

Der Vermieter muss auch die Telefonleitungen innerhalb des Gebäudes reparieren – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 05.12.2018, VIII ZR 17/18

I.

Die Ausstattung einer Mietwohnung mit Telefon und Internet wird immer wichtiger. Die Entscheidung des BGH zeigt, dass der Vermieter sich nicht mit der Bereitstellung eines Hausübergabepunktes begnügen kann.

II.

Die Klägerin mietete 2011 eine Wohnung des Beklagten an. Diese liegt in einem Mehrfamilienhaus und war bei Anmietung mit einem Telefonanschluss ausgestattet. Die Telefonleitung verläuft vom Hausübergabepunkt durch einen Kriechkeller zur Wohnung der Klägerin. 2015 kam es zu einem Defekt an der Leitung, was dem Beklagten angezeigt wurde. Eine Überprüfung ergab, dass der Defekt zwischen Hausübergabepunkt und der Wohnung der Klägerin aufgetreten war. Der Beklagte war allerdings der Auffassung, die Klägerin müsse die Leitung selber reparieren. Während das zunächst angerufene Amtsgericht den Beklagten dazu verurteilte, die Leitung zu reparieren hat das mit der Berufung angerufene Landgericht den Beklagten nur dazu verurteilt, Arbeiten der Klägerin an der Leitung zu dulden. Auf die Revision hin hat der BGH das Urteil des Amtsgerichtes wiederhergestellt und den Beklagten zur Reparatur der Leitung verurteilt. Entscheidend war für den BGH, dass im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung aufgrund der bei Anmietung vorhandenen funktionsfähigen Telefondose der vertragsgemäße Zustand der Wohnung auch einen funktionierenden Telefonanschluss umfasse. Den Beklagten treffe nicht nur die Pflicht, einen Hausübergabepunkt zur Verfügung zu stellen, sondern auch die Kabel innerhalb des Hauses zu reparieren. Dies sei auch im Interesse des Vermieters. Ansonsten sei gerade bei Mehrfamilienhäusern zu befürchten, dass zahlreiche Mieter eigene Arbeiten vornehmen ließen und diese nicht aufeinander abgestimmt würden.

III.

1.

Kommt es zu Störungen bei Telefon oder Internet ist zu klären, wo der Defekt liegt. Je nach Ort des Defektes bestimmt der für die die Reparatur verantwortliche. Liegt der Defekt vor dem Hausübergabepunkt ist der jeweilige Anbieter verantwortlich. Nach dem Hausübergabepunkt ist dagegen der Vermieter verantwortlich.

2.

a)

Der Vermieter ist verpflichtet, während der gesamten Mietzeit das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Der vertragsgemäße Zustand wird durch die ausdrücklichen Vereinbarungen der Parteien ermittelt. Haben die Parteien etwa vereinbart, dass die Wohnung einen Blick auf den Kölner Dom ermöglicht und ist dies nicht gegeben, liegt kein vertragsgemäßer Zustand vor.

Fehlt es wie hier an ausdrücklichen Vereinbarungen der Parteien wird der vertragsgemäße Zustand nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses, insbesondere dem Zustand der Mietsache bei Anmietung, bestimmt. Entscheidend ist daher, wie genau die Mietwohnung im Zeitpunkt der Anmietung ausgestattet war. Ist wie im vorliegenden Fall bei Anmietung eine funktionierende Telefondose vorhanden, ist der Vermieter verpflichtet während des gesamten Mietverhältnisses diesen Zustand zu erhalten.

b)

Damit Telefon und Internet funktionieren reicht es nicht aus, in der Wohnung eine entsprechende Dose zu haben. Vielmehr müssen vom sog, Hausübergabepunkt Leitungen zur Wohnung verlegt sein und diese funktionieren. Der Vermieter muss auch diese in einem funktionieren Zustand erhalten und kann sich nicht darauf zurückziehen, er habe einen funktionieren Hausübergabepunkt gesetzt und der Mieter könne sich daran anschließen.

IV.

Ist eine Mietwohnung bei Anmietung mit einer funktionierenden Telefondose ausgestattet muss der Vermieter während der Mietzeit diese funktionsfähig halten. Dies beinhaltet auch die Kabel die innerhalb des Hauses vom Hausanschlusspunkt zur eigentlichen Mietwohnung verlaufen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.