

immobilien-portal.net

Ratgeber

Schönheitsreparaturen

Unrenoviert übernommen, Fristenplan, Quotenklausel, Endrenovierung: Wann Mieter streichen müssen, was Vermieter vereinbaren dürfen und was der BGH sagt.

Stand: 4. November 2026 · Titelbild: Alex Tyson / Unsplash

Nach dem Gesetz muss der Vermieter renovieren. Mieter müssen nur streichen, wenn das **wirksam** vereinbart ist, und das scheitert in Formularverträgen häufig. Wer eine unrenovierte Wohnung ohne angemessenen Ausgleich übernommen hat, schuldet keine Schönheitsreparaturen. Quotenklauseln und starre Fristen sind ebenfalls unwirksam. Umgekehrt bleiben Klauseln mit flexiblen Fristen bei renoviert übergebenen Wohnungen zulässig, und Schäden über die normale Abnutzung hinaus muss der Mieter ersetzen.

Dieser Text ist eine Orientierung und keine Rechtsberatung. Ob eine Klausel im Einzelfall gilt, klären Mieterverein, Eigentümerverband oder eine Anwältin.

Was das Gesetz sagt und was zu den Schönheitsreparaturen zählt

Der Vermieter muss die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dazu gehört auch die Instandhaltung der Dekoration. Normale Abnutzung hat der Mieter nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Mietverträge dürfen die Schönheitsreparaturen aber auf den Mieter übertragen, in der Praxis geschieht das sehr oft.

Gemeint sind nach § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung, an der sich die Gerichte orientieren: Tapezieren, Anstreichen oder Kalken von Wänden und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen. Mehr darf eine Formularklausel nicht verlangen. Eine Klausel, die auch den Außenanstrich von Fenstern und Türen oder das Abziehen und Versiegeln von Parkett umfasst, ist insgesamt unwirksam (BGH, 13.01.2010, VIII ZR 48/09).

Unrenoviert übernommen

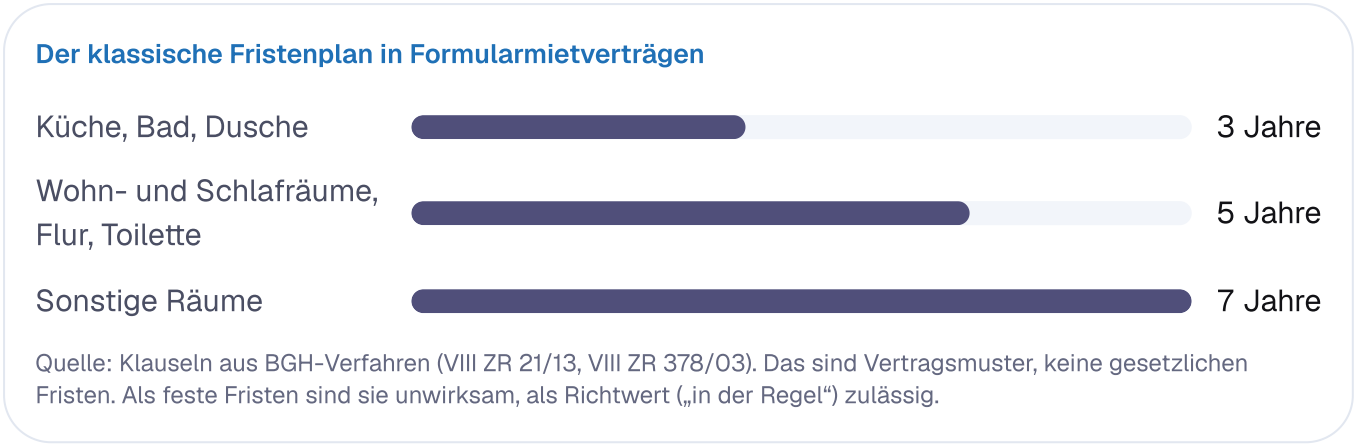
Die zentrale Entscheidung stammt vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14): Wird eine Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen, ist die formularmäßige Übertragung unwirksam, wenn der Vermieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Der Mieter soll nicht die Gebrauchsspuren seines Vorgängers beseitigen müssen. Der Bundesgerichtshof gab damit seine frühere Rechtsprechung auf.

Nicht jede Spur macht eine Wohnung unrenoviert. Sind die Gebrauchsspuren so unerheblich, dass die Räume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln, gilt sie als renoviert. Den Zustand bei Einzug muss der Mieter beweisen. Der Vermieter muss dagegen beweisen, dass ein Ausgleich gewährt wurde und angemessen war. Dieser muss den Mieter so stellen, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. Einen festen Betrag nennt das Urteil nicht, im entschiedenen Fall genügte eine halbe Monatsmiete Nachlass für drei ungestrichene Zimmer nicht. Beide Seiten profitieren deshalb von einem genauen Übergabeprotokoll mit Fotos, wie es auch der Ratgeber Mietvertrag und Kaution empfiehlt.

Eine private Absprache mit dem Vormieter ändert daran nichts. Selbst wenn Sie dem Vormieter zugesagt haben, die Renovierung zu übernehmen, kann sich der Vermieter darauf nicht berufen (BGH, 22.08.2018, VIII ZR 277/16).

