heutigen Verhältnissen	78
(dd) Sonstige Anhaltspunkte für die Fristen aus	
§ 7 MMV	80
(c) Ergebnis (5/8/10 Jahre)	82
(dd) Einzelne Klauseln	83
V. Klauseln mit Vorgabe des Farbtons	88
1. Vorgabe für das laufende Mietverhältnis	88
2. Vorgabe für das beendete Mietverhältnis	89
VI. Klauseln zur Ausführungsart.....	91
VII. Klauseln zum Zustand bei Rückgabe.....	94
1. Gewerberaum	94
2. Wohnraum	97
a) Unbedingte Endrenovierungspflicht	97
b) Bedingte Endrenovierungspflicht	99
VIII. Klauseln mit Summierung von Renovierungspflichten	100
1. Grundlagen des Summierungseffekts	100
a) Grundsätze	100
b) Kombination von Formularklauseln und Individualabreden	102
c) Kombinationen ohne Summierungseffekt	103
2. Gewerberaum	105
a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung	105
b) Anfangs- und laufende Renovierung	105
c) Laufende und Endrenovierung	106
3. Wohnraum	107
a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung	107
b) Anfangs- und laufende Renovierung	107
c) Laufende und Endrenovierung	107
aa) Mit unbedingter Endrenovierungspflicht	107
bb) Mit bedingter Endrenovierungspflicht	107
IX. Klauseln mit Abgeltungsquoten	108
1. Begriff	108
2. Zulässigkeit	108
a) Grundsätze	108
b) Spekulative Berechnung der Quote	109
aa) Anfangszustand	110
bb) Endzustand	110
cc) Prognose	110
dd) Ergebnis	112
3. Altverträge	112
X. Schnellübersichten	113
1. Klauseln zum Gegenstand der Schönheitsreparaturen	113
2. Klauseln zur Qualität der Schönheitsreparaturen	114
3. Klauseln ohne Abwälzungswirkung	114
4. Klauseln mit Übertragung der Anfangsrenovierung	115
5. Klauseln mit Übertragung der laufenden Renovierung	115
6. Klauseln zum Endzustand	117
7. Klauseln mit Summierung von Pflichten	118

D. Folgen unwirksamer Klauseln	120
I. Grundsätze	120
II. Beseitigung der Unwirksamkeit	121
III. Renovierungspflicht des Vermieters	122
1. Überlassung eines unrenovierten Mietobjekts	123
2. Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis	124
a) Übermäßiger Gebrauch	124
b) Art der Renovierung	125
IV. Bereicherungsanspruch des Vermieters	126
V. Erstattungsanspruch des Mieters	126
1. Fällige Renovierung	126
a) Bereicherungsanspruch	127
b) Schadensersatzanspruch	129
c) Aufwendungsersatzanspruch	129
2. Noch nicht fällige Renovierung	130
a) Laufendes Mietverhältnis	130
b) Beendetes Mietverhältnis	130
aa) Renovierung statt Abgeltung	130
bb) Abgeltung statt Renovierung	131
3. Verjährung	131
E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz	132
I. Prüfungsfolge	132
II. Abgrenzung vertragsgemäßer - vertragswidriger Gebrauch	133
III. Übermäßiger Gebrauch	135
IV. Schlechte Ausführung von Renovierungsarbeiten	136
1. Unsachgemäße Renovierung	136
2. Unfachgemäße Renovierung	137
V. Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration	139
VI. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs	142
VII. Höhe des Schadensersatzanspruchs	142
1. Grundsätze	142
2. Varianten	143
F. Renovierungsanspruch des Vermieters	146
I. Grundsätze	146
II. Fälligkeit im laufenden Mietverhältnis	146
1. Wohnraum	147
a) Grundsätze	147
b) Gestaltungsfreiheit des Mieters	148
2. Gewerberaum	150
3. Durchsetzung des Anspruchs	151
III. Fälligkeit bei beendetem Mietverhältnis	153
1. Wohnraum	153
a) Vertragsgemäßer Dekorationszustand	153
b) Ungewöhnliche Dekoration	154
c) Renovierungsbedürftiger Dekorationszustand	154
2. Gewerberaum	155

Inhaltsverzeichnis

XIII

IV. Fälligkeit bei bauseitigen Schäden	155
V. Sonderproblem Grundrenovierung	158
1. Verpflichtung zur Grundrenovierung	158
2. Kostenansparung durch Abwohnpauschalen	160
3. Grundrenovierung ohne rechtliche Verpflichtung	161
G. Zahlungsansprüche des Vermieters	162
I. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln	162
II. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	162
1. Grundsätze	162
2. Anspruch aus Ersatzvornahme	164
3. Anspruch auf Schadensersatz	165
III. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs	167
1. Fälligkeit	167
a) Grundsätze	167
b) Leistungshindernisse während der vom Vermieter gesetzten Frist	168
c) Teilweise Erledigung der Schönheitsreparaturen	170
2. Fristsetzung	171
3. Leistungsaufforderung	174
a) Form und Adressat	174
b) Zeitpunkt	175
c) Inhalt	177
aa) Zustandsbeschreibung	177
bb) Auszuführende Arbeiten	181
cc) Leistungsaufforderung mit Rückgabeprotokoll	182
dd) Übermäßige Leistungsaufforderung	184
ee) Mehrfache Leistungsaufforderung	184
ff) Zutritt zum Mietobjekt	185
d) Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsaufforderung	186
aa) Formularklauseln	186
bb) Besondere Vereinbarungen	186
cc) Zusätzliche Erklärungen im Rückgabeprotokoll	187
(a) Individualvertragliche Vereinbarungen	187
(b) Formularvertragliche Vereinbarungen	187
(c) Widerrufsrecht des Mieters	188
dd) Erfüllungsverweigerung des Mieters	190
(a) Grundsätze	190
(b) Erklärungen des Mieters	191
(c) Auszug des Mieters	192
ee) Interessenabwägung bei besonderen Umständen	194
IV. Umfang des Schadensersatzanspruchs	195
1. Grundsätze	195
2. Kosten der Schönheitsreparaturen	196
a) Grundsätze	196
b) Gutachterkosten	197
c) Schlechte Renovierung ohne rechtliche Verpflichtung	199
d) Vorteilsausgleichung	200
aa) Grundrenovierung	200
bb) Schäden durch unsachgemäße Renovierung	200

3. Sonderfälle	201
a) Dekoration durch den Nachmieter	201
b) Umbau des Mietobjekts	202
aa) Ausgleichsanspruch des Vermieters	202
bb) Fehlende Ausgleichspflicht des Mieters	204
cc) Höhe des Ausgleichsanspruchs	206
c) Verkauf des Mietobjekts	202
aa) Anspruchsinhaber	207
bb) Höhe des Anspruchs	207
4. Ersatz von Mietausfall	208
a) Anspruchsgrundlage	208
b) Höhe des Anspruchs	209
c) Schadensminderungspflicht des Vermieters	210
V. Verlust der Ansprüche	212
1. Verlust des Erfüllungsanspruchs	212
a) Konkludenter Verzicht auf Renovierung	212
b) Bedeutung des Rückgabeprotokolls	213
aa) Einseitige Bestandsaufnahme	214
bb) Aushändigung eines Protokolls	214
cc) Vom Mieter unterschriebenes Protokoll	216
c) Vereitelung der Erfüllung	217
d) Verjährung	218
2. Verlust der Ersatzansprüche	218
a) Renovierungskosten	218
b) Mietausfall	218
II. Teil. Instandhaltung und Instandsetzung	
A. Grundsätze	219
B. Varianten	220
I. Haftungsausschluss und -begrenzung	220
1. Begriffe	220
2. Zulässigkeit	220
a) Gewerberaum	220
b) Wohnraum	221
II. Gebrauchsbeschränkungen	221
III. Haftungserweiterungen	221
1. Sachliche Erweiterung	221
2. Persönliche Erweiterung	222
a) Haftung für nicht verschuldete Schäden	222
aa) Ungezieferklauseln	222
bb) Klauseln zu Wasserleitungen und Haushaltsgeräten	223
cc) Gesamthaftungsklauseln	223
b) Zurechnung des Verschuldens Dritter	223
IV. Mittelbare Begrenzung der Mieterhaftung durch Versicherungsleistungen	224

C. Übertragung auf den Mieter	227
I. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung	227
II. Gewerberaum	228
1. Individualvereinbarung	228
2. Formularvereinbarung	228
a) Abwälzung der Instandhaltung	229
aa) Grundsätze	229
bb) Einzelne Klauseln	230
b) Abwälzung der Instandsetzung	231
aa) Grundsätze	231
bb) Einzelne Klauseln	233
c) Umfang und Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	236
3. Kleinreparaturen	236
III. Wohnraum	238
1. Instandhaltung und Instandsetzung	238
a) Individualvereinbarung	238
b) Formularvereinbarung	239
aa) Ausbesserung von Decken und Wänden	239
bb) Arbeiten an Bodenbelägen	239
cc) Beseitigung von Dübellöchern	241
2. Pauschale Kostenbeteiligungen	242
3. Kleinreparaturen	242
a) Vornahmeklauseln	242
b) Kostenklauseln	243
4. Andere Schäden	248
D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung	249
I. Entstehung der Ansprüche	249
II. Höhe	249
E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts	251
I. Grundsätze	251
II. Varianten	251
1. Fußböden/Bodenbeläge	251
2. Türen und Fenster	254
3. Einrichtungen in Bad und Küche	257
4. Sonstiges	256
III. Schadensersatzanspruch des Vermieters	256
1. Begründung des Schadensersatzanspruchs	256
a) Laufendes Mietverhältnis	256
b) Beendetes Mietverhältnis	256
aa) Vertrag ohne Regelung	256
bb) Vertrag mit Regelung	259
2. Höhe des Ersatzanspruchs	259
a) Grundsätze	259
b) Begrenzung im laufenden Mietverhältnis	260
c) Vorteilsausgleichung	261

III. Teil. Rückgabe

A. Grundsätze	265
B. Gläubiger und Schuldner des Rückgabeanspruchs	266
I. Anspruchsgläubiger	266
1. Vertrag ohne Regelung zur Rückgabe	266
a) Rückgabepflicht aus § 546 Abs. 1 BGB	266
b) Unterlassungs- und Rückbauansprüche aus §§ 541, 1004 und 249 BGB	267
c) Veräußerung der Mietsache	267
2. Vertrag mit Rückgabe-, insbesondere Rückbauregelung.....	268
II. Anspruchsschuldner	269
C. Räumung der Mietsache	271
I. Begriff	271
II. Rückbau	271
1. Einführung	271
2. Begriff des Rückbaus	272
3. Laufendes Mietverhältnis	274
a) Anspruch auf Rückbau	274
b) Überschreitung der Vertragsrechte des Mieters	276
4. Beendetes Mietverhältnis	279
a) Vertrag mit Rückbauregelung	279
b) Eintritt eines neuen Mieters in einen laufenden Mietvertrag ..	281
c) Abschluss eines neuen Mietvertrags.....	281
aa) Mietvertrag über das unveränderte Mietobjekt	281
bb) Unterlassener Rückbau seitens des Vermieters	282
cc) Übernahme der Veränderungen vom Vormieter	282
d) Vertrag ohne Rückbauregelung.....	283
5. Varianten und Sonderfälle	284
a) Vertragliche Investitionsverpflichtung.....	284
b) Herstellung der Eignung zum Vertragszweck	284
c) Zustimmung des Vermieters.....	286
aa) Ausdrückliche Zustimmung.....	286
bb) Schlüssige Zustimmung.....	288
d) Rechtsmissbrauch	289
e) Nachfolgender Umbau des Mietobjekts	289
f) Hinweisschilder bei Gewerberaum.....	290
g) Kosten des Rückbaus	291
h) Rügelose Rücknahme	291
i) Exkurs: (Aufgedrängte) Bereicherung durch Mietereinbauten	292
aa) Voraussetzung	293
bb) Berechnung des Wertausgleichs.....	293
cc) Schuldner des Wertausgleichs	294
j) Anschlussmietvertrag mit demselben Mieter	294
6. Rückbaupflicht des Untermieters und sonstiger Dritter	296
a) Investitionen des Hauptmieters.....	296
aa) Grundsätze.....	296
bb) Folgen	299
b) Investitionen des Untermieters.....	299
7. Schadensersatz.....	300
a) Laufender Mietvertrag	300

Inhaltsverzeichnis

XVII

b) Beendeter Mietvertrag	301
c) Höhe	304
d) Nicht zuzuordnende Schäden.....	304
e) Mieterinsolvenz	305
III. Entfernung eingebrachter Sachen	305
IV. Reinigung bei Mietende	307
1. Rückgabe besenrein	307
2. Rückgabe in sauberem Zustand	308
3. Schadensersatz.....	308
V. Rückgabe in weitervermietbarem Zustand	310
D. Herausgabe der Mietsache an den Vermieter	312
I. Begriff	312
II. Erfüllung der Herausgabepflicht.....	312
1. Besitzaufgabe	313
2. Besitzverschaffung an den Vermieter.....	313
a) Übergabe der Schlüssel.....	313
b) Empfangsperson und Übergabe durch Einwurf der Schlüssel	315
c) Freiwilligkeit der Herausgabe	316
E. Fälligkeit, vorzeitige Rückgabe und Annahmeverzug	317
I. Landesrechtliche Bestimmungen.....	317
II. Allgemeine Fälligkeitsregelung	317
F. Selbsthilfe des Vermieters	321
I. Herausgabe.....	321
II. Rückbau/Entfernung	321
G. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	322
 IV. Teil. Verjährung und Prozess	
A. Verjährung	325
I. Erfüllungsansprüche des Vermieters	325
1. Gegenstand der Verjährung	325
2. Abgrenzung zwischen § 195 Abs. 1 BGB und § 548 Abs. 1 BGB..	325
3. Beginn der Verjährungsfrist	328
a) Laufendes Mietverhältnis	328
b) Beendetes Mietverhältnis	329
aa) Begriff der Rückerhaltung (§ 548 Abs. 1 Satz 2 BGB)	329
bb) Abgrenzung zur Rückgabe i.S.d. § 546 Abs. 1 BGB	330
cc) Sonderfälle	331
4. Dauer der Verjährungsfrist	332
a) Gesetzliche Fristen	332
b) Vertragliche Verlängerung der Frist	333
c) Hemmung der Verjährungsfrist	334
aa) Hemmung durch Vereinbarung	334
bb) Hemmung durch gesetzliche Regelung	335
(a) Verhandlungen	335
(b) Rechtsverfolgung	336
cc) Umfang der Hemmung	337
d) Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis	338

II.	Schadensersatzansprüche des Vermieters	338
1.	Gegenstand der Verjährung	338
2.	Beginn und Dauer der Verjährungsfrist	338
a)	Laufendes Mietverhältnis	338
b)	Beendetes Mietverhältnis	339
aa)	Beginn	339
bb)	Dauer	339
3.	Verjährung und Aufrechnung gegen Mietsicherheiten	340
a)	Aufrechnung gegen Barkaution	340
b)	Aufrechnung gegen Bürgschaft	342
III.	Erfüllungsansprüche des Mieters	342
IV.	Erstattungsansprüche des Mieters	343
B. Prozess	344	
I.	Allgemeine Fragen des Mietprozesses	344
1.	Zuständigkeit	344
a)	Örtliche Zuständigkeit	344
b)	Sachliche Zuständigkeit	344
2.	Streitwert	345
II.	Schönheitsreparaturen	345
1.	Grundsätze	345
2.	Erfüllung der laufenden Dekorationspflicht	347
3.	Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	348
a)	Notwendigkeit einer Renovierung	348
b)	Begründung des Schadensersatzanspruchs	349
c)	Höhe des Schadensersatzanspruchs	350
d)	Besonderheiten bei der unmittelbaren Klage auf Schadens- ersatz	352
4.	Ansprüche aus Abgeltungsklauseln	353
III.	Instandhaltung und Instandsetzung	354
1.	Nichterfüllung	354
2.	Beschädigungen	354
a)	Schäden aus der Mietzeit	355
aa)	Inhalt und Beweiswert des Übergabeprotokolls	355
bb)	Zustandsbestimmung durch Vertragsklauseln	356
b)	Schäden aus dem Mietgebrauch	357
3.	Schadensersatz	361
IV.	Rückbau	361
V.	Ersatz von Mietausfall	361
1.	Begründung des Anspruchs	361
a)	Grundsätze	362
b)	Anspruchsvoraussetzungen: Pflichtverletzung/Verzug	362
c)	Darlegungsumfang und Beweislast	363
d)	Mietausfall im ersten Monat nach Räumung	363
e)	Mietausfall in Folgemonaten	365
2.	Schadensminderungspflicht des Vermieters	365
3.	Klage auf Ersatz von Mietausfall	366
VI.	Ersatz von Gutachterkosten	367

VII. Kurzorisches Prüfungsschema für Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Rückbau	368
1. Schönheitsreparaturen	369
a) Schadensersatzansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen nach Auszug des Mieters	369
aa) Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formularklausel	369
bb) Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	369
cc) Begründung des Schadensersatzanspruchs	369
b) Ansprüche aus noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen bei Mietende (Gewerberaum)	370
c) Anspruch auf Renovierung im laufenden Mietverhältnis	370
2. Instandhaltung/Instandsetzung	371
a) Übertragung auf den Mieter	371
b) Schadensersatz	371
3. Rückbau	371
a) Verpflichtung des Mieters	371
b) Schadensersatz	372
4. Beweisantritte	372

Anhang 1: Muster

A. Formularvereinbarungen	373
I. Schönheitsreparaturen Wohnraum	373
1. Ausführung durch den Mieter	373
2. Ausführung durch den Vermieter auf Kosten des Mieters	376
a) Kostenklausel	376
b) Ansparklausel	376
3. Freizeichnung des Vermieters	380
II. Schönheitsreparaturen Gewerberaum	381
1. Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen	381
2. Abgeltungsklausel zum Mietende	382
III. Instandhaltung und Instandsetzung	383
1. Wohnraum (Kleinreparaturen)	383
2. Gewerberaum	383
a) Schäden aus dem Mietgebrauch	383
b) Verschuldensunabhängige Haftung	384
aa) Kleinreparaturen	384
bb) Schäden an Gemeinschaftsflächen	385
IV. Rückbau	385
B. Rückgabeprotokoll	387
C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB	390
D. Verfahren mit Vorbesichtigung	392
I. Protokoll	392
II. Schreiben	392
III. Rückgabeprotokoll wie B	392
IV. Schreiben gem. § 281 Abs. 1 und 4 BGB	392

Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte

A. Bürgerliches Gesetzbuch	393
B. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik	412
C. Civilprozessordnung	414
D. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	415
Sachregister	417