

## Keine Schönheitsreparaturen bei Vereinbarung einer Anfangsrenovierung

Ein Vermieter hatte Klage eingereicht um gerichtlich feststellen zu lassen, ob sein Mieter zu regelmäßigen Schönheitsreparaturen verpflichtet sei. Dieser hatte sich ursprünglich bereit erklärt, bei Beginn des Mietverhältnisses eine Anfangsrenovierung durchzuführen. Der vom Vermieter verwendete Standardmietvertrag enthielt aber auch die Klausel, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen zu tragen hat und diese „grundsätzlich in folgenden Zeitabständen“ eines aufgeführten Fristenplans „fällig werden“.

Die Richter des entscheidenden Landgerichts Konstanz befanden die Klausel über regelmäßig auszuführende Schönheitsreparaturen für unwirksam. Die Formulierung „grundsätzlich“ bewirkt zwar, dass kein starrer Fristenplan vereinbart ist. Ein Mieter kann hier erkennen, dass eine Renovierung nur durchzuführen ist, wenn sie auch tatsächlich erforderlich ist. Die Regelung konnte deshalb für sich genommen wirksam vereinbart werden, weil sie keinen starren Fristenplan enthielt. Die Wirksamkeit der Klausel scheiterte aber daran, dass sich der Mieter bereits zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet hatte. Deshalb unterstellten die Richter hier einen Summierungseffekt zu Ungunsten des Mieters, für den dieser keinen Ausgleich erhielt.