

MIETRECHT

Schönheitsreparaturen-Klauseln im Mietvertrag: BGH-Rechtsprechung und Wirksamkeit aktueller Klauseln

Welche Schönheitsreparaturen-Klauseln nach BGH-Rechtsprechung halten und welche unwirksam sind: starre Fristen, Quoten, Endrenovierung

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

19. Juni 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Schönheitsreparaturen als Nebenpflicht – Grundsatz und gesetzliche Verteilung
- 02 BGH-Rechtsprechung zu starren Fristen (VIII ZR 178/05, VIII ZR 38/15)
- 03 Unrenoviert übergeben – folgenlose Übertragung auf den Mieter unwirksam (VIII ZR 185/14)
- 04 Quotenabgeltungs-Klauseln und ihre Ablehnung durch den BGH
- 05 Praxisgerechte Klauseln für 2026: weiche Fristen, klare Definitionen
- 06 Take-aways

EIN TYPISCHES SZENARIO AUS DER VERWALTUNGSPRAXIS: EINE MIETERIN KÜNDIGT NACH SIEBEN JAHREN ihren Mietvertrag und zieht aus. Der Vermieter zieht die Wohnungsübergabe durch, stellt fest, dass die Wände vergilbt sind, und fordert die Mieterin auf, gemäß Mietvertrag streichen zu lassen. Im Vertrag steht ein klassischer Fristenplan: Küche, Bad und Dusche alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume alle fünf Jahre, Nebenräume alle sieben Jahre. Die Mieterin verweigert die Renovierung und beruft sich auf die BGH-Rechtsprechung. Vier Wochen später liegt eine Klageandrohung des Mietervereins vor.

Wer einen Mietvertrag aus den 1990er- oder frühen 2000er-Jahren nutzt, wird in diesem Konflikt häufig verlieren. Der Bundesgerichtshof hat seit 2004 eine ganze Reihe vorformulierter Schönheitsreparaturen-Klauseln gekippt – und die Folge ist nicht etwa eine teilweise Wirksamkeit, sondern der vollständige Wegfall der Renovierungspflicht zulasten des Vermieters. Dieser Artikel ordnet die zentralen BGH-Entscheidungen ein, zeigt die wichtigsten Fallgruppen und beschreibt, welche Klauselgestaltung 2026 in der Verwaltungspraxis noch trägt.

Schönheitsreparaturen als Nebenpflicht – Grundsatz und gesetzliche Verteilung

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Diese Erhaltungslast umfasst gesetzlich auch die Schönheitsreparaturen, also das Tapezieren, Streichen und Kalken der Wände und Decken sowie das Streichen der Heizkörper, Innentüren und Fenster von innen. Ohne abweichende vertragliche Regelung trägt der Vermieter diese Pflicht – und zwar vollständig.

Die in der Praxis übliche Übertragung auf den Mieter ist eine Abweichung von der gesetzlichen Regel. Sie ist grundsätzlich zulässig, unterliegt aber der vollen AGB-Kontrolle nach §§ 305 ff. BGB, sobald die Klausel vorformuliert ist. Das gilt für nahezu alle marktgängigen Vordrucke, ob aus dem Handel, von Eigentümerverbänden oder aus eigenen Vorlagen des Verwalters. Maßstab ist § 307 BGB: Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Genau an dieser Schwelle scheitern die meisten Klauseln der vergangenen Jahrzehnte.

Wichtig für die Praxis: Ist eine Schönheitsreparaturen-Klausel unwirksam, fällt die Pflicht zur Renovierung nicht etwa auf einen gesetzlich vermuteten Mindeststandard zurück. Sie fällt vollständig auf den Vermieter zurück – mit allen wirtschaftlichen Folgen. Eine geltungserhaltende Reduktion verbietet die ständige Rechtsprechung des BGH. Aus „alle drei Jahre“ wird also nicht „alle fünf Jahre“, sondern: gar keine Renovierungspflicht des Mieters.

BGH-Rechtsprechung zu starren Fristen (VIII ZR 178/05, VIII ZR 38/15)

Die Grundsatzentscheidung zu starren Fristen stammt aus dem Jahr 2004 (BGH VIII ZR 361/03). Konkretisiert und gefestigt wurde sie durch das Urteil vom 23. Juni 2004 sowie die Folgeentscheidung VIII ZR 178/05. Kern der Rechtsprechung: Eine Schönheitsreparaturen-Klausel mit starren Fristen, die dem Mieter ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung vorschreibt, in bestimmten Zeitabständen zu renovieren, benachteiligt ihn unangemessen und ist nach § 307 BGB unwirksam.

Der entscheidende Begriff lautet „starr“. Eine Klausel ist starr, wenn sie keinen Spielraum für den tatsächlichen Renovierungsbedarf lässt. Formulierungen wie „spätestens alle drei Jahre“, „mindestens alle fünf Jahre“ oder „in jedem Fall alle sieben Jahre“ sind unwirksam, weil sie unabhängig davon greifen, ob die Wohnung renovierungsbedürftig ist oder nicht. Auch eine Kombination mit dem Wort „regelmäßig“ rettet die Klausel nicht, wenn der weitere Wortlaut den Mieter zwingt.

Mit der Entscheidung VIII ZR 38/15 vom 22. September 2015 hat der BGH die Linie noch einmal bekräftigt: Auch Bedarfsklauseln, die zwar formal weich formuliert sind, in der Gesamtschau aber zu einer starren Verpflichtung führen, scheitern an § 307 BGB. Maßgeblich ist nicht die einzelne Wendung, sondern der Gesamtinhalt der Klausel aus Sicht eines verständigen Mieters. Die Folge ist immer dieselbe: vollständige Unwirksamkeit, Rückfall der Erhaltungslast auf den Vermieter, keine Quotenabrechnung, keine Anspruchsgrundlage für eine Endrenovierung.

Für die Verwaltungspraxis heißt das: Jeder Mietvertrag mit einem Fristenplan, der absolute Zeitangaben ohne Bedarfsbezug enthält, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit insgesamt unwirksam. Mit einer Korrektur einzelner Worte ist es nicht getan – die Klausel muss von Grund auf neu gefasst werden. Eine systematische Bestandsaufnahme über die [Muster-vorlagen-Bibliothek mit revisionssicherer Versionierung](#) verhindert, dass altlastige Vertragsversionen weiter im Umlauf bleiben.

Unrenoviert übergeben – folgenlose Übertragung auf den Mieter unwirksam (VIII ZR 185/14)

Die Entscheidung VIII ZR 185/14 vom 18. März 2015 hat in der Praxis vielleicht die größten Auswirkungen aller jüngeren BGH-Urteile zum Mietrecht. Der Bundesgerichtshof hat darin entschieden: Wird die Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben, ist eine Formulklausel, die ihm die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

Die rechtliche Logik ist konsequent: Wer eine renovierungsbedürftige Wohnung übernimmt und vertraglich verpflichtet wird, Schönheitsreparaturen durchzuführen, müsste nicht nur die Abnutzung der eigenen Mietzeit, sondern auch die Vorschäden des Vormieters beseitigen. Das ist eine unangemessene Benachteiligung – es sei denn, der Vermieter gewährt dafür einen angemessenen Ausgleich. „Angemessen“ meint nach der BGH-Linie nicht jede Geste, sondern einen echten wirtschaftlichen Ausgleich, etwa in Form eines hinreichend bezifferten Renovierungskostenanteils oder einer entsprechenden Mietminderung zu Mietbeginn.

In der Praxis scheitern die meisten Bestandsverträge an dieser Hürde, weil die Wohnung tatsächlich unrenoviert übergeben wurde und der Mietvertrag keinen Ausgleich vorsieht. Die Folge ist identisch zur Fristenproblematik: vollständige Unwirksamkeit der Klausel, keine Renovierungspflicht des Mieters. Bei einer späteren Mieterhöhung – etwa über eine Indexmiete oder eine Staffelmiete, wie sie der Beitrag [Mietvertragsformen im Vergleich](#) ausführt – kann diese Unwirksamkeit nicht nachträglich geheilt werden.

Für die Wohnungsübergabe ergibt sich daraus eine klare Konsequenz: Der Zustand bei Einzug muss dokumentiert werden, idealerweise mit einem detaillierten Übergabeprotokoll inklusive Fotos. Ist die Wohnung renoviert, sollte das ausdrücklich festgehalten werden – andernfalls verliert der Vermieter im Streitfall vor Gericht regelmäßig die Beweislast. Wer mit einer renovierungsbedürftigen Wohnung in das Mietverhältnis startet und trotzdem eine Renovierungsklausel verwenden will, muss den Ausgleich vertraglich konkret regeln und auszahlen oder verrechnen.

Quotenabgeltungs-Klauseln und ihre Ablehnung durch den BGH

Bis 2015 war es üblich, neben dem klassischen Fristenplan eine sogenannte Quotenabgeltungs-Klausel zu vereinbaren. Sinn der Konstruktion: Verlässt der Mieter die Wohnung, bevor die nächste turnusmäßige Renovierung fällig wäre, sollte er einen anteiligen Betrag der voraussichtlichen Renovierungskosten zahlen. Die Quote bemaß sich an dem Verhältnis von tatsächlich verstrichener zu im Fristenplan vorgesehener Renovierungszeit.

Mit dem Urteil VIII ZR 242/13 vom 18. März 2015 – und ergänzend zur Linie aus VIII ZR 21/13 – hat der BGH solche Quotenklauseln in formularvertraglicher Gestaltung pauschal für unwirksam erklärt. Der zentrale Vorwurf: Der Mieter müsse bei Vertragsschluss verlässlich abschätzen können, welche finanziellen Belastungen am Vertragsende auf ihn zukommen. Eine Quotenklausel, deren Berechnung von Faktoren abhängt, die zum Zeitpunkt des Auszugs noch nicht feststehen – etwa der konkrete Renovierungsbedarf oder die hypothetischen Renovierungskosten – verstoße gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Damit ist die Quotenabgeltung in vorformulierten Wohnraummietverträgen praktisch tot. Eine individuell ausgehandelte Quotenvereinbarung wäre theoretisch denkbar, scheitert aber in der Verwaltungspraxis regelmäßig an der Beweislast für die individuelle Aushandlung, die nach § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB eine echte Verhandlungsmöglichkeit verlangt. Das bloße Vorlegen einer Klausel zur Unterschrift erfüllt diese Anforderung nicht.

In der Praxis bedeutet das: Vermieter, die mit Quotenklauseln in Bestandsverträgen arbeiten, sollten sich auf die vollständige Unwirksamkeit dieser Bestimmung einstellen. Sollte der ausziehende Mieter eine Zahlung verweigern, ist die rechtliche Position des Vermieters in aller Regel verloren – selbst wenn die Wohnung sichtbar abgewohnt übergeben wird. Der Mieter haftet in diesen Fällen nur für vertragswidrige Beschädigungen, nicht für die normale Abnutzung im Sinne des § 538 BGB. Bei strittigen Forderungen lohnt vor einer rechtlichen Auseinandersetzung ein Blick auf die Parallelfragen, die im Beitrag Mietminderung nach § 536 BGB zur Beweislastverteilung erläutert sind.

Praxisgerechte Klauseln für 2026: weiche Fristen, klare Definitionen

Wer in der Verwaltungspraxis 2026 noch Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen will, muss drei Anforderungen erfüllen: weiche Fristen, transparente Definition der geschuldeten Arbeiten und ein nachvollziehbarer Zustand bei Übergabe. Jeder einzelne Punkt entscheidet über die Wirksamkeit der gesamten Klausel – eine Restwirksamkeit für einzelne Sätze kennt der BGH nicht.

