

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0289]

## Zulässigkeit langfristiger Umlage von Kabelgebühren?

§ 43b TKG ist im Verhältnis zwischen einem Mieter und einem Vermieter, der nach § 2 Nr. 15 BetrKV die laufenden monatlichen Grundgebühren für einen Breitbandkabelanschluss auf seine Mieter umlegt, nicht anwendbar.

OLG Hamm, Urteil vom 28.5.2020  
Az. 4 U 82/19 (Revision beim BGH eingelegt unter: I ZR 106/20)

### Der Fall:

Der Beklagte ist ein großer Wohnungsvermieter mit rund 120.000 Mietwohnungen. Es besteht ein Vertrag mit einem bei der Bundesnetzagentur gemeldeten Telekommunikationsunternehmen für Versorgung mit Kabelfernsehen. In den Mietverträgen sind als vom Mieter zu zahlende Betriebskosten u. a. aufgeführt: „Gemeinschaftsantennenanlage“, „Gemeinschaftsparabolantenne“, „Breitbandkabelnetz“. Die Mieter haben keine Möglichkeit, sich von dieser Versorgung der Wohnung mit Telekommunikationsdiensten zu lösen. Der klagende Verein mahnt dies als unlauter ab und fordert vom Vermieter eine Unterlassungserklärung und erhebt später eine Unterlassungsklage.

### Das Problem:

In der Praxis ist es üblich, dass der Vermieter einen Vertrag zur Nutzung von Kabelgebühren abschließt und dies durch den Mietvertrag an die Mieter weitergibt. Die Mieter haben dann keine Möglichkeit, sich selbst einen Anbieter von Kabelfernsehen zu suchen, sondern sind an die die Situation des jeweiligen Objektes gebunden bzw. müssen zumindest die Kabelgebühren über die Betriebskostenabrechnung begleichen.

Das OLG musste nun klären, ob dies

gegen den Verbraucherschutz verstößt, denn § 43b TKG sieht folgendes vor: Die anfängliche Mindestlaufzeit eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten darf 24 Monate nicht überschreiten. Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten sind verpflichtet, einem Teilnehmer zu ermöglichen, einen Vertrag mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abzuschließen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das OLG Hamm gab dem Wohnungsunternehmen Recht. Der in der Übertragung von Signalen bestehende Dienst des beklagten Wohnungsunternehmens ist jedenfalls nicht „öffentlich zugänglich“. „Öffentlich zugänglich“ ist ein TK-Dienst nach § 3 Nr. 17a TKG dann, wenn er der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Unter „Öffentlichkeit“ ist jeder unbestimmte Personenkreis zu verstehen bzw. – anders ausgedrückt – jede beliebige natürliche oder juristische Person, die nach Eigenart der jeweiligen Leistung als Empfänger, Nutzer oder Verbraucher in Betracht kommt.

Bei den Mietern eines Mehrfamilienwohnhauses handelt es sich hingegen nicht um einen unbestimmten Personenkreis, sondern um eine von der Öffentlichkeit durch ihre Eigenschaft als Mieter von Wohnungen in bestimmten Immobilien klar abgegrenzte Personengruppe. Die Leistung der Beklagten steht auch nicht jeder Person, die nach der Eigenart der Leistung als Nutzer in Betracht kommt, zur Verfügung, sondern nur einem (kleinen) Teil dieser Personengruppe, nämlich den Mietern der Wohnungen. Dass die Beklagten ihre Wohnungen „öffentlich“ auf dem Wohnungsmarkt anbietet, ändert hieran nichts. Denn

in den Genuss der Signalübertragungsleistung der Beklagten kann nicht jeder Fernseh- und Hörfunkinteressierte kommen, sondern nur solche Personen, die an dem Empfang von Fernseh- und Hörfunkprogrammen interessiert sind und zusätzlich noch eine weitere persönliche Voraussetzung, nämlich den Abschluss eines Mietvertrags mit der Beklagten erfüllen.

### Praxis-Tipp:

Die Entscheidung ist u.a. deswegen für die gesamte Immobilienbranche interessant, weil das Bundeskabinett am 16.12.2020 die Novellierung des TKG verabschiedet hat, wonach geplant ist, dass die Kabelgebühren zukünftig nicht mehr umlagefähig sein sollen bzw. der Mieter sich selbst entscheiden kann, welchen Dienstleister er sich aussucht.

Das Gesetzgebungsverfahren ist allerdings noch nicht komplett abgeschlossen, Es bleibt abzuwarten, ob der Gesetzesentwurf ggf. noch geändert wird. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