

Langenberg/Zehlein
Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau

Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau

bei Wohn- und Gewerberaum

begründet von

Dr. Hans Langenberg

Vorsitzender Richter
am Landgericht a. D., Hamburg

fortgeführt von

Dr. Kai Zehelein

Richter am Amtsgericht Hanau
Lehrbeauftragter an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität
Frankfurt am Main

7., überarbeitete und erweiterte Auflage 2026



beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 84941 1

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 7. Auflage

„*Schönheitsreparaturen – und kein Ende?*“, schrieb Harald Kinne im Jahr 2000 als Vorsitzender Richter einer Mietberufungskammer am LG Berlin (ZK 64) über die damalige „Misere“ von Rechtsprechung und Formularpraxis. Heute, 26 Jahre später, zeichnet die mietgerichtlichen Erfahrung des Autors, seit nun 17 Jahren Dezernent für Miet- und Wohnungseigentumsachen eines Amtsgerichts, kein anderes Bild.

Die praktische Relevanz von Klauseln zur Abwälzung von Schönheitsreparaturen wie auch anderer Instandhaltungen (Kleinreparaturen, Gewerberaummiete) ist nach wie vor erheblich. Eine Verbesserung der schon im Vorwort zur 6. Auflage angeprangerten Unsicherheit bei der Gestaltung wie Prüfung vertraglicher Regelungen gerade seit der Entscheidung zur Klauselunwirksamkeit bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung im Jahr 2015 ist durch die höchstrichterliche Rechtsprechung jedoch bislang nicht eingetreten.

Tatsächlich erweisen sich in der Praxis nach wie vor die überwiegenden Klauseln zu Schönheitsreparaturen als unwirksam (nach Matthias Meyer-Abich in NJW 2025, 2448 ca. 90%, was durchaus auch der hiesigen Erfahrung entspricht). Das liegt nicht nur an der Verwendung veralteter oder generell unwirksamer Formulierungen; sehr oft sind vermieterteils selbst vorgenommene Ergänzungen des Vertrags an anderer Stelle (insbesondere der „27“) die Ursache.

Die wirtschaftlichen Folgen unwirksamer Klauseln sind enorm, wie Mark Unger zuletzt eindrücklich feststellte in NZM 2025, 1001 (1013): *„Wer aktuelle Rechnungen für das Tapezieren und Streichen, das Lackieren von Türen, Türzargen, Heizkörpern und Fußleisten, die Erneuerung des Bodens oder das Streichen eines Treppenhauses gesehen hat (oder gar zahlen musste), wird dies bestätigen können“*. Und das bezieht sich nicht nur auf verlorene Renovierungsansprüche. Bei Beschädigungen der Mietsache muss sich der Vermieter zudem die über viele Jahre ersparten Instandhaltungen anrechnen lassen, was nicht selten zum vollständigen Anspruchsverlust führt.

Die 7. Auflage des Buchs ist auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung und beleuchtet auch die aktuelle Literatur. Dabei werden die Fallstricke bei der Abwälzung von Schönheitsreparaturen sowie sonstigen Instandhaltungen dargestellt und Hinweise für die Vertragsgestaltung ebenso wie die gerichtliche Durchsetzung und Abwehr von Renovierungs-, Ausgleichs- und Schadensersatzansprüchen gegeben.

Neben den praktischen Erfahrungen des Autors als Richter für Miet- und WEG-Sachen haben auch dieses Mal wieder zahlreiche Fragen und Anregungen im Zug der Referententätigkeit auf anwaltlichen und richterlichen Fortbildungs- und Vortragsveranstaltungen sowie weitere Zuschriften in die Erläuterungen Einzug gefunden. Der Bearbeiter bedankt sich hierfür ausdrücklich und hofft auch in der Zukunft auf anregende Beiträge.