Fristenpläne

Ein Vertrag darf Renovierungsfristen nennen, aber sie müssen flexibel sein. Maßstab ist der tatsächliche Bedarf.



Starre Fristen benachteiligen den Mieter unangemessen, weil er auch dann streichen müsste, wenn alles noch gut aussieht (BGH, 23.06.2004, VIII ZR 361/03). Eine Formulierung wie „in der Regel“ lässt dagegen Raum für den Einzelfall und ist zulässig (BGH, 13.07.2005, VIII ZR 351/04). Die Fristen beginnen außerdem erst mit dem Mietverhältnis (BGH, 20.10.2004, VIII ZR 378/03). Ist die Pflicht zu laufenden Schönheitsreparaturen an einer Stelle unwirksam, fällt sie insgesamt weg, auch wenn sie auf mehrere Klauseln verteilt ist (BGH, 18.03.2015, VIII ZR 21/13).

Ob die klassischen Fristen von drei, fünf und sieben Jahren noch zeitgemäß sind, ist umstritten. Längere Abstände halten manche Gerichte und Fachautoren für angemessen. Eine feste Vorgabe des BGH dazu gibt es nicht, und bei modernen Farben ist der reale Zustand ohnehin entscheidend.

Quotenklauseln

Quotenabgeltungsklauseln sollten Vermieter absichern, wenn der Mieter vor Ablauf der Frist auszieht: Er sollte einen Anteil der Kosten zahlen. Der BGH hat sie 2015 gekippt (VIII ZR 242/13), unabhängig vom Zustand bei Einzug. Der Mieter kann bei Vertragsschluss nicht verlässlich abschätzen, was auf ihn zukommt. 2024 hat der Senat das bestätigt und klargestellt, dass eine solche Regel im Einzelfall wirksam sein kann, wenn sie wirklich ausgehandelt ist (06.03.2024, VIII ZR 79/22). Die bloße Wahl zwischen zwei vorformulierten Varianten reicht dafür nicht, Aushandeln bedeutet mehr als Verhandeln (07.04.2025, VIII ZR 245/22).

Endrenovierung beim Auszug

Eine Klausel, die den Mieter unabhängig von der letzten Renovierung zur Endrenovierung verpflichtet, ist unwirksam (BGH, 14.05.2003, VIII ZR 308/02). Trifft sie mit einer Pflicht zu laufenden Reparaturen zusammen, können beide Klauseln durch den sogenannten Summierungseffekt entfallen (25.06.2003, VIII ZR 335/02).

Klausel oder Lage	Formularvertrag	Quelle
Laufende Reparaturen, renoviert übergeben, flexible Fristen	wirksam	VIII ZR 351/04
Unrenovierte Übergabe ohne angemessenen Ausgleich	unwirksam	VIII ZR 185/14
Starre Fristen („spätestens alle …“)	unwirksam	VIII ZR 361/03

Klausel oder Lage	Formularvertrag	Quelle
Quotenabgeltung	unwirksam	VIII ZR 242/13, VIII ZR 79/22
Endrenovierung unabhängig vom Zustand	unwirksam	VIII ZR 308/02
Pflicht, nur vom Fachbetrieb arbeiten zu lassen	unwirksam	VIII ZR 294/09
Farbvorgabe schon während der Mietzeit	unwirksam	VIII ZR 224/07
„Bei Rückgabe weiß gestrichen“	unwirksam	VIII ZR 198/10
Pflicht, alle Tapeten zu entfernen	unwirksam	VIII ZR 109/05

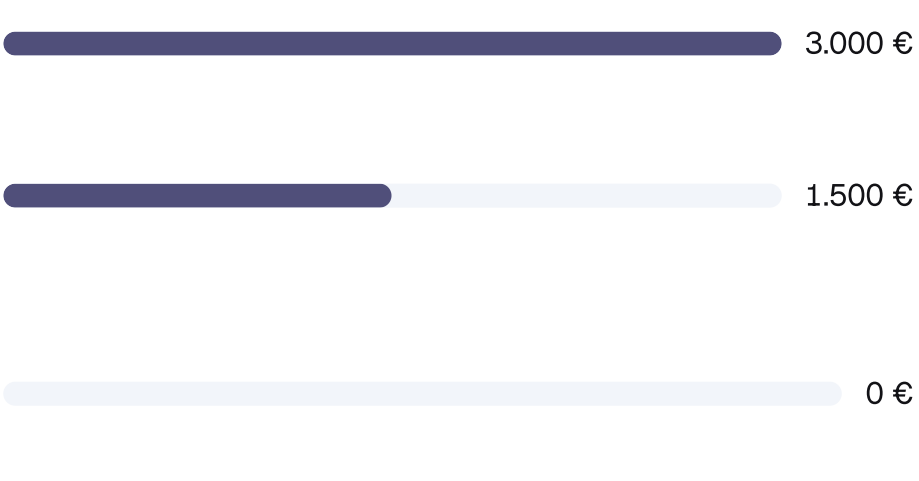
Eine Farbvorgabe für die Rückgabe ist nur zulässig, wenn sie dem Mieter noch Spielraum lässt, etwa bei hellen, neutralen Tönen. Unabhängig davon gilt: Wer eine Wohnung in ungewöhnlichen, kräftigen Farben zurückgibt, die kaum ein Nachmieter akzeptiert, kann Schadensersatz schulden (BGH, 06.11.2013, VIII ZR 416/12).

