

»» Mietrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0203]

Telefonanschluss defekt – ist der Vermieter verantwortlich?

Zeigen sich Mängel der Mietsache, stellt sich stets die Frage, wer für deren Behebung zuständig ist. Unproblematisch sind die Fälle, in denen entweder der Mieter oder der Vermieter den Mangel verursacht hat, da hier naturgemäß der jeweilige Verursacher den Mangel zu beseitigen hat.

Problematisch wird das Auftreten eines Mangels der Mietsache aber insbesondere dann, wenn weder der Mieter noch der Vermieter den Mangel verschuldet haben.

Wie weit die Instandsetzungspflicht des Vermieters in solchen Fällen reicht, hat aktuell der Bundesgerichtshof in Bezug auf den beiderseits unverschuldeten Defekt eines Telefonkabels aufgezeigt (BGH, Urt. v. 5.12.2018, Az.: VIII ZR 17/18).

Der Fall:

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung im Hause des beklagten Vermieters. Die Wohnung der Mieterin ist mit einem Telefonanschluß ausgestattet, wobei die Telefonleitung vom Hausanschluß durch den Keller des Objekts zur Mietwohnung geführt wird.

Nachdem der Telefonanschluß zunächst einwandfrei funktioniert, fällt er später aus. Der von der Mieterin angesprochene Telekommunikationsdienstleister kommt zu dem Ergebnis, dass der Hausanschluß einwandfrei funktioniert. Die Ursache der Störung liegt in einem Defekt der Kabelzuleitung vom Hausanschluß zur Wohnung, wobei dieses Kabel aber nicht in den Zuständigkeitsbereich des Telekommunikationsdienstleisters fällt. Die Mieterin zeigt dem Vermieter den

Defekt des Telefonkabels an und fordert ihn auf, das Kabel zu erneuern, was dieser aber ablehnt.

Daraufhin verklagt die Mieterin den Vermieter auf Erneuerung des Telefonkabels. Das Amtsgericht gibt der Klage der Mieterin statt, auf die Berufung des Vermieters hin hebt das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil auf und weist die Klage ab. Die Mieterin legt daraufhin Revision zum Bundesgerichtshof ein.

Das Problem:

Im vorliegenden Fall ist zunächst fraglich, ob es sich bei dem Defekt des Telefonkabels tatsächlich um einen Mangel der Mietsache handelt, da das Kabel sich zum einen nicht in den Mieträumen selbst befindet und zum anderen im Mietvertrag bezüglich einer Pflicht des Vermieters zur Bereitstellung eines funktionsfähigen Telefonanschlusses nichts geregelt ist. Abgesehen davon stellt sich die Frage, ob den Vermieter überhaupt eine Verpflichtung trifft, für das Funktionieren eines Telefonanschlusses einzustehen.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gibt der Mieterin Recht. So wirft der BGH zunächst die Frage auf, ob der Vermieter von Wohnraum nicht schon bereits unter dem Gesichtspunkt eines geschuldeten Mindeststandards zeitgemäßer Wohnnutzung einen funktionierenden Telefonanschluß schuldet.

Die Entscheidung dieser Frage lässt der BGH indes offen, denn jedenfalls dann, wenn (wie im vorliegenden Fall) die Wohnung im Zeitpunkt der Anmietung mit einer sichtbaren Telefonanschlußdose ausgestattet ist, übernimmt laut BGH der Vermieter auch ohne ausdrückliche

vertragliche Vereinbarung die Verpflichtung, verschuldensunabhängig für einen funktionsfähigen Telefonanschluß zu sorgen.

Dies folgt aus der Regelung des § 535 Abs. 1 BGB, wonach der Vermieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache auch bei von ihm nicht zu vertretenden Mängeln sicherzustellen hat. Dass das Telefonkabel im Keller und nicht in der angemieteten Wohnung verläuft, ist dabei unerheblich, weil sich die Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht nur auf das eigentliche Mietobjekt, sondern ebenso auf alle nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile erstreckt, die für den Mietgebrauch notwendig sind.

Praxis-Tipp:

Der BGH äußert sich in seiner Entscheidung auch dazu, was gilt, wenn (anders als im entschiedenen Fall) das hausinterne Telefonkabel in den Zuständigkeitsbereich des Telekommunikationsdienstleisters fällt. Auch in diesem Fall, so der BGH, besteht eine Instandsetzungspflicht des Vermieters gesamtschuldnerisch neben dem Dienstleister! ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht