

# Inhalt

Teil 1: Renovierung bei Vertragsende als Kardinalfrage ....	1
A. Zur Einstimmung: „Kampffeld“ Wohnungsräumung .....	1
B. Ausgangssituation bei der Renovierung.....	16
C. Die Crux mit Endrenovierungs- und Quotenabgeltungs- klauseln .....	19
D. „Einzelabreden“ .....	24
E. Sonstige Vereinbarungen zum Rückgabezustand der Mieträume .	27
F. Szenarien zu Renovierungspflichten bei Vertragsende.....	27
I. Zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln (Vornahmeklauseln) .....	29
II. Einzelabreden .....	32
III. Beschränkung auf Renovierungsmaßnahmen.....	32
G. Renovierung von Gewerberaum .....	32
H. Ein völlig anderer Fall: Beschädigungen in den vermieteten Räumen .....	34
I. Speziell zur Raucherwohnung.....	37
J. Speziell: Verschließen von Bohrlöchern/Dübellöchern.....	39
I. Setzen von Dübellöchern als vertragsgemäßer oder vertragswidriger Gebrauch.....	39
II. Pflicht zum unkenntlichen Verschluss bei Vertragsende.....	41
K. Durchsetzung von Ansprüchen .....	44
I. Vornahme einer Renovierung .....	44
1. Vor Vertragsende.....	44
2. Bei Vertragsende.....	45
II. Schadenersatz anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses .....	46
1. Schadenersatz wegen abgelehnter Renovierung .....	47
2. Schadenersatz wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen .....	54
3. Schadenersatz wegen beschädigter Räume.....	58
4. Die zentrale Bedeutung des Rücknahmeprotokolls .....	62
5. Reihenfolge beim Vorgehen .....	64
III. Schadenersatz und Umsatzsteuer .....	65

L. Verjährung – § 548 Abs. 1 BGB .....	66
I. Sachlicher Geltungsbereich .....	67
1. Veränderung und Verschlechterung .....	67
2. Nebenansprüche .....	71
3. Speziell: Renovierungsansprüche und Schadenersatz- ansprüche .....	71
II. Persönlicher Geltungsbereich (Einredeberechtigte) .....	72
1. Mieter .....	72
2. Kautionsbürge .....	72
3. Fälle der Untervermietung .....	72
4. Personen, die in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen sind .....	72
5. Wohnungseigentümergeinschaften .....	73
III. Abgrenzung zum allgemeinen Verjährungsrecht .....	73
IV. Beginn des Fristlaufs – Rückgabe der Mieträume .....	74
1. Besitzerlangung des Vermieters .....	76
2. Besitzaufgabe des Mieters .....	79
3. Speziell: Annahmeverzug des Vermieters – Verweigerter Annahme der Schlüssel bei Übergabe der Mieträume .....	81
V. Fristende .....	86
VI. Hemmung der Verjährung .....	87
1. Verhandlung, insbesondere Stillhalteabkommen .....	87
2. Gerichtliche Maßnahmen einschließlich selbständiges Beweisverfahren .....	92
3. Alternative Streitbeilegung .....	97
4. Schiedsgerichtsverfahren .....	97
VII. Unterbrechung und Neubeginn der Verjährung .....	97
VIII. Aufrechnungsmöglichkeit mit (verjährten) Schadenersatz- ansprüchen bei Rückabwicklung der Kautions .....	98
1. Barkautions, Sparbuch mit Treuhandvermerk .....	98
2. Sparbuch mit Verpfändungserklärung .....	99
3. Besonderheiten bei der Bürgschaft .....	100
4. „Mietkautionsversicherung“ .....	103
IX. Vertragliche Verlängerung der Verjährungsfrist .....	106
X. Quintessenz für Renovierungsansprüche .....	108

M. Wegfall der Renovierungspflicht .....	113
N. Der große Irrtum – Renovierung trotz fehlender Verpflichtung.....	114
O. Folgen unwirksamer Klauseln .....	115
I. Kostenerstattung für den Mieter.....	115
II. Schadenersatzanspruch des Mieters wegen Verwendung unwirksamer Klauseln bei Verschulden .....	115
III. Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßigem Zustand – § 546 BGB .....	117
P. Renovierung und „Bürgergeld“ .....	118
Q. Renovierung bei Tod des Mieters .....	119
I. Ein oder mehrere Erben sind vorhanden .....	120
II. Erben sind unbekannt.....	121
R. Fazit zur Renovierungspflicht bei Vertragsende.....	123
 Teil 2: Die „Schönheitsreparaturklausel“ als Grundlage einer Renovierungspflicht des Mieters – Anforderungen ...	125
A. Unterscheidung zwischen renoviert oder unrenoviert übergebenem Mietraum .....	126
B. Angemessener Aufwendungsersatz (bei Anfangsrenovierung).....	129
C. Begrenzung auf „Schönheitsreparaturen“ .....	130
D. Ausführungsfristen (Fristenpläne) .....	131
E. Bestimmungen zur Ausführungsart der Schönheitsreparaturen.....	132
F. Fachgerechte Ausführung, aber nicht Ausführung durch Fachleute.....	134
 Teil 3: Vertragsgestaltungen mit Renovierungspflicht des Vermieters und wirtschaftlicher Beteiligung des Mieters .....	135
A. Zuschlag zur Miete .....	135
B. Durchführungsvereinbarungen .....	136
I. Ausführungsart.....	136
II. Terminierung .....	137
 Teil 4: Niemand soll renovieren müssen – „den Rest“ regelt die Praxis .....	138

<b>Teil 5: Abwehrstrategien gegen Mieteransprüche aus unwirksamen Renovierungsklauseln.....</b>	<b>141</b>
A. Ausgangsszenario .....	144
B. Unrenoviert übergebene Wohnung .....	146
C. Renoviert übergebene Wohnung .....	146
I. Schadenersatzfälle .....	146
II. Wirksamkeit der Vereinbarung.....	148
1. Einzelabrede/Individualvereinbarung .....	149
2. Kein Verstoß gegen das Verbot geltungserhaltender Reduktion .....	149
3. Summierungseffekt .....	149
D. Keine Heilung unwirksamer Klauseln .....	151
E. Vertrauensschutz.....	152
F. Anpassung des Vertrags .....	154
G. Mieterhöhung .....	156
H. Anspruchsabwehr.....	157
I. Vorschussanspruch des Vermieters.....	157
II. Rechtliche Würdigung der Zahlungsansprüche des Mieters .....	158
III. Einwendungen und Einreden gegen Ansprüche des Mieters....	159
1. Opfergrenze .....	159
2. Rechtsmissbräuchliches Verhalten .....	160
3. Besichtigungsrecht vor Anspruchserfüllung? .....	161
4. Aufrechnung .....	162
5. Zurückbehaltungsrechte.....	162
6. Leistungszeit .....	164
7. Verjährungsfragen .....	164
IV. Beweislast.....	165
1. Vornahmeanspruch .....	165
a) Anspruchsgrund .....	165
b) Höhe des Anspruchs .....	165
2. Aufwendungsersatz.....	166
V. Prozessuale Umsetzung.....	166
1. In der Klage des Mieters.....	166
2. Selbständiges Beweisverfahren.....	167
3. Widerklage .....	167

4. Zahlungs- und Räumungsklage .....	167
5. Verfassungsbeschwerde .....	167
J. Einzelfälle .....	168
I. Unrenovierte Übernahme der Mietwohnung .....	168
II. Mieter renoviert luxuriös .....	169
III. Mieter renoviert „kunterbunt“ .....	170
IV. Mieter renoviert nicht fachgerecht .....	171
V. Mieter renoviert „ohne Bedarf“ .....	172
VI. Die Renovierung „zeigt sich nicht mehr“ .....	172
VII. Mieter renoviert „in Kenntnis“ seiner fehlenden Verpflichtung ...	172
VIII. Verjährung – § 548 Abs. 2 BGB .....	173
1. Sachlicher Geltungsbereich .....	173
2. Beginn des Fristlaufs – Ende des Mietvertrags .....	175
3. Fristende .....	176
4. Hemmung der Verjährung .....	176
5. Prozessuales .....	177
6. Besonderheit: Kostenerstattungsanspruch des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung .....	178
IX. Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßigem Zustand .....	180
K. Gesetzliche Regelung geboten .....	181
Abkürzungsverzeichnis .....	186
Literaturverzeichnis .....	188
Stichwortverzeichnis .....	197