Wenn die Klausel unwirksam ist

Dann gilt das Gesetz: Der Vermieter trägt die Schönheitsreparaturen. Einen Zuschlag zur Miete darf er dafür nachträglich nicht verlangen (BGH, 09.07.2008, VIII ZR 181/07).

Das heißt aber nicht, dass Mieter einer unrenoviert übernommenen Wohnung eine Komplettrenovierung auf Kosten des Vermieters fordern können. Der BGH hat am 8. Juli 2020 einen Mittelweg gefunden (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18): Hat sich der Dekorationszustand wesentlich verschlechtert, kann der Mieter die Renovierung verlangen, weil dadurch aber ein besserer Zustand entsteht als beim Einzug, muss er sich beteiligen, regelmäßig zur Hälfte der Kosten.

Beispiel: Was der Mieter von 3.000 € Malerkosten trägt



Eigene Beispielrechnung mit angenommenen Kosten. Hälftige Teilung als Regelfall nach BGH, 08.07.2020, VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18. Bei wirksamer Klausel darf der Mieter auch selbst streichen, dann fallen vor allem Materialkosten an. Einzelfälle können abweichen.

Wer trotz unwirksamer Klausel renoviert hat, kann Ersatz verlangen. Maßgeblich sind die Materialkosten und der Wert der Arbeit, auch die von Helfern (BGH, 27.05.2009, VIII ZR 302/07). Dabei drängt die Zeit: Der Anspruch verjährt sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB, BGH, 04.05.2011, VIII ZR 195/10).

Was Vermieter tun können

Auch für Vermieter gibt es klare Wege. Eine renoviert übergebene Wohnung mit einer flexiblen Klausel bleibt rechtssicher. Dokumentieren Sie den Zustand bei Übergabe, am besten beiderseits unterschrieben. Eine unrenovierte Wohnung lässt sich mit einem echten Ausgleich vergeben, dessen Angemessenheit Sie im Streit beweisen müssen, oder Sie renovieren vor der Vermietung selbst.

Unabhängig von der Klausel haftet der Mieter für alles, was über normale Abnutzung hinausgeht, etwa Schäden, die sich mit Schönheitsreparaturen nicht mehr beseitigen lassen. Rauchen allein ist vertragsgemäß, starke Spuren durch exzessives Rauchen können aber Schadensersatz auslösen (BGH, 05.03.2008, VIII ZR 37/07). Ansprüche wegen Verschlechterung müssen Vermieter innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe geltend machen (§ 548 Abs. 1 BGB).

Bei neuen Verträgen lohnt der Blick auf die aktuellen Muster, denn alte Formulare enthalten oft längst unwirksame Klauseln. Was sich sonst ändern könnte, beschreibt der Überblick zur Mietrechtsreform 2026.

So prüfen Sie Ihren Vertrag

1. War die Wohnung bei Einzug renoviert? Fotos und Protokoll heraussuchen.
2. Enthält der Vertrag eine Pflicht zu Schönheitsreparaturen, und wurde sie wirklich ausgehandelt oder ist sie vorformuliert?
3. Gibt es starre Fristen, Quoten, Fachhandwerkerpflicht, Farbvorgaben oder überzogene Pflichten?
4. Welcher Zustand liegt heute vor, und was ist normale Abnutzung?
5. Vor dem Auszug klären, im Zweifel beim Mieterverein oder Eigentümerverband beraten lassen und den Termin für die Schlussabnahme schriftlich festhalten.

Ein Streit über die Renovierung betrifft oft auch die Rückzahlung der Mietkaution. Prüfen Sie im selben Zug die letzte Nebenkostenabrechnung.

Quellen

- § 535, § 538, § 548 BGB, § 307 BGB, § 28 Abs. 4 II. BV
- Bundesgerichtshof, Pressemitteilung Nr. 90/2020 vom 08.07.2020 (VIII ZR 163/18, VIII ZR 270/18)
- BGH, Urteile vom 18.03.2015: VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13, VIII ZR 21/13; Bericht zur Rechtsprechungsänderung
- BGH: VIII ZR 79/22, VIII ZR 245/22, VIII ZR 277/16, weitere Aktenzeichen im Text, nachgeprüft über dejure.org

Über dieses Dokument

Kostenloses Informationsangebot von immobilien-portal.net. Die Angaben beruhen auf den genannten Quellen; Modellwerte sind als solche gekennzeichnet. Das Dokument ersetzt keine Beratung im Einzelfall.

Aktuelle Fassung und Angebote: immobilien-portal.net/ratgeber/schoenheitsreparaturen

Herausgeber: Medienfeuer – Agentur für Web, Design und Medien, Inhaber Daniel Springer. Vollständige Angaben: immobilien-portal.net/impressum