

Ein alltäglicher Fall höchstrichterlich geklärt: Telefonanschluss in der Mietwohnung und Instandhaltungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs.1 S.2 BGB)

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 – VIII ZR 17/18¹

Ein auf den ersten Blick eher alltäglicher Fall war jetzt für den BGH Anlass zu einigen sehr grundsätzlichen und praxisrelevanten Aussagen. Die Frage war, wer was zu veranlassen oder zu dulden hat, wenn der Telefonschluss in der Wohnung seinen Dienst versagt. Die Antwort des BGH: klar und uneingeschränkt sachgerecht.

Der Fall:

Die Mieterin bewohnt eine im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegene Wohnung, die mit einem Telefonanschluss ausgestattet ist. Telefonverbindungen und Internet funktionierten längere Zeit einwandfrei, bis ein Defekt an der im Kriechkeller verlegten Telefonleitung auftrat. Diesen Defekt zeigte die Mieterin dem Vermieter an und forderte ihn, allerdings vergeblich, auf, die Leitung zwischen dem Hausanschluss und der Telefondose in ihrer Wohnung instandzusetzen. Daraufhin wandte sich die Mieterin an den Telekommunikationsanbieter, der ihr nach der Überprüfung der Anlage mitteilte, an der Zuleitung vom Hausanschluss zur Wohnung sei ein Defekt aufgetreten und das Kabel müsse vom Hauseigentümer erneuert werden.

Da der Vermieter auch der erneuten Aufforderung der Mieterin nicht nachkam, erhob sie gegen ihn Klage mit dem Antrag, die Telefonleitung instandzusetzen, hilfsweise die notwendigen Reparaturarbeiten durch eine von ihr zu beauftragende Fachfirma zu dulden; für die Reparatur falle nach einem von ihr eingeholten Kostenvoranschlag ein Betrag von 262,10 € an.

Das Amtsgericht hat den Vermieter zur Instandsetzung der Telefonleitung verurteilt; auf die (vom AG zugelassene) Berufung des Vermieters hat das Landgericht die Klage mit dem Hauptantrag abgewiesen und den Vermieter (lediglich) zur Duldung der Reparaturarbeiten verurteilt.

Die Entscheidung:

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Mieterin hat der BGH das *Berufungsurteil aufgehoben* und das erstinstanzliche Urteil wiederhergestellt.

(1) *Funktionierender Telefonanschluss als vertragsgemäßer Zustand einer Mietwohnung*

(a) *Die Kriterien für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung (§ 535 Abs.1 S.2 BGB)*

Geradezu schulmäßig beginnt der BGH mit dem Hinweis auf die (zentrale) Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Fehlt es, wie hier hinsichtlich der Telefonleitung, an einer konkreten

¹ WuM 2019, 23 = NZM 2019, 140 = Grundeigentum 2019, 53 = DWW 2019, 15

Vereinbarung, *kommt es für die Auslegung des Mietvertrages auf die aus den gesamten Umständen abzuleitenden Standards des Mietverhältnisses an, insbesondere nach der beabsichtigten Nutzung und der Verkehrsanschauung einschließlich des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsanschauung sind entscheidend vor allem der Wohnstandard nach Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes vergleichbarer Wohnungen.*²

(b) Funktionsfähiger Telefonanschluss als vertragsgemäßer Zustand der Wohnung

Ob ein funktionierender Telefonanschluss nach der Verkehrsanschauung heute schon als Mindeststandard „zeitgemäßer Wohnnutzung“ anzusehen ist, lässt der BGH ausdrücklich offen; die Entscheidung vom 26. Juli 2004³ zu einer leistungsfähigen Elektroinstallation, die auch in älteren Wohngebäuden den gleichzeitigen Betrieb einer Waschmaschine und eines weiteren Geräts ermöglichen muss, lässt sich also auf den Telefonanschluss nicht ohne weiteres übertragen. Jedenfalls dann aber, wenn die Wohnung (bei Abschluss des Mietvertrages) mit einer sichtbaren Telefonanschlussdose ausgestattet ist, kann der Mieter – auch ohne ausdrückliche Klausel im Mietvertrag, „notfalls“ also im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung – erwarten, dass der Anschluss funktioniert und damit den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ermöglicht.⁴

