

# 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](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 67886 8

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

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

# beck-shop.de

Langenberg/Zehelein  
Schönheitsreparaturen,  
Instandsetzung und Rückgabe

**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 Zehelein**

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](http://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 Voraufgabe 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 Zehelein*

**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 Formulklauseln .....	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



VIII	Inhaltsübersicht
C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB .....	388
D. Verfahren mit Vorbesichtigung .....	390
<b>Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte</b>	
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
 <b>I. Teil. Schönheitsreparaturen</b>	
<b>A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen .....</b>	<b>1</b>
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>B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter .....</b>	<b>16</b>
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

X	Inhaltsverzeichnis
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
<b>C. Einzelne Formularklauseln .....</b>	<b>53</b>
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

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	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

XII	Inhaltsverzeichnis
<hr/>	
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

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	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
<b>G. Zahlungsansprüche des Vermieters .....</b>	<b>162</b>
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) Formulklauseln .....	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

XIV	Inhaltsverzeichnis
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
 <b>II. Teil. Instandhaltung und Instandsetzung</b>	
<b>A. Grundsätze .....</b>	<b>219</b>
<b>B. Varianten .....</b>	<b>220</b>
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

Inhaltsverzeichnis	XV
<b>C. Übertragung auf den Mieter</b>	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
<b>D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung</b>	249
I. Entstehung der Ansprüche	249
II. Höhe	249
<b>E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts</b>	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

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	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
<b>D. Herausgabe der Mietsache an den Vermieter .....</b>	<b>312</b>
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
<b>E. Fälligkeit, vorzeitige Rückgabe und Annahmeverzug .....</b>	<b>317</b>
I. Landesrechtliche Bestimmungen.....	317
II. Allgemeine Fälligkeitsregelung .....	317
<b>F. Selbsthilfe des Vermieters .....</b>	<b>321</b>
I. Herausgabe .....	321
II. Rückbau/Entfernung .....	321
<b>G. Rechtslage in den östlichen Bundesländern .....</b>	<b>322</b>

IV. Teil. Verjährung und Prozess

<b>A. Verjährung .....</b>	<b>325</b>
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

XVIII	Inhaltsverzeichnis
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>B. Prozess .....</b>	<b>344</b>
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 Schadensersatz .....	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. Kursorisches 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**

<b>A. Formularvereinbarungen</b> .....	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>B. Rückgabeprotokoll</b> .....	387
<b>C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB</b> .....	390
<b>D. Verfahren mit Vorbesichtigung</b> .....	392
I. Protokoll .....	392
II. Schreiben .....	392
III. Rückgabeprotokoll wie B .....	392
IV. Schreiben gem. § 281 Abs. 1 und 4 BGB .....	392

<b>Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte</b>	
<b>A. Bürgerliches Gesetzbuch .....</b>	<b>393</b>
<b>B. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik .....</b>	<b>412</b>
<b>C. Zivilprozessordnung .....</b>	<b>414</b>
<b>D. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen     (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) .....</b>	<b>415</b>
Sachregister .....	417