Hanau, im März 2026

Dr. Kai Zehelein

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX

Kap. 1. Schönheitsreparaturen

A. Gegenstand der Schönheitsreparaturen	
I. Begriff und Umfang	1
1. Wohnraum	1
2. Gewerberaum	7
3. Ergebnis	9
II. Qualität	10
1. Grundsätze	10
2. Bestimmungen zur Qualität im Mietvertrag	11
B. Grundlagen der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	14
I. Gesetzliches Leitbild und Folgen der Übertragung	14
1. Primäre Zuständigkeit des Vermieters	14
2. Folgen der Übertragung	15
II. Vereinbarkeit mit dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen	17
1. Grundsätzliches	17
2. Das Ausgleichsprinzip	18
3. Die Verkehrssitte	20
III. Konflikt der Vornahmepflicht mit Gewährleistung bei Wohnraum ..	21
1. Minderung trotz Mangelbehebungspflicht	21
2. Rechtsprechung des BGH zu den Kleinreparaturen	21
3. Argumentation des BGH zu den Schönheitsreparaturen	22
4. Ergebnis	24
IV. Anforderungen an die Abwälzung der Schönheitsreparaturen	25
1. Gesetzliches Leitbild	25
2. Formularvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen	26
3. Individualvereinbarungen	33
V. Varianten von Vereinbarungen bei Wohnraum	34
1. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter	34
2. Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter auf Kosten des Mieters	47
3. Freigestellte Ausführung der Schönheitsreparaturen (Freizeichnung)	52
VI. Varianten von Vereinbarungen bei Gewerberaum	55

VII. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	56
1. Vertrag ohne Regelung	57
2. Vertrag mit Regelung	58
3. Bauliche Mängel	59
C. Einzelne Formulklauseln	59
I. Vorbemerkung/Gestaltungsmöglichkeiten	59
II. Klauseln ohne Abwälzungswirkung	60
III. Klauseln zur Anfangsrenovierung	62
1. Gewerberaum	62
2. Wohnraum	63
IV. Allgemeine Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen bei Gewerbe- und Wohnraum	65
1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen	65
2. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ohne Fristenregelung	68
V. Klauseln mit Renovierungsfristen	70
1. Bedeutung von Renovierungsfristen und Grundlagen der Klauselkontrolle	70
2. Behandlung der Fristen bei Mieterwechsel	72
3. Renovierungsfristen bei Gewerberaum	73
4. Renovierungsfristen bei Wohnraum	74
VI. Klauseln mit Vorgabe des Farbtons	90
1. Vorgabe für das laufende Mietverhältnis	90
2. Vorgabe für das beendete Mietverhältnis	91
VII. Klauseln zur Ausführungsart	93
VIII. Klauseln zum Zustand bei Rückgabe	95
1. Vorbemerkung: Gesetzliche Vorgaben, versteckte Rückgabeklauseln und Verschleierungsgründe	95
2. Gewerberaum	95
3. Wohnraum	98
IX. Klauseln mit Summierung von Renovierungspflichten	102
1. Grundlagen des Summierungseffekts	102
2. Gewerberaum	106
3. Wohnraum	107
X. Klauseln mit Abgeltungsquoten	108
1. Begriff	108
2. Zulässigkeit – Wohnraummiete	109
3. Zulässigkeit – Gewerberaummiete	112
4. Individualvereinbarungen	113
XI. 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

D. Folgen unwirksamer Klauseln	118
I. Grundsätze	118
II. Beseitigung der Unwirksamkeit	120
III. Renovierungspflicht des Vermieters	121
1. Anmietung/Überlassung eines unrenovierten Mietobjekts	122
2. Anteiliger Kostenerstattungsanspruch des Vermieters	123
3. Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis	128
IV. Bereicherungsanspruch des Vermieters/Mieterhöhung	131
V. Erstattungsanspruch des Mieters	131
1. Fällige Renovierung	131
2. Noch nicht fällige Renovierung	134
3. Verjährung	135
E. Schönheitsreparaturen als Schadensersatz	135
I. Prüfungsfolge	135
II. Abgrenzung vertragsgemäßer – vertragswidriger Gebrauch	136
III. Übermäßiger Gebrauch	137
IV. Schlechte Ausführung von Renovierungsarbeiten	138
1. Unsachgemäße Renovierung	138
2. Unfachgemäße Renovierung	139
V. Rückgabe in ungewöhnlicher Dekoration	140
VI. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs	143
VII. Höhe des Schadensersatzanspruchs	143
1. Grundsätze	143
2. Varianten	144
F. Renovierungsanspruch des Vermieters	145
I. Grundsätze	145
II. Fälligkeit im laufenden Mietverhältnis	146
1. Wohnraum	146
2. Gewerberaum	149
3. Durchsetzung des Anspruchs	149
III. Fälligkeit bei beendetem Mietverhältnis	151
1. Wohnraum	151
2. Gewerberaum	153
IV. Fälligkeit bei bauseitigen Schäden	153
V. Sonderproblem Grundrenovierung	155
1. Verpflichtung zur Grundrenovierung	155
2. Kostenansparung durch Abwohnpauschalen	156
3. Grundrenovierung ohne rechtliche Verpflichtung	157
G. Zahlungsansprüche des Vermieters	157
I. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln	157
II. Ansprüche aus unterlassenen Schönheitsreparaturen	158
1. Grundsätze	158
2. Anspruch aus Ersatzvornahme	159
3. Anspruch auf Schadensersatz	160

III. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs	162
1. Fälligkeit	162
2. Fristsetzung	164
3. Leistungsaufforderung	166
IV. Umfang des Schadensersatzanspruchs	183
1. Grundsätze	183
2. Kosten der Schönheitsreparaturen	184
3. Sonderfälle	187
4. Ersatz von Mietausfall	192
V. Verlust der Ansprüche	195
1. Verlust des Erfüllungsanspruchs	195
2. Verlust der Ersatzansprüche	201
 Kap. 2. Instandhaltung und Instandsetzung	
A. Grundsätze	203
B. Varianten	203
I. Haftungsausschluss und -begrenzung	203
1. Begriffe	203
2. Zulässigkeit	204
II. Gebrauchsbeschränkungen	204
III. Haftungserweiterungen	205
1. Sachliche Erweiterung	205
2. Persönliche Erweiterung	205
IV. Mittelbare Begrenzung der Mieterhaftung durch Versicherungsleistungen	207
C. Übertragung auf den Mieter	208
I. Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung	208
II. Gewerberaum	209
1. Individualvereinbarung	209
2. Formularvereinbarung	210
3. Kleinreparaturen	217
III. Wohnraum	218
1. Instandhaltung und Instandsetzung	218
2. Pauschale Kostenbeteiligungen	221
3. Kleinreparaturen	222
4. Andere Schäden	226
D. Ansprüche aus unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung	226
I. Entstehung der Ansprüche	226
II. Höhe	226
E. Ansprüche aus Beschädigung des Mietobjekts	227
I. Grundsätze	227
II. Varianten	227
1. Fußböden/Bodenbeläge	227
2. Wände, Türen und Fenster	229

3. Einrichtungen in Bad und Küche	230
4. Sonstiges	231
III. Schadensersatzanspruch des Vermieters	231
1. Begründung des Schadensersatzanspruchs	231
2. Höhe des Ersatzanspruchs	234

Kap. 3. Rückbau

A. Begriff	239
B. Laufendes Mietverhältnis	240
C. Beendetes Mietverhältnis	243
I. Grundsätze	243
1. Vertrag ohne Rückbauregelung	243
2. Vertrag mit Rückbauregelung	243
3. Investitionen des Vormieters	245
4. Selbsthilfe des Vermieters	246
II. Varianten	247
1. Vertragliche Investitionsverpflichtung	247
2. Herstellung der Eignung zum Vertragszweck	247
3. Zustimmung des Vermieters	248
4. Rechtsmissbrauch	250
5. Nachfolgender Umbau des Mietobjekts	251
6. Hinweisschilder bei Gewerberaum	251
7. Kosten des Rückbaus	252
8. Rügelelose Rücknahme	252
III. Sonderfälle	252
1. Anschlussmietvertrag mit demselben Mieter	252
2. Rückbaupflicht des Untermieters	254
IV. Schadensersatz und Beseitigungsanspruch	257
1. Laufender Mietvertrag – Verhältnis zu § 541 BGB	257
2. Beendeter Mietvertrag	258
3. Höhe	259
D. Rechtslage in den östlichen Bundesländern	260
E. Ausgleichsansprüche des Mieters bei Einbauten	261
I. Grundsätze	261
II. Voraussetzung	262
III. Berechnung des Wertausgleichs	263
IV. Schuldner des Wertausgleichs	263

Kap. 4. Verjährung und Prozess

A. Verjährung	265
I. Erfüllungsansprüche des Vermieters	265
1. Gegenstand der Verjährung	265
2. Abgrenzung zwischen § 195 Abs. 1 BGB und § 548 Abs. 1 BGB	265

Inhaltsverzeichnis

3. Beginn der Verjährungsfrist	267
4. Dauer der Verjährungsfrist	272
II. Schadensersatzansprüche des Vermieters	277
1. Gegenstand der Verjährung	277
2. Beginn und Dauer der Verjährungsfrist	278
3. Verjährung und Aufrechnung gegen Mietsicherheiten	280
III. Erfüllungsansprüche des Mieters	283
IV. Erstattungsansprüche des Mieters	283
V. Verwirkung	284
B. Prozess	285
I. Allgemeine Fragen des Mietprozesses	285
1. Zuständigkeit	285
2. Streitwert	286
II. Gang der gerichtliche Klauselkontrolle	286
1. Relevanz im Mietprozess	286
2. Darlegungs- und Beweislast unter der ZPO	287
3. Gerichtliche Ermittlung im Anwendungsbereich der RL 93/13/ EWG	287
III. Schönheitsreparaturen	290
1. Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ..	290
2. Erfüllung der laufenden Dekorationspflicht	292
3. Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	293
4. Ansprüche aus Abgeltungsklauseln	298
IV. Instandhaltung und Instandsetzung	298
1. Vertraglicher Anspruch	298
2. Beschädigungen der Mietsache	299
3. Schadensersatz	306
V. Rückbau	307
VI. Ersatz von Mietausfall	308
1. Begründung des Anspruchs	308
2. Schadensminderungspflicht des Vermieters	312
3. Klage auf Ersatz von Mietausfall	312
VII. Ersatz von Gutachterkosten	313
VIII. Kursorisches Prüfungsschema für Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Rückbau	314
1. Schönheitsreparaturen	314
2. Instandhaltung/Instandsetzung	316
3. Rückbau	316
4. Beweisantritte	317

Anhang 1: Muster

A. Formularvereinbarungen	319
I. Schönheitsreparaturen Wohnraum	319
1. Ausführung durch den Mieter	319

2. Ausführung durch den Vermieter auf Kosten des Mieters	320
3. Freizeichnung des Vermieters	323
II. Schönheitsreparaturen Gewerberaum	324
1. Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen	324
2. Abgeltungsklausel zum Mietende	324
III. Instandhaltung und Instandsetzung	325
1. Wohnraum (Kleinreparaturen)	325
2. Gewerberaum	326
IV. Rückbau	327
B. Rückgabeprotokoll	327
C. Leistungsaufforderung gem. § 281 Abs. 1 BGB	329
D. Verfahren mit Vorbesichtigung	331
I. Protokoll	331
II. Schreiben	331
III. Rückgabeprotokoll (B)	332
IV. Schreiben gem. § 281 Abs. 1 u. 4 BGB	332
 Anhang 2: Gesetzes- und Verordnungstexte	
A. Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik	333
B. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen	334
Sachregister	337

