

Inhaltsübersicht

| | |
|-----------------------------|-------|
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Abkürzungsverzeichnis | XIX |
| Literaturverzeichnis | XXIII |

I. Teil. Schönheitsreparaturen

| | |
|--|-----|
| A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen | 1 |
| B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter | 16 |
| C. Einzelne Formulklauseln | 50 |
| D. Folgen unwirksamer Klauseln | 92 |
| E. Renovierungsanspruch des Vermieters | 106 |
| F. Zahlungsansprüche des Vermieters | 142 |

II. Teil. Instandhaltung und Instandsetzung

| | |
|--|-----|
| A. Grundsätze | 205 |
| B. Varianten | 206 |
| C. Übertragung auf den Mieter | 212 |
| D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung ... | 231 |
| E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts | 232 |
| F. Anhang: Reinigung bei Mietende | 244 |

III. Teil. Rückbau

| | |
|--|-----|
| A. Begriff | 249 |
| B. Laufendes Mietverhältnis | 251 |
| C. Beendetes Mietverhältnis | 253 |
| D. Rechtslage in den östlichen Bundesländern | 269 |

IV. Teil. Verjährung und Prozess

| | |
|---------------------|-----|
| A. Verjährung | 271 |
| B. Prozess | 285 |

Anhang 1: Muster

| | |
|--|-----|
| A. Formularvereinbarungen | 305 |
| B. Rückgabeprotokoll | 315 |
| C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB | 318 |
| D. Verfahren mit Vorbesichtigung | 320 |

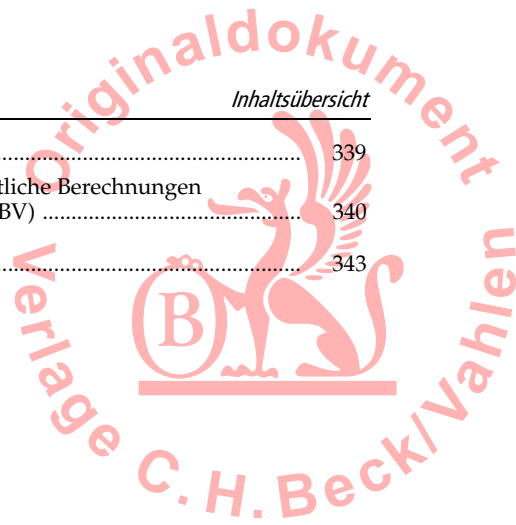
Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte

| | |
|--|-----|
| A. Bürgerliches Gesetzbuch | 321 |
| B. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik | 337 |

VIII

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----|
| C. Zivilprozessordnung | 339 |
| D. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) | 340 |
| Stichwortverzeichnis | 343 |



Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------|-------|
| Abkürzungsverzeichnis | XIX |
| Literaturverzeichnis | XXIII |

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 | 5 |
| 2. Gewerberaum | 6 |
| 3. Ergebnis | 7 |
| 4. Beispiele | 8 |
| a) Schlechte oder unsachgemäße Dekoration | 8 |
| b) Eigenwillige Dekoration | 9 |
| c) Abgenutzte Dekoration | 9 |
| d) Größere Schäden der Dekoration | 10 |
| e) Schäden durch Rauchen | 10 |
| II. Qualität | 10 |
| 1. Grundsätze | 10 |
| 2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag | 13 |
| a) Individualvereinbarung | 13 |
| b) Formularvereinbarung | 13 |
| aa) Wohnraum | 13 |
| 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) Ausgleich | 18 |
| 3. Kritik an der Zulässigkeit der Übertragung als Vornahmepflicht bei der Vermietung von Wohnraum | 20 |
| a) Rechtsprechung des BGH zu den Kleinreparaturen | 20 |
| b) Rechtsprechung des BGH zu den Schönheitsreparaturen | 21 |
| c) Ergebnis | 24 |
| II. Vereinbarungen zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen | 26 |
| 1. Gesetzliches Leitbild | 26 |
| 2. Stillschweigende Vereinbarung | 27 |
| 3. Vereinbarung durch Formulklauseln | 28 |
| a) Grundsätze | 28 |
| b) Rechtsprechung des BGH | 29 |
| aa) Summierungseffekt | 29 |
| bb) Überlassung einer renovierten/unrenovierten Wohnung | 34 |
| (a) Inhaltskontrolle | 34 |

| | |
|--|-----------|
| (b) Ausübungskontrolle | 35 |
| cc) Transparenzgebot | 37 |
| dd) Mietrechtsreform und BGH | 38 |
| (a) Vorschläge der Bundesländer | 38 |
| (b) Vergleich mit der aktuellen Rechtsprechung | 39 |
| 4. Individualvereinbarungen | 40 |
| a) Gewerberaum | 40 |
| b) Wohnraum | 40 |
| III. Sonderproblem Grundrenovierung | 42 |
| 1. Verpflichtung zur Grundrenovierung | 42 |
| 2. Kostenansparung durch Abwohnpauschalen | 44 |
| 3. Grundrenovierung ohne rechtliche Verpflichtung | 45 |
| IV. Rechtslage in den östlichen Bundesländern | 45 |
| 1. Vertrag ohne Regelung | 45 |
| 2. Vertrag mit Regelung | 47 |
| 3. Bauliche Mängel | 49 |
| C. Einzelne Formulklauseln | 50 |
| I. Klauseln ohne Abwälzungswirkung | 50 |
| II. Vermietung von Gewerberaum | 51 |
| 1. Allgemeine Klauseln | 52 |
| 2. Übertragung singulärer Pflichten | 54 |
| a) Klauseln zur Anfangsrenovierung | 54 |
| b) Klauseln zu den laufenden Schönheitsreparaturen | 55 |
| c) Klauseln zum Zustand bei Rückgabe | 56 |
| 3. Summierung von Pflichten | 59 |
| a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung | 59 |
| b) Anfangs- und laufende Renovierung | 59 |
| c) Laufende und Endrenovierung | 60 |
| 4. Schnellübersicht | 60 |
| III. Vermietung von Wohnraum | 61 |
| 1. Allgemeine Klauseln | 61 |
| 2. Übertragung singulärer Pflichten | 62 |
| a) Anfangsrenovierung | 62 |
| b) Laufende Schönheitsreparaturen | 64 |
| aa) Allgemeine Regelungen | 64 |
| bb) Klauseln mit weichen Renovierungsfristen | 65 |
| cc) Klauseln mit starren Renovierungsfristen | 71 |
| c) Zustand bei Rückgabe | 72 |
| aa) Unbedingte Endrenovierungspflicht | 72 |
| (a) Ausdrückliche Verpflichtung | 72 |
| (b) Verdeckte Verpflichtung | 73 |
| bb) Bedingte Endrenovierungspflicht | 76 |
| 3. Summierung von Pflichten | 76 |
| a) Anfangs-, laufende und Endrenovierung | 76 |
| b) Anfangs- und laufende Renovierung | 76 |
| c) Laufende und Endrenovierung | 77 |
| aa) Mit unbedingter Endrenovierungspflicht | 77 |
| bb) Mit bedingter Endrenovierungspflicht | 77 |
| (a) Bei starren Fristen | 77 |
| (b) Bei weichen Fristen | 78 |
| d) Schönheitsreparaturen und sonstige Reparaturpflichten | 78 |
| 4. Schnellübersicht | 79 |