(2) Instandsetzungspflicht des Vermieters bei nachträglichem Defekt der Telefonleitung

(a) Keine Instandsetzungspflicht des Mieters (entgegen Instanzrechtsprechung)

Tritt nachträglich, wie im vorliegenden Fall, ein Defekt an der Telefonleitung ein, folgt die Pflicht des Vermieters zur Instandsetzung unmittelbar aus seiner in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB normierten Erhaltungspflicht. Anlass zu dieser an sich selbstverständlichen Aussage waren für den BGH einige Entscheidungen der Instanzrechtsprechung, die in einem solchen Fall lediglich eine Pflicht des Vermieters zur Duldung der erforderlichen, *vom Mieter* zu veranlassenden Reparaturmaßnahmen annehmen.⁵ Diese Einschränkung „ist mit der gesetzlichen Regelung der Gebrauchsgewährungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 BGB unvereinbar“.⁶ Im Übrigen sprechen schon ganz praktische Gesichtspunkte gegen eine Reparatur „in Eigenregie“ des Mieters, weil dann in einem Mehrfamilienhaus jeder Mieter Arbeiten zur Verbindung seiner Telefonanschlussdose mit dem Hausanschluss im Keller selbst durchführen oder durchführen lassen müsste, was zu einem „Durcheinander“ der Leitungen oder Leitungsverläufe führen könnte.⁷

² Rn. 13, 14

³ VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527 = Grundeigentum 2004, 1090 = NZM 2004, 736 = NJW 2004, 3174 = ZMR 2004, 807 = DWW 2004, 292. Bei der Datumsangabe „26. Juli 2014“ (Rn. 16) handelt es sich um ein offensichtliches Schreibversehen.

⁴ Rn. 16

⁵ Nachw. in Rn. 18

⁶ Rn. 18

⁷ Rn. 17, 18

Der Umstand, dass sich die defekte *Leitung außerhalb der Mietwohnung* befindet, ändert an der Instandhaltungspflicht des Vermieters nichts; denn diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten *Hausteile, die jedenfalls mittelbar dem Mietgebrauch dienen*.⁸

(b) *Ggf. gesamtschuldnerische Instandsetzungspflicht von Vermieter und Telekommunikationsunternehmen (§ 421 BGB) – „freie Wahl“ des Mieters*

Mit einer wichtigen Klarstellung entkräftet der BGH schließlich das Argument der bereits erwähnten Instanzrechtsprechung, bei einem Defekt an der Telefonleitung scheidet eine Instandhaltungspflicht des Vermieters jedenfalls dann aus, wenn das Telekommunikationsunternehmen zur Reparatur verpflichtet sei. Das trifft nicht zu; denn in einem solchen Fall besteht *eine gesamtschuldnerische Verpflichtung* von Vermieter und Telekommunikationsunternehmen, und es steht dem Mieter als Gläubiger frei, welchen Schuldner er in Anspruch nimmt.⁹

(3) *Ergebnis*

Zwangsläufige Folge dieser Rechtslage war die Aufhebung des Berufungsurteils auf die Revision der Mieterin und die *Zurückweisung der Berufung des Vermieters gegen das amtsgerichtlichen Urteil* mit der Folge der Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung über die Instandhaltungspflicht des Vermieters.

Anmerkungen:

1) *Eine verfahrensrechtliche Vorbemerkung*

Das Verfahren zeigt einmal mehr, wie sinnvoll die am 1. Januar 2002 in Kraft getretene ZPO-Reform war. Normalerweise wäre bei einem Streitwert von rd. 262 € in der ersten Instanz, also beim Amtsgericht, Schluss gewesen, weil die Mindestbeschwer für die Statthaftigkeit einer Berufung (über 600 €, § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) nicht erreicht war. Es war deshalb richtig und wichtig, dass das AG von der Möglichkeit der Zulassung der Berufung auch bei einer geringeren Beschwer Gebrauch gemacht hat (§ 511 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Entsprechendes gilt für das Landgericht als Berufungsgericht, das die Revision – offenbar wegen der angenommenen grundsätzlichen Bedeutung der Sache oder (angesichts der divergierenden Instanzrechtsprechung) zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung – die Revision zugelassen hat (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).¹⁰

⁸ Rn. 20

⁹ Bei der Formulierung in Rn. 19 a.E. „... läge allenfalls ein Fall gesamtschuldnerischer Verpflichtung vor, bei der es dem *Schuldner* freisteht, welchen *Gläubiger* er in Anspruch nimmt“ (Hervorhebung hinzugefügt) handelt es um einen offensichtliches Versehen.

¹⁰ Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG Oldenburg, Urt. v. 13. März 2017 – 7 C 7233/16 (X), und LG Oldenburg, Urt. v. 19. Dezember 2017 – 1 S 123/17) sind nicht veröffentlicht.

2) Rechte und Pflichten der drei Beteiligten

Bemerkenswert an dem Urteil vom 5. Dezember 2018 und insbesondere an seiner Begründung ist die saubere, Schritt für Schritt gut nachvollziehbare Darlegung der Rechtslage: Vom *Telefonanschluss* als einem nach heutiger Verkehrsanschauung und jedenfalls bei ergänzender Vertragsauslegung des Mietvertrages in aller Regel *normalem, vertragsgemäßen Standard einer Mietwohnung* über die Begründung der *Instandhaltungspflicht des Vermieters* unter rechtlichen und praktischen Aspekten bis hin zur Entkräftung der entgegenstehenden Instanzrechtsprechung mit dem Hinweis auf die *gesamtschuldnerische Haftung von Vermieter und Telekommunikationsunternehmen*.

Gerade dieser letztere Gesichtspunkt zeigt, dass der in rechtlicher Hinsicht eher „anspruchlose“ Sachverhalt eine Klärung durch den BGH erfordert hat – was man dem Fall nicht auf den ersten Blick ansieht.

3) Wichtig: Gesamtschuldnerische Haftung von Vermieter und Telekommunikationsunternehmen

Praxisrelevant dürfte vor allem auch die Klarstellung der gesamtschuldnerischen Instandhaltungspflicht (§ 421 BGB) von Vermieter und Telekommunikationsunternehmen sein, wobei lediglich hinsichtlich der Anspruchsgrundlage zu differenzieren ist: Während beim Vermieter nur die mietrechtliche Instandhaltungspflicht des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in Betracht kommt, dürfte es sich auf der Seite des Telekommunikationsunternehmens um einen Vertrag eigener Art sowohl mit werkvertraglichen als auch mit dienstvertraglichen Elementen handeln, dessen Rechte und Pflichten im Einzelnen im Telekommunikationsgesetz (TKG) geregelt sind.¹¹

4) Uneingeschränkte Geltung der Entscheidung auch für das Internet

Obwohl der Begriff „Internet“ in dem Urteil nur ein einziges Mal¹² vorkommt, gelten die grundsätzlichen und besonderen Aussagen der Entscheidung naturgemäß und ohne jede Einschränkung über die reine Telefonverbindung hinaus auch für das Internet. Auch die funktionsfähige Internetverbindung kann heute als selbstverständlicher Mindeststandard einer Mietwohnung angesehen werden, und das generell, nicht nur bei der jungen Generation oder einem/einer Berufstätigen mit der Möglichkeit, seine/ihre Dienstleistungen im Home Office zu erbringen.

¹¹ s. dazu z.B. § 78 TKG

¹² Rn. 2