

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Unrenoviert eingezogen, inzwischen stark abgewohnt: Einen Renovierungsanspruch während der Mietzeit prüfen

Eine unrenoviert übernommene Wohnung kann sich weiter wesentlich verschlechtern. Vertragslage, damaligen und heutigen Dekorationszustand sowie angemessene Kostenbeteiligung prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Kann ich bei unwirksamer Schönheitsklausel eine später nötige Renovierung verlangen und welche Kostenbeteiligung kommt in Betracht?

Die deutsche Wohnung war bei deinem Einzug unrenoviert. Inzwischen hat sich der dekorative Zustand nach langjähriger Nutzung erheblich weiter verschlechtert. Du möchtest von der Vermietung notwendige Schönheitsreparaturen verlangen. Jetzt reicht weder der pauschale Hinweis auf eine unwirksame Vertragsklausel noch die Antwort, du hättest die Wohnung schon damals gebraucht übernommen.

Die Zuständigkeit aus der tatsächlichen Vertragslage klären

§535 BGB verpflichtet die Vermietung grundsätzlich zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands. [\[BGB535\]](#) Ob Schönheitsreparaturen wirksam auf dich übertragen wurden, wird anhand des vollständigen Vertrags und der damaligen Übergabe geprüft.

Der BGH-Fall VIII ZR 163/18 vom 8. Juli 2020 betraf eine ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert überlassene Wohnung mit unwirksamer formularmäßiger Übertragung. [\[BGH16318\]](#) Der Artikel setzt diese besondere Ausgangslage für die weitere Anspruchsprüfung voraus. Er erklärt nicht jede handschriftliche Abrede oder jede ältere Wohnung automatisch für denselben Fall.

Anfangszustand und heutige Verschlechterung gegenüberstellen

Sammle Einzugsprotokoll, datierte frühere Aufnahmen, spätere Arbeiten und den heutigen Zustand raumweise. Was war bereits bei Übergabe vorhanden? Welche weitere Abnutzung ist inzwischen eingetreten? Kennzeichne fehlende Unterlagen ehrlich.

Nach dem Urteil kann auch der unrenovierte Anfangszustand der vertragsgemäße Zustand sein. Bei einer wesentlichen weiteren Verschlechterung kommt dennoch ein Instandhaltungsanspruch in Betracht. [\[BGH16318\]](#) Der Ablauf vieler Jahre allein ersetzt den tatsächlichen Zustandsvergleich nicht. Umgekehrt bedeutet „damals unrenoviert“ nicht, dass jede spätere Verschlechterung ohne Erhaltungspflicht bleiben muss.

Den begehrten Arbeitsumfang genau beschreiben

Geht es um Anstrich und Tapezieren oder um technische beziehungsweise substanzielle Schäden? Trenne die Positionen. Die im Urteil erläuterte Kostenbeteiligung betrifft die dortige Verbesserung des Dekorationszustands durch Schönheitsreparaturen. [\[BGH16318\]](#) Sie wird nicht pauschal auf jede defekte Leitung oder jeden Sicherheitsmangel übertragen.

Bitte um die konkret erforderlichen Arbeiten und stelle einen vorhandenen Kostenvoranschlag vollständig bereit. Ein umfassendes Wunschkpaket mit höherwertiger Neugestaltung ist nicht automatisch derselbe erforderliche Erhaltungsumfang. Ebenso sollte eine notwendige Vorarbeit in einem Vergleich nicht fehlen, nur damit eine Summe günstiger erscheint.

Die Besserstellung bei den Kosten berücksichtigen

Eine frisch renovierte Wohnung ist besser dekoriert als der unrenovierte vertragsgemäße Anfangszustand. Der BGH berücksichtigt dies durch eine angemessene Kostenbeteiligung der Mieterseite, regelmäßig zur Hälfte, soweit keine Besonderheiten vorliegen. Die konkrete Bemessung bleibt eine Einzelfallfrage. [\[BGH16318\]](#)

Daraus folgt weder eine allgemeine kostenlose Komplettsanierung noch ein stets unveränderlicher Fünfzig-Prozent-Tarif. Lass erforderliche Kosten, besondere Umstände und Beteiligung zusammen prüfen. Eine angebotene Kostenteilung wird nicht ohne Kontrolle als Anerkenntnis weiterer fremder Positionen unterschrieben.

Fiktiver Weg zur bestimmten Leistungsfrage

Eine Mietpartei stellt im erfundenen Fall frühere und heutige Fotos sowie einen detaillierten Vorschlag zu bestimmten dekorativen Arbeiten zusammen. Die Beratung prüft zuerst die unwirksame Übertragung, dann die wesentliche Verschlechterung und schließlich Umfang und Beteiligung. Ein bloßer neuer Farbwunsch wird dabei nicht als feststehender Mangel dargestellt.

Vor einer eigenen Beauftragung sind insbesondere bei Vorschuss oder Aufwendungsersatz weitere Voraussetzungen zu beachten. §536a und das Urteil enthalten dafür eigene Anforderungen; im entschiedenen Fall spielte Verzug eine Rolle. [\[BGB536a\]](#)[\[BGH16318\]](#) Der Auftrag an einen Betrieb wird daher erst auf einer geklärten Grundlage erteilt. Das Ergebnis soll eine konkrete durchführbare Renovierung mit nachvollziehbarer Kostenverteilung sein.

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 beim Einzug

Wann bist du eingezogen, und was zeigen Übergabeprotokoll und Fotos zum Zustand der Räume?

02 / Vertragsklausel

Was regelt dein Vertrag zu Schönheitsreparaturen? Wortlaut und Fundstelle. Gab es einen Ausgleich?

03 / Heutiger Zustand

Raumweise beschreiben, wie sich Wände, Decken und Böden seitdem verschlechtert haben.

04 / Eigene Arbeiten

Welche Renovierungsarbeiten hast du selbst während der Mietzeit durchgeführt? Wann?

05 / Gewünschte Arbeiten

Welche dekorativen Arbeiten verlangst du konkret? Technische Schäden getrennt auflisten.

06 / Kostenvoranschlag

Welche Angebote liegen vor? Anbieter, Umfang und Betrag.

07 / Antwort der Vermietung

Wann hast du die Renovierung verlangt, und was hat die Vermietung geantwortet?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du Anspruch und Kostenbeteiligung prüfen, bevor du jemanden beauftragst?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB535\] BGB § 535](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB536a\] BGB § 536a](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH16318\] BGH VIII ZR 163/18 – Urteil vom 8. Juli 2020](#)

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. 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-P02-0122-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.