



**Nr. 17 vom 24.04.2019**



**Münchner Wochenanzeiger**  
www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



**HAUS + GRUND MÜNCHEN**  
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### Online-Anschluss

*Frau Anders aus Neuperlach stellt folgende Frage:*

*Bei einem meiner Mieter funktioniert der Internetanschluss nicht. Sein Telekommunikationsanbieter behauptet, es läge eine Störung zwischen der Telefonsteckdose und dem Übergabepunkt im Haus vor. Bin ich als Vermieterin hier zuständig?*



RA Simon Koch  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

**Sehr geehrte Frau Anders, vielen Dank für Ihre Frage!**

Gemäß § 535 Absatz I Satz 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet die Mietsache während der Mietzeit einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richtet sich danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben. Fehlt es an einer vertraglichen Vereinbarung, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung bestimmt.

Jedenfalls dann, wenn die Wohnung mit einer sichtbaren Telefonanschlussdose ausgestattet ist, umfasst der im Wege ergänzender Auslegung zu ermittelnde vertragsgemäße Zustand einen (auch funktionsfähigen) Telefonanschluss. Dazu gehört die Möglichkeit des Mieters, diesen Anschluss nach Abschluss eines Vertrages mit einem Telekommunikationsanbieter nutzen zu können.

Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 05.12.2018, Aktenzeichen VIII ZR 17/18 entschieden.

Gemäß § 535 Absatz I Satz 2 BGB sei der Vermieter, der zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes Mietsache verpflichtet ist, daher dafür zuständig bei einem Defekt des Anschlusskabels diesen zu beheben (BGH, Urteil vom 05. Dezember 2018 – VIII ZR 17/18).

Sie sind also verpflichtet die Telefonleitung in Ihrem Haus instand setzen zu lassen, wenn diese defekt sein sollte.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

Infos unter: Haus + Grund München,  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366  
www.haus-und-grund-muenchen.de  
info@haus-und-grund-muenchen.de