Weiche Fristen heißt: keine absoluten Zeitangaben, sondern Bedarfsorientierung. Bewährt haben sich Formulierungen, die auf den tatsächlichen Erhaltungszustand abstellen und nur orientierende Richtwerte angeben, etwa „in der Regel“ oder „üblicherweise“. Die Klausel muss erkennbar lassen, dass der Mieter nur dann renovieren muss, wenn der Renovierungsbedarf objektiv besteht. Eine Formulierung wie „Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen, soweit erforderlich, in der Regel alle fünf Jahre in Wohnräumen und alle sieben Jahre in Nebenräumen“ hat in der Rechtsprechung Bestand gehabt, weil sie keine absolute Pflicht begründet.

Klare Definitionen bedeutet: Die geschuldeten Arbeiten müssen abschließend und nachvollziehbar beschrieben sein. Schönheitsreparaturen umfassen nach § 28 Abs. 4 Satz 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) – der vom BGH herangezogenen Begriffsbestimmung – das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Klauseln, die darüber hinausgehen – etwa das Abschleifen von Parkett oder das Streichen der Außenseite der Fenster – sind unwirksam und ziehen die gesamte Klausel mit hinunter.

Übergabezustand dokumentieren heißt: Bei Einzug muss klar sein, ob die Wohnung renoviert ist oder nicht. Ein Übergabeprotokoll mit Fotos, gegengezeichnet von beiden Parteien, ist Pflicht. Wird die Wohnung unrenoviert übergeben, scheidet die Übertragung der Schönheitsreparaturen praktisch aus, sofern kein konkreter wirtschaftlicher Ausgleich vereinbart wird. Wer eine renovierte Wohnung übergibt, sollte das Übergabeprotokoll genauso sorgfältig führen wie beim späteren Kündigungsworkflow nach § 573c BGB, bei dem der Zustand der Wohnung erneut beweisrechtlich entscheidend wird.

Eine Endrenovierungsklausel, die den Mieter unabhängig vom Zustand der Wohnung zur Renovierung bei Auszug verpflichtet, ist nach ständiger BGH-Rechtsprechung unwirksam. Auch eine Anfangsrenovierungsklausel, die dem Mieter bei Einzug eine Renovierung aufzwingt, scheitert regelmäßig – es sei denn, sie wird durch einen ausdrücklich vereinbarten und bezifferten Mietnachlass kompensiert. Wer auf der sicheren Seite stehen will, kombiniert eine weiche Bedarfsklausel mit klarer Zustandsdokumentation und verzichtet auf jede Form von Endrenovierungs- oder Quotenregelung.

Take-aways

- § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB legt die Erhaltungslast inklusive Schönheitsreparaturen grundsätzlich auf den Vermieter. Jede Übertragung auf den Mieter ist eine Abweichung und unterliegt der AGB-Kontrolle nach §§ 305 ff. BGB.
- Starre Fristen – also absolute Zeitangaben ohne Bedarfsbezug – sind nach VIII ZR 178/05 und VIII ZR 38/15 unwirksam. Die Folge ist die vollständige Unwirksamkeit der Klausel.
- Wird die Wohnung unrenoviert übergeben, ist die Schönheitsreparaturen-Klausel ohne angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich nach VIII ZR 185/14 unwirksam.
- Quotenabgeltungs-Klauseln in vorformulierten Verträgen verstoßen gegen das Transparenzgebot des § 307 BGB und sind nach VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13 nicht durchsetzbar.
- Eine geltungserhaltende Reduktion findet nicht statt: Eine unwirksame Klausel fällt vollständig weg, die Erhaltungslast verbleibt beim Vermieter.
- Praxisgerecht sind 2026 weiche Bedarfsklauseln mit orientierenden Richtwerten, eine klare Begriffsbestimmung der geschuldeten Arbeiten nach § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV und ein dokumentierter renovierter Übergabezustand.

Fragen zu Schönheitsreparaturen und wirksamen Mietvertrags-Klauseln? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.