

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Unrenoviert neu vermieten: Zustand, Ausgleich und Schönheitsreparaturen zusammen planen

Entscheide vor der Neuvermietung, welchen Zustand du übergibst und wie ein vereinbarter Ausgleich dazu passt. Der Beitrag erklärt den engen BGH-Maßstab und zeigt, warum ein beliebiger Mietnachlass keine sichere Vertragslösung ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die bisherige Mietpartei ist ausgezogen, an mehreren Wänden sind deutliche alte Gebrauchsspuren sichtbar. Du möchtest die Wohnung in Deutschland zügig neu vermieten. Eine Interessentin würde selbst streichen, wenn sie einen Mietnachlass erhält. Das kann eine sinnvolle Verhandlungsfrage sein, verlangt aber mehr Vorbereitung als einen beliebigen Rabatt neben einem unveränderten Vertragsformular.

Zuerst festlegen, was du tatsächlich übergibst

Der gesetzliche Ausgangspunkt in § 535 BGB ist die Überlassung und Erhaltung eines zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands. Eine allgemeine Renovierungsklausel muss zusätzlich der einschlägigen rechtlichen Prüfung standhalten; § 307 BGB enthält den Maßstab für unangemessene Benachteiligung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen. [\[BASIS\]](#) [\[AGB\]](#)

Unsere praktische Empfehlung: Besichtige die leere Wohnung vor der Zusage und beschreibe die erkennbaren dekorativen Arbeiten raumbezogen. Reparaturbedürftige Bauteile, Feuchtigkeit oder technische Mängel werden dabei nicht einfach als „Streicharbeiten“ einsortiert. Ein Mietnachlass zur Dekoration ersetzt keine fachliche Klärung eines anderen Mangels.

Was der BGH für unrenovierte Übergaben verlangt

Im Urteil VIII ZR 185/14 vom 18. März 2015 behandelt der BGH die formularmäßige Übertragung laufender Schönheitsreparaturen bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen. Ohne angemessenen Ausgleich hält sie dem beschriebenen Kontrollmaßstab nicht stand. Maßgeblich ist der Gesamteindruck; unbedeutende Gebrauchsspuren bleiben außer Betracht. [\[BGH\]](#)

Das Urteil sagt somit nicht, dass jede gebrauchte Wohnung vollständig neu gestrichen werden müsse. Ebenso wenig bestätigt es automatisch jede Klausel bei einer frisch gestrichenen Wohnung. Dieser Beitrag betrachtet gezielt die Ausgangsentscheidung vor einer neuen Vermietung, keine umfassende Klauselprüfung und keine spätere gerichtliche Auseinandersetzung über einen bereits laufenden Vertrag.

Zwei Wege vor der Vereinbarung vergleichen

Du kannst die erforderlichen dekorativen Arbeiten vor Übergabe selbst organisieren. Dann müssen Umfang, Termin und tatsächlicher Fertigstellungsstand zusammenpassen. Ein unterschriebener Vertrag mit einem geplanten Renovierungsversprechen ist noch kein Nachweis, dass die vereinbarte Arbeit bei Schlüsselübergabe erledigt sein wird.

Oder du prüfst eine unrenovierte Übergabe mit einem angemessenen Ausgleich. Der BGH beschreibt als möglichen Ausgleich beispielsweise eine zeitweise verringerte oder entfallende Miete. Die Leistung muss die betreffende Benachteiligung tatsächlich kompensieren. Daraus ergibt sich keine allgemeingültige Zahl freier Mietwochen für jede Wohnung. [\[BGH\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Vergleiche denselben Arbeitsumfang in beiden Wegen. Welche Flächen benötigen Vorbereitung, welches Material ist erforderlich und welche Nutzungseinschränkung entsteht zu Beginn? Eine niedrige Materialrechnung bildet nicht automatisch die gesamte Arbeit ab. Lass den konkreten Ausgleich und die dazugehörige Vertragsgestaltung vor Unterzeichnung sachkundig prüfen.

Ein fiktives Gespräch mit einer nachvollziehbaren Entscheidung

Im erfundenen Fall bietet Leonie eine Wohnung an, deren Wohnzimmer und Flur sichtbar aufgearbeitet werden müssten. Sie stellt zunächst pauschal einen halben mietfreien Monat in Aussicht. Die Interessentin weist darauf hin, dass sie die Arbeiten vor dem Möbeltransport erledigen müsste und dafür Unterstützung organisieren muss.

Beide halten den tatsächlichen Umfang fest und holen eine passende Kosteneinschätzung ein. Leonie vergleicht nun eine eigene vorherige Beauftragung mit einer konkret beschriebenen Ausgleichslösung. Die zunächst genannte Monatsfraktion wird nicht als rechtlicher Standard behandelt. Der Fall entscheidet keine angemessene Ausgleichshöhe; er zeigt, welche Informationen bei einer spontanen Rabattidee noch fehlen.

Die getroffene Lösung bei Übergabe wiedererkennen

Halte den tatsächlichen Zustand, vereinbarte Leistungen und deren zeitliche Zuordnung so fest, dass sie später nachvollziehbar bleiben. Eine pauschale Protokollzeile „ordnungsgemäß übernommen“ erklärt keine zuvor besprochenen Altspuren. Fotografiere den Zustand sachlich und vermeide fremde persönliche Unterlagen auf Bildern.

Die Entscheidung behandelt auch Beweisfragen: Für den behaupteten unrenovierten Ausgangszustand und für einen angemessenen Ausgleich sind unterschiedliche Darlegungs- und Beweislasten beschrieben. [\[BGH\]](#) Dokumentation macht eine unwirksame Klausel zwar nicht wirksam, kann aber widersprüchliche Erinnerungen vermeiden. Dein brauchbares Ergebnis ist deshalb ein stimmiger Übergabe- und Vertragsrahmen mit geprüftem Ausgleich, keine nachträgliche Hoffnung, ein kleiner Rabatt werde schon alle Renovierungsfragen lösen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Zustand je Raum

Beschreibe je Raum die sichtbaren dekorativen Arbeiten, etwa Wände streichen oder Decken ausbessern.

02 / Andere Mängel

Notiere Schäden wie Feuchtigkeit oder defekte Bauteile getrennt von reinen Malerarbeiten.

03 / Weg A: selbst renovieren

Trag Umfang, Unternehmen, Kosten und Fertigstellungstermin vor der Übergabe ein.

04 / Weg B: Ausgleich

Trag den angebotenen Ausgleich ein, etwa geringere Miete für einen Zeitraum, und was er abdecken soll.

05 / Kosteneinschätzung

Trag die eingeholte Einschätzung für Material und Arbeitszeit ein, mit Quelle.

06 / Vertragsprüfung

Trag ein, wer Ausgleich und Vertragsklausel vor der Unterschrift prüft.

07 / Übergabeprotokoll und Fotos

Notiere Datum der Übergabe, festgehaltenen Zustand und wo die Fotos abgelegt sind.

08 / Gewählter Weg

Trag deine Entscheidung ein und bis wann die Vereinbarung feststehen soll.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BASIS] BGB § 535 – Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[AGB] BGB § 307 – Inhaltskontrolle

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[BGH] BGH, Urteil VIII ZR 185/14 vom 18. März 2015

Bundesgerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-03-DE-016-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.