



**Nr. 3 vom 15.01.2020**



in Kooperation mit



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

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### Telefonanschluss muss funktionieren

**Gisela F. fragt: An unserer Telefonanlage im Haus ist ein Defekt aufgetreten. Muss sich der Mieter darum kümmern oder der Vermieter?**



RAin Andrea Nasemann  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

Seit Beginn des Mietverhältnisses in einem Mehrfamilienhaus verfügte die Wohnung über einen Telefonanschluss. Die Telefonleitung verlief vom Hausanschluss durch einen Keller zur Wohnung. Der Mieter konnte über diese Leitung telefonieren und das Internet nutzen. Später trat ein Defekt an der Telefonleitung auf, so dass der Mieter über diese Leitung weder telefonieren noch das Internet nutzen konnte. Der Mieter forderte den Vermieter daraufhin auf, die Leitung zwischen dem Hausanschluss und der Wohnung instand setzen zu lassen. Der Telekommunikationsanbieter teilte dem Mieter nach der Überprüfung mit, dass an der Zuleitung vom Hausanschluss zur Wohnung ein Defekt aufgetreten sei. Der Hauseigentümer müsse das Kabel erneuern. Von da an stritten sich beide Seiten über die Frage, wer die Reparaturkosten übernehmen muss.

Das Landgericht Oldenburg (19.12.2017, 1 S 123/17) war der Meinung, bei einem späteren Defekt des Anschlusskabels eines mitvermieteten Telefonanschlusses müsse nicht der Vermieter die Reparatur durchführen lassen, sondern nur entsprechende Arbeiten des Mieters dulden. Anