

# Inhalt

I.	Vorbemerkung .....	1
II.	Rechtsrat für den Vermieter unerlässlich .....	2
III.	Allgemeine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters .....	4
	1. Inhalt der gesetzlichen Regelung .....	4
	2. Einzelheiten der Erhaltungspflicht .....	5
	a) Gegenstände der Erhaltungspflicht .....	5
	b) Fogging .....	8
	c) Feuchtigkeitsschäden .....	9
	d) Hochwasser .....	10
	e) Neue technische und wissenschaftliche Standards .....	11
	f) Graffiti .....	13
	h) Erreichen der Opfergrenze .....	15
	i) Behördliche Gebrauchshindernisse als Mangel .....	17
	j) Gesetzliche Rauchverbote .....	17
	k) Anforderungen an die Geltendmachung von Mängeln .....	18
	l) Unverjährbarkeit des Mangelbeseitigungsanspruchs .....	18
	3. Anzeigepflicht des Mieters .....	19
	4. Duldungspflicht des Mieters .....	23
	a) Allgemeine Hinweise .....	23
	b) Inhalt der Duldungspflicht .....	23
	c) Sonderfall instandsetzende Modernisierung .....	24
	d) Ankündigung der Erhaltungsmaßnahmen .....	25
	e) Gerichtliche Durchsetzung des Duldungsanspruchs .....	26
	f) Aufwendungsersatzanspruch des Mieters .....	26
	g) Abweichende Vereinbarungen .....	27
	5. Selbstbeseitigungsrecht des Mieters .....	27
	a) Abgrenzung der Aufwendungsersatzansprüche .....	27
	b) Voraussetzungen des Selbstbeseitigungsrechts .....	28

c) Umfang des Ersatzanspruchs .....	29
d) Abweichende Vereinbarungen .....	30
IV. Schönheitsreparaturen bei Wohnraum .....	32
1. Begriff der Schönheitsreparaturen .....	32
2. Überwälzung der Schönheitsreparaturen .....	36
a) Eindeutige Vereinbarung .....	36
b) Stillschweigende Vereinbarung .....	38
c) Freizeichnungsklausel .....	39
3. Formularvertragliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen .....	40
a) Abgrenzung Formulklausel und Individualabrede .....	40
b) Einbeziehung von Formulklauseln in den Mietvertrag .....	43
c) Transparenzgebot .....	44
d) Summierungseffekt .....	45
e) Verbot der geltungserhaltenden Reduktion .....	46
f) Teilbare Klauseln .....	47
g) Fristenregelung .....	49
aa) Allgemeine Hinweise .....	49
bb) Unwirksamkeit „starrer Fristen“ .....	50
cc) Wirksamkeit „weicher Fristen“ .....	53
dd) Individualvertragliche Fristenregelung .....	54
h) Fehlen einer Fristenregelung .....	54
i) Gegenwärtige Fristen umstritten .....	54
j) Tapetenklausel .....	55
k) Modernisierungsbedingte Renovierungskosten .....	56
l) Überlassen einer unrenovierten Wohnung .....	57
aa) Frühere Rechtsprechung .....	57
bb) Hinweise auf Änderung der Rechtsprechung .....	58
cc) Unrenovierte Wohnung: Renovierungspflicht nur bei Ausgleich .....	58
dd) Streit anfällige Abgrenzungskriterien .....	59
ee) Angemessener Ausgleich .....	60
ff) Teilweise Renovierung .....	61
gg) Rechtsfolgen einer unwirksamen Vornahmeklausel .....	61

m) Formularmäßige Endrenovierungsklausel .....	62
o) Unwirksamkeit einer Abgeltungsklausel.....	65
aa) Langer Weg der Unwirksamkeit.....	65
bb) Endgültiges „Aus“ der Abgeltungsklausel.....	67
p) Vereinbarung eines Geldanspruchs anstelle der Schönheitsreparaturen.....	68
q) Beweislast bei „weichen“ Renovierungsfristen.....	69
r) Ausführungsart .....	69
aa) Allgemeine Hinweise .....	69
bb) Gestaltungsspielraum des Mieters während der Laufzeit des Mietverhältnisses.....	70
cc) Gestaltungsspielraum des Mieters am Ende des Mietverhältnisses .....	72
dd) Lackierte und gestrichene Holzteile.....	74
s) Raucherwohnung.....	76
aa) Allgemeine Hinweise .....	76
bb) Vereinbarung eines Rauchverbots .....	77
cc) Grundsätze des BGH zum Rauchen auf Balkonen oder Außenflächen.....	78
t) Schadensersatz wegen Verstoß gegen das Rücksicht- nahmegebot bei Vertragsende.....	79
u) Fachhandwerkerklausel .....	80
v) Schiedsgutachterklausel .....	83
w) Altverträge vor dem Inkrafttreten des AGB-Gesetzes am 01.04.1977 .....	83
x) Altverträge in den neuen Bundesländern.....	84
y) Feststellungsinteresse des Mieters an der Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel .....	86
4. Anspruch auf Vornahme der Schönheitsreparaturen.....	87
a) Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses.....	87
b) Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses.....	88
5. Schadensersatz statt Erfüllung.....	89
a) Allgemeine Hinweise .....	89
b) Voraussetzungen für die Umwandlung .....	89
aa) Pflichtverletzung.....	89
bb) Nachfristsetzung.....	90

cc)	Spezifizierte Leistungsaufforderung .....	92
dd)	Entbehrlichkeit der Fristsetzung bei Erfüllungs- verweigerung .....	94
ee)	Entbehrlichkeit der Fristsetzung wegen Interessen- abwägung.....	96
c)	Entstehen des Schadensersatzanspruchs.....	97
d)	Umfang des Schadensersatzanspruchs.....	98
e)	Schadensersatz und Umsatzsteuer.....	98
f)	Schadensminderungspflicht.....	98
6.	Rechtsfolgen unwirksamer Renovierungsklauseln .....	100
a)	Gebot der Rücksichtnahme .....	100
b)	Kein Vertrauensschutz .....	100
c)	Kein Mietzuschlag bei unwirksamer Renovierungsklausel.....	102
d)	Ersatzanspruch des Mieters bei unwirksamer End- renovierungsklausel.....	103
e)	Verjährung des Ersatzanspruchs des Mieters .....	104
7.	Umbau der Mietsache.....	104
8.	Schönheitsreparaturen durch den Nachmieter .....	106
9.	Folgen der Grundstücksveräußerung bei Schönheits- reparaturen und Mangelbeseitigung .....	106
V.	Beschädigung der Mietsache .....	109
1.	Allgemeine Hinweise.....	109
2.	Beispiele für Beschädigungen.....	109
3.	Streitpunkt Feuchtigkeitsschäden .....	111
a)	Ursachen der Feuchtigkeit .....	111
b)	Beweislast nach Risikosphären .....	111
c)	Anforderungen an das Lüftungsverhalten .....	111
d)	Schadensersatzansprüche des Vermieters oder Mieters .....	112
4.	Schlüsselverlust bei Schließanlagen .....	113
5.	Inanspruchnahme der Versicherung bei leichter Fahrlässigkeit des Mieters.....	114
6.	Haftung für Dritte.....	115
VI.	Beseitigung von Gebrauchsspuren.....	116

VII.	Kleinreparaturen bei Wohnraum.....	118
	1. Allgemeine Hinweise.....	118
	2. Überwälzung der Reparaturkosten auf den Mieter .....	118
VIII.	Wartungspflicht bei Thermen.....	121
IX.	Anteilige Haftung bei Rohrverstopfung.....	122
X.	Überwälzung von Instandhaltungs- und Instand- setzungsmaßnahmen bei Gewerberaum .....	123
	1. Allgemeine Hinweise.....	123
	2. Grenzen der vertraglichen Übertragung .....	123
	3. Eindeutige Vereinbarung.....	125
	4. Beispiele von Klauselgestaltungen .....	125
	5. Überwälzung von Instandsetzungsmaßnahmen an „Dach und Fach“ .....	126
XI.	Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei Gewerberaum.....	128
	1. Allgemeine Hinweise.....	128
	2. Begriff der Schönheitsreparaturen .....	129
	3. Überwälzung der Schönheitsreparaturen.....	129
	4. Renovierungsfristen .....	130
	5. Endrenovierungsklausel.....	130
	6. Gestaltungsfreiheit des Mieters .....	131
	7. Fachhandwerkerklausel.....	131
	8. Anspruch auf Vornahme der Schönheitsreparaturen.....	132
XII.	Rückgabe der Mietsache .....	133
	1. Allgemeine Hinweise.....	133
	2. Zeitpunkt der Rückgabe .....	134
	3. Vorzeitige Rückgabe .....	135
	4. Inhalt der Rückgabepflicht .....	136
	a) Übertragung des unmittelbaren Besitzes.....	136
	b) Räumung der Mietsache.....	137

c) Rückbaupflicht .....	138
d) Behindertengerechte Einrichtungen .....	140
e) Teilrückgabe .....	140
f) Abgrenzung Schlechterfüllung und Nichterfüllung.....	140
5. Rückforderungsanspruch gegen den Dritten .....	142
6. Zurückbehaltungsrecht des Mieters.....	143
7. Anspruch auf Nutzungsentschädigung.....	144
8. Ansprüche auf Herausgabe von Nutzungen nach dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis bei Untervermietung.....	146
a) Anspruch des Vermieters gegen den Hauptmieter .....	146
b) Anspruch des Vermieters gegen den Untermieter .....	147
c) Haftung entsprechend Gesamtschuldnerschaft.....	147
9. Ersatz eines weitergehenden Schadens bei Vorenthaltung.....	148
XIII. Verjährung mietrechtlicher Ansprüche .....	150
1. Allgemeine Hinweise.....	150
2. Regelfrist von drei Jahren .....	150
3. Vermieteransprüche mit Regelverjährung .....	151
4. Mieteransprüche mit Regelverjährung.....	151
5. Dreißigjährige Verjährungsfrist .....	152
6. Mietrechtliche Sonderregelung.....	152
a) Verjährung von Vermieteransprüchen .....	152
b) Verjährung des Schadensersatzanspruch vor seiner Entstehung.....	154
c) Verjährung von Mieteransprüchen.....	154
d) Vereinbarung über die Verjährungsfrist.....	154
7. Neuregelungen des Verjährungsablaufs.....	155
8. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Verjährung.....	157
XIV. Verwirkung von Rechten .....	158
XV. Übergabe- und Rückgabeprotokoll.....	159
1. Allgemeine Hinweise.....	159
2. Übergabeprotokoll bei Mietbeginn.....	159

3. Rückgabeprotokoll bei Mietende.....	160
4. Widerrufsrecht des Mieters .....	162
5. Beweislastklausel .....	162
XVI. Beweislast bei Schäden .....	164
1. Schäden außerhalb der Räume.....	164
2. Schäden in den gemieteten Räumen .....	164
3. Beweislast bei Feuchtigkeitsschäden.....	165
Abkürzungsverzeichnis.....	166
Literaturverzeichnis Aufsätze .....	168
Literaturverzeichnis: Kommentare/Handbücher.....	183
Stichwortverzeichnis .....	184