

Schönheitsreparaturen, was gilt beim Auszug?

Beim Auszug aus einer Mietwohnung stellt sich für viele Mieterinnen und Mieter die Frage, ob die Wohnung gestrichen oder renoviert übergeben werden muss. Entscheidend ist dabei in erster Linie welche Vereinbarungen im Mietvertrag getroffen wurden und ob diese rechtlich wirksam sind.

Grundsätzlich versteht man unter Schönheitsreparaturen oberflächliche Renovierungsmaßnahmen innerhalb einer Mietwohnung die gewöhnliche Gebrauchsspuren beseitigen. Nach § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung gehören hierzu insbesondere Tapezierarbeiten sowie das Streichen von Wänden und Decken. Auch das Streichen von Heizkörpern, Innentüren, Fenstern und Außentüren, von innen, soweit streichbar, kann darunter fallen.

Ob Mieterinnen und Mieter solche Arbeiten beim Auszug durchführen müssen hängt maßgeblich davon ab, ob im Mietvertrag eine wirksame Vereinbarung zu den sogenannten Schönheitsreparaturen getroffen wurde. Eine solche Verpflichtung ist in der Regel nur dann wirksam, wenn die Wohnung bei Mietbeginn in einem renovierten Zustand übergeben wurde. Wurde die Wohnung hingegen unrenoviert überlassen, scheidet häufig eine wirksame Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aus. In letzteren Fällen können sich unter Umständen jedoch Renovierungsverpflichtungen ergeben, wenn Schäden vorhanden sind oder die Wohnung deutlich bunt gestaltet wurde.

Klauseln zu den sogenannten Schönheitsreparaturen sind nach der Rechtsprechung häufig unwirksam, insbesondere wenn sie als sogenannte Formulklauseln verwendet werden, also wenn sie sich bereits vorgedruckt im Mietvertrag wiederfinden und Mieterinnen und Mieter bei Abschluss des Mietvertrages keine Möglichkeit hatten über diese Klausel zu verhandeln.

Ein häufiger Fall ist zudem, dass eine sogenannte Endrenovierungsklausel im Mietvertrag aufgenommen wurde. Diese verpflichtet Mieterinnen und Mieter neben der Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit auch beim Auszug die Wohnung unabhängig von ihrem tatsächlichen Zustand renoviert zurückzugeben oder aber in dem Zustand zurückzugeben, der bei Einzug (renoviert) vorhanden war.

Eine solche Endrenovierungsklausel, die den Mieter zu einer Renovierung verpflichtet, ist, soweit es sich um eine Formulklausel handelt, in aller Regel unwirksam. Häufig kommt es auch zu einem sogenannten Summierungseffekt, da im Mietvertrag dem Mieter aufgegeben wird sowohl während der Mietzeit regelmäßig zu renovieren und unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung zum Auszug hin noch einmal.

Nach aktueller Rechtsprechung kann eine solche Endrenovierungsklausel jedoch auch dann unter Umständen unwirksam sein, wenn sie individuell vereinbart wurde und somit eine zwischen den Parteien individuell ausgehandelte Endrenovierungspflicht enthält. So hat beispielsweise jüngst das Amtsgericht Bochum, Urteil vom 19.01.2026 – 70 C 79/24 – entschieden. Begründet wurde dies damit, dass eine solche Regelung eine von § 536 Abs. 4 BGB nicht erlaubte Abweichung zu Lasten des Mieters darstellt. Dieser wird sich, wenn er selbst zur Renovierung verpflichtet ist, nicht zugleich gegenüber dem Vermieter auf eine Minderung der Miete nach § 536 Abs. 1 BGB berufen können.

„Häufig werden wir von unseren Mitgliedern nach der neuesten Rechtsprechung bzw. Gesetzgebung zum Thema Renovierung beim Auszug gefragt“, erklärt Claus O. Deese Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Wir müssen ausdrücklich festhalten, dass es hierzu kein neues Gesetz gibt. Allerdings gibt es zahlreiche Urteile des Bundesgerichtshofs und andere untergerichtliche Urteile die hierzu Stellung bezogen haben. In der Regel muss genau geprüft werden welche Klauseln und Vereinbarungen im Mietvertrag vorhanden sind. Eine Vielzahl solcher Regelungen können unwirksam sein. Es empfiehlt sich daher ein genauer Blick und eine fachkundige juristische Einschätzung.“

Pressemitteilung März 2026



Die Mietrechtsexpertinnen und -experten des Mieterschutzbund e. V. unterstützen bei der Prüfung von Mietverträgen und klären darüber auf, welche Verpflichtungen tatsächlich bei einem Auszug und bei einer möglichen Renovierung der Wohnung bestehen. Eine frühzeitige Beratung kann helfen unnötige Streitigkeiten zu vermeiden.

4.203 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 60.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.