| | |
|--|------------|
| <i>Inhaltsverzeichnis</i> | XI |
| IV. Abgeltungsklauseln | 80 |
| 1. Grundsätze | 80 |
| 2. Inhaltskontrolle | 81 |
| 3. Einzelne Klauseln | 89 |
| 4. Schnellübersicht | 90 |
| D. Folgen unwirksamer Klauseln | 92 |
| I. Grundsätze | 92 |
| II. Beseitigung der Unwirksamkeit | 93 |
| III. Renovierungspflicht des Vermieters | 93 |
| 1. Überlassung eines unrenovierten Mietobjekts | 94 |
| 2. Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis | 94 |
| a) Übermäßiger Gebrauch | 94 |
| b) Art der Renovierung | 95 |
| IV. Renovierungspflicht des Mieters bei Mietende | 96 |
| 1. Grundsätze | 96 |
| 2. Abgrenzung zu Schönheitsreparaturen | 97 |
| 3. Abgrenzung zu ausgefallener Dekoration | 97 |
| V. Bereicherungsanspruch des Vermieters | 99 |
| VI. Erstattungsanspruch des Mieters | 99 |
| 1. Fällige Renovierung | 99 |
| a) Bereicherungsanspruch | 100 |
| b) Schadensersatzanspruch | 102 |
| c) Aufwendungsersatzanspruch | 102 |
| 2. Noch nicht fällige Renovierung | 104 |
| a) Laufendes Mietverhältnis | 104 |
| b) Beendetes Mietverhältnis | 104 |
| aa) Renovierung statt Abgeltung | 104 |
| bb) Abgeltung statt Renovierung | 105 |
| 3. Verjährung | 105 |
| E. Renovierungsanspruch des Vermieters | 106 |
| I. Grundsätze | 106 |
| II. Festlegung des Anspruchs durch Renovierungsfristen | 106 |
| 1. Bedeutung von Renovierungsfristen | 106 |
| a) Wechselwirkung zum Erfüllungsanspruch | 106 |
| b) Auswirkungen auf die Darlegungs- und Beweislast | 107 |
| c) Beweislage bei Ende des Mietverhältnisses | 108 |
| 2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel | 110 |
| III. Renovierungsfristen bei Wohnraum | 111 |
| 1. Mietvertrag mit individualvertraglichen Fristen | 111 |
| 2. Mietvertrag mit formularvertraglichen Fristen | 111 |
| a) Starre Fristen | 111 |
| b) Weiche Fristen | 112 |
| aa) Sehr kurze Fristen | 113 |
| bb) „Übliche“ Fristen | 114 |
| (a) Grundlagen der Fristen aus § 7 MMV | 114 |
| (b) Zeitlicher Kontext der Fristen..... | 115 |
| (aa) Übliche Wohnungsausstattung | 115 |
| (bb) Wohnungsbelegung | 115 |
| (cc) Dekorationsmaterial | 116 |

| | |
|--|------------|
| (c) Zwischenergebnis | 117 |
| (d) Sonstige Anhaltspunkte für die Fristen aus § 7 MMV .. | 118 |
| (aa) Vorläuferregelungen | 118 |
| (bb) Ältere Rechtsprechung | 119 |
| (cc) Anknüpfung an die Wertermittlungsrichtlinien 1991 | 119 |
| (dd) Sonstige Gründe | 120 |
| (ee) Fristen bei Dekorationspflicht des Vermieters | 120 |
| (e) Ergebnis | 121 |
| cc) Angemessene Fristen | 121 |
| 3. Mietvertrag ohne Fristen | 122 |
| IV. Renovierungsfristen bei Gewerberaum | 123 |
| V. Renovierungsanspruch bei bauseitigen Schäden | 125 |
| VI. Renovierungsanspruch im laufenden Mietverhältnis | 128 |
| 1. Wohnraum | 128 |
| a) Grundsätze | 128 |
| b) Gestaltungsfreiheit des Mieters | 129 |
| c) Besondere Vereinbarungen | 131 |
| d) Unsachgemäße Dekoration | 132 |
| 2. Gewerberaum | 132 |
| 3. Durchsetzung des Anspruchs | 133 |
| VII. Renovierungsanspruch bei beendetem Mietverhältnis | 136 |
| 1. Wohnraum | 136 |
| a) Abgelaufener Renovierungsturnus | 136 |
| b) Laufender Renovierungsturnus | 136 |
| aa) Grundsätze | 136 |
| bb) Ausnahmen | 137 |
| (a) Übermäßige Abnutzung | 137 |
| (b) Eigenwillige Dekoration | 137 |
| 2. Gewerberaum | 139 |
| VIII. Alternative Vertragsgestaltungen | 139 |
| 1. Renovierungsservice | 139 |
| 2. Ausweisung eines Mietanteils für Renovierung | 140 |
| F. Zahlungsansprüche des Vermieters | 142 |
| I. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln | 142 |
| 1. Grundsätze | 142 |
| 2. Berechnung der Abgeltungsquote | 142 |
| a) Grundlagen | 142 |
| aa) Rechtsprechung des BGH | 142 |
| bb) Praktische Schwierigkeiten | 143 |
| (a) Zustand bei Mietbeginn | 143 |
| (b) Zustand bei Mietende | 144 |
| (c) Prognose zur Dauer eines (noch) ansehnlichen Zustands | 144 |
| b) Bedeutung von Regelfristen | 145 |
| c) Ergebnis | 145 |
| aa) Renoviert überlassene Wohnung | 145 |
| bb) Unrenoviert überlassene Wohnung | 146 |
| d) Sonstige Berechnungskriterien | 148 |
| II. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen | 149 |
| 1. Grundsätze | 149 |

| | |
|---|-----|
| 2. Anspruch aus Ersatzvornahme | 151 |
| 3. Anspruch auf Schadensersatz | 153 |
| a) Grundsätze | 153 |
| b) Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs | 154 |
| aa) Fälligkeit | 154 |
| (a) Grundsätze | 154 |
| (b) Leistungshindernisse während der vom Vermieter gesetzten Frist | 156 |
| (c) Teilweise Erledigung der Schönheitsreparaturen | 157 |
| bb) Fristsetzung | 158 |
| cc) Leistungsaufforderung | 161 |
| (a) Form und Adressat | 161 |
| (b) Zeitpunkt | 162 |
| (c) Inhalt | 164 |
| (aa) Zustandsbeschreibung | 164 |
| (bb) Auszuführende Arbeiten | 167 |
| (cc) Leistungsaufforderung mit Rückgabeprotokoll ... | 169 |
| (dd) Übermäßige Leistungsaufforderung | 170 |
| (ee) Mehrfache Leistungsaufforderung | 171 |
| (ff) Zutritt zum Mietobjekt | 171 |
| dd) Entbehrlichkeit von Fristsetzung und Leistungsauf- forderung | 172 |
| (a) Formulklauseln | 172 |
| (b) Besondere Vereinbarungen | 173 |
| (aa) Grundsätze | 173 |
| (bb) Zusätzliche Erklärungen im Rückgabeprotokoll ... | 173 |
| aaa) Individualvertragliche Vereinbarungen | 173 |
| bbb) Formularvertragliche Vereinbarungen | 173 |
| (c) Erfüllungsverweigerung des Mieters | 175 |
| (aa) Grundsätze | 175 |
| (bb) Erklärungen des Mieters | 176 |
| (cc) Auszug des Mieters | 177 |
| (dd) Sonstige Umstände | 179 |
| (d) Interessenabwägung bei besonderen Umständen | 179 |
| c) Umfang des Schadensersatzanspruchs | 180 |
| aa) Grundsätze | 180 |
| bb) Kosten der Schönheitsreparaturen | 180 |
| (a) Grundsätze | 180 |
| (b) Gutachterkosten | 182 |
| (c) Schlechte Renovierung ohne rechtliche Verpflichtung .. | 183 |
| (d) Vorteilsausgleichung | 186 |
| (aa) Grundrenovierung | 186 |
| (bb) Folgekosten aus unsachgemäßer Renovierung | 187 |
| (e) Sonderfälle | 188 |
| (aa) Dekoration durch den Nachmieter | 188 |
| (bb) Umbau des Mietobjekts | 189 |
| aaa) Ausgleichsanspruch des Vermieters | 189 |
| bbb) Fehlende Ausgleichspflicht des Mieters | 190 |
| ccc) Höhe des Ausgleichsanspruchs | 192 |
| (cc) Verkauf des Mietobjekts | 193 |
| aaa) Anspruchsinhaber | 193 |
| bbb) Höhe des Anspruchs | 193 |
| cc) Ersatz von Mietausfall | 194 |
| (a) Anspruchsgrundlage | 194 |

| | |
|--|-----|
| (b) Höhe des Anspruchs | 195 |
| (c) Schadensminderungspflicht des Vermieters | 196 |
| 4. Verlust der Ansprüche | 198 |
| a) Verlust des Erfüllungsanspruchs | 198 |
| aa) Konkludenter Verzicht auf Renovierung | 198 |
| bb) Bedeutung des Rückgabeprotokolls | 199 |
| cc) Vereitelung der Erfüllung | 203 |
| dd) Verjährung | 203 |
| b) Verlust der Ersatzansprüche | 203 |
| aa) Renovierungskosten | 203 |
| bb) Mietausfall | 204 |

II. Teil. Instandhaltung und Instandsetzung

| | |
|---|-----|
| A. Grundsätze | 205 |
| B. Varianten | 206 |
| I. Haftungsausschluss und -begrenzung | 206 |
| 1. Begriffe | 206 |
| 2. Zulässigkeit | 206 |
| a) Gewerberaum | 206 |
| b) Wohnraum | 207 |
| II. Gebrauchsbeschränkungen | 207 |
| III. Haftungserweiterungen | 208 |
| 1. Sachliche Erweiterung | 208 |
| 2. Persönliche Erweiterung | 208 |
| a) Haftung für nicht verschuldete Schäden | 208 |
| aa) Ungezieferklauseln | 208 |
| bb) Klauseln zu Wasserleitungen und Haushaltsgeräten | 209 |
| cc) Gesamthaftungsklauseln | 209 |
| b) Zurechnung des Verschuldens Dritter | 209 |
| IV. Mittelbare Begrenzung der Mieterhaftung durch Versicherungsleistungen | 210 |
| C. Übertragung auf den Mieter | 212 |
| I. Gewerberaum | 212 |
| 1. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung | 212 |
| 2. Instandhaltung | 213 |
| 3. Instandsetzung | 215 |
| a) Grundsätze | 215 |
| b) Übermaßkontrolle | 216 |
| c) Transparenzkontrolle | 218 |
| d) Umfang und Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln | 220 |
| 4. Kleinreparaturen | 221 |
| II. Wohnraum | 222 |
| 1. Instandhaltung und Instandsetzung | 222 |
| a) Individualvereinbarung | 222 |
| b) Formularvereinbarung | 223 |
| aa) Ausbesserung von Decken und Wänden | 223 |
| bb) Arbeiten an Bodenbelägen | 223 |
| cc) Beseitigung von Dübellöchern | 224 |
| 2. Pauschale Kostenbeteiligungen | 226 |

| | |
|---|-----|
| <i>Inhaltsverzeichnis</i> | XV |
| 3. Kleinreparaturen | 226 |
| a) Vornahmeklauseln | 226 |
| b) Kostenklauseln | 227 |
| 4. Andere Schäden | 230 |
| D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung | 231 |
| I. Entstehung der Ansprüche | 231 |
| II. Höhe | 231 |
| E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts | 232 |
| I. Grundsätze | 232 |
| II. Varianten | 232 |
| 1. Fußböden/Bodenbeläge | 232 |
| 2. Türen und Fenster | 234 |
| 3. Einrichtungen in Bad und Küche | 235 |
| 4. Sonstiges | 235 |
| III. Schadensersatzanspruch des Vermieters | 236 |
| 1. Begründung des Schadensersatzanspruchs | 236 |
| a) Laufendes Mietverhältnis | 236 |
| b) Beendetes Mietverhältnis | 237 |
| aa) Vertrag ohne Regelung | 237 |
| bb) Vertrag mit Regelung | 239 |
| 2. Höhe des Ersatzanspruchs | 239 |
| a) Grundsätze | 239 |
| b) Begrenzung im laufenden Mietverhältnis | 240 |
| c) Vorteilsausgleichung | 241 |
| F. Anhang: Reinigung bei Mietende | 244 |
| I. Rückgabe besenrein | 244 |
| II. Rückgabe in sauberem Zustand | 245 |
| III. Schadensersatz | 246 |

III. Teil. Rückbau

| | |
|--|-----|
| A. Begriff | 249 |
| B. Laufendes Mietverhältnis | 251 |
| C. Beendetes Mietverhältnis | 253 |
| I. Grundsätze | 253 |
| 1. Vertrag ohne Rückbauregelung | 253 |
| 2. Vertrag mit Rückbauregelung | 253 |
| 3. Investitionen des Vermieters | 254 |
| a) Eintritt in einen Mietvertrag | 254 |
| b) Abschluss eines neuen Mietvertrags | 255 |
| aa) Mietvertrag über das unveränderte Mietobjekt | 255 |
| bb) Unterlassener Rückbau | 255 |
| cc) Übernahme der Veränderungen vom Vermieter | 256 |
| 4. Selbsthilfe des Vermieters | 256 |
| II. Varianten | 256 |
| 1. Vertragliche Investitionsverpflichtung | 256 |
| 2. Herstellung der Eignung zum Vertragszweck | 257 |
| 3. Zustimmung des Vermieters | 258 |

| | |
|--|------------|
| 4. Rechtsmissbrauch | 260 |
| 5. Nachfolgender Umbau des Mietobjekts | 260 |
| 6. Hinweisschilder bei Gewerberaum | 261 |
| 7. Kosten des Rückbaus | 261 |
| 8. Rüge lose Rücknahme | 261 |
| III. Sonderfälle | 262 |
| 1. Anschlussmietvertrag mit demselben Mieter | 262 |
| 2. Rückbaupflicht des Untermieters | 263 |
| a) Investitionen des Hauptmieters | 263 |
| aa) Grundsätze | 263 |
| bb) Folgen | 265 |
| b) Investitionen des Untermieters | 266 |
| IV. Schadensersatz | 266 |
| 1. Laufender Mietvertrag | 266 |
| 2. Beendeter Mietvertrag | 267 |
| D. Rechtslage in den östlichen Bundesländern | 269 |
| IV. Teil. Verjährung und Prozess | |
| A. Verjährung | 271 |
| I. Erfüllungsansprüche des Vermieters | 271 |
| 1. Gegenstand der Verjährung | 271 |
| 2. Beginn der Verjährungsfrist | 271 |
| a) Laufendes Mietverhältnis | 271 |
| b) Beendetes Mietverhältnis | 272 |
| aa) Rückgabe des Mietobjekts | 273 |
| bb) Räumung des Mietobjekts | 275 |
| 3. Dauer der Verjährungsfrist | 276 |
| a) Regelmäßige Frist | 276 |
| b) Verlängerung der Frist | 276 |
| aa) Hemmung durch Vereinbarung | 276 |
| (a) Allgemeine Vereinbarung | 276 |
| (b) Besondere Vereinbarung | 277 |
| bb) Hemmung durch gesetzliche Regelung | 278 |
| (a) Verhandlungen | 278 |
| (b) Rechtsverfolgung | 279 |
| cc) Umfang der Hemmung | 279 |
| dd) Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis | 279 |
| II. Schadensersatzansprüche des Vermieters | 280 |
| 1. Gegenstand der Verjährung | 280 |
| 2. Beginn und Dauer der Verjährungsfrist | 280 |
| a) Laufendes Mietverhältnis | 280 |
| b) Beendetes Mietverhältnis | 280 |
| aa) Beginn | 280 |
| bb) Dauer | 281 |
| 3. Verjährung und Aufrechnung gegen Mietsicherheiten | 282 |
| a) Aufrechnung gegen Barkaution | 282 |
| b) Aufrechnung gegen Bürgschaft | 283 |
| III. Erstattungsansprüche des Mieters | 284 |
| B. Prozess | 285 |
| I. Schönheitsreparaturen | 285 |
| 1. Grundsätze | 285 |

| | |
|--|-----|
| 2. Unterlassene Schönheitsreparaturen | 287 |
| a) Auswirkung von Renovierungsfristen | 287 |
| b) Begründung von Schadensersatzansprüchen | 288 |
| c) Besonderheiten bei der Klage auf Schadensersatz | 288 |
| 3. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln | 289 |
| 4. Einwände des Mieters | 290 |
| a) Regelmäßige Ausführung der Schönheitsreparaturen | 290 |
| b) Ordnungsgemäßer Zustand | 291 |
| II. Instandhaltung und Instandsetzung | 291 |
| 1. Nichterfüllung | 291 |
| 2. Beschädigungen | 291 |
| a) Zeitliche Voraussetzungen | 292 |
| b) Sachliche Voraussetzungen | 294 |
| 3. Schadensersatz | 296 |
| III. Rückbau | 296 |
| IV. Ersatz von Mietausfall | 297 |
| 1. Begründung des Anspruchs | 297 |
| a) Grundsätze | 297 |
| b) Mietausfall im ersten Monat nach Räumung | 297 |
| c) Mietausfall in Folgemonaten | 299 |
| 2. Schadensminderungspflicht des Vermieters | 299 |
| 3. Klage auf Ersatz von Mietausfall | 300 |
| V. Ersatz von Gutachterkosten | 301 |
| VI. Kursorisches Prüfungsschema | 302 |
| 1. Schönheitsreparaturen | 302 |
| a) Schadensersatzansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen nach Auszug des Mieters | 302 |
| aa) Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formulklausel | 302 |
| bb) Fälligkeit der Schönheitsreparaturen | 302 |
| cc) Begründung des Schadensersatzanspruchs | 302 |
| b) Ansprüche aus noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen bei Mietende | 303 |
| c) Anspruch auf Renovierung im laufenden Mietverhältnis | 303 |
| 2. Instandhaltung/Instandsetzung | 303 |
| a) Übertragung auf den Mieter | 303 |
| b) Schadensersatz | 304 |
| 3. Rückbau | 304 |
| a) Verpflichtung des Mieters | 304 |
| b) Schadensersatz | 304 |
| 4. Beweisantritte | 304 |

Anhang 1: Muster

| | |
|---|------------|
| A. Formularvereinbarungen | 305 |
| I. Schönheitsreparaturen | 305 |
| 1. Wohnraum | 305 |
| a) Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen | 305 |
| b) Abgeltungsklausel zum Mietende | 306 |
| c) Alternative für laufende Schönheitsreparaturen: Kostenklausel | 309 |

| | |
|---|------------|
| 2. Gewerberaum | 310 |
| a) Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen | 310 |
| b) Abgeltungsklausel zum Mietende | 311 |
| II. Instandhaltung und Instandsetzung | 311 |
| 1. Wohnraum | 311 |
| 2. Gewerberaum | 312 |
| a) Schäden aus dem Mietgebrauch | 312 |
| b) Verschuldensunabhängige Haftung | 313 |
| aa) Schäden am Mietobjekt | 313 |
| bb) Schäden an Gemeinschaftsflächen | 313 |
| III. Rückbau | 313 |
| B. Rückgabeprotokoll | 315 |
| C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB | 318 |
| D. Verfahren mit Vorbesichtigung | 320 |
| I. Protokoll | 320 |
| II. Schreiben | 320 |
| III. Rückgabeprotokoll wie B | 320 |
| IV. Schreiben gem. § 281 Abs. 1, 4 BGB | 320 |

Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte

| | |
|--|------------|
| A. Bürgerliches Gesetzbuch | 321 |
| B. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik | 337 |
| C. Zivilprozessordnung | 339 |
| D. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) | 340 |
| Stichwortregister | 343 |