

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. Wohnungseigentümergemeinschaften.....	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 – Verweigerte 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 vertragsgemäßem 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

Teil 5: Abwehrstrategien gegen Mieteransprüche aus unwirksamen Renovierungsklauseln.....	141
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. Vertrauenschutz.....	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 vertragsgemäßem Zustand	180
K. Gesetzliche Regelung geboten	181
Abkürzungsverzeichnis	186
Literaturverzeichnis	188
Stichwortverzeichnis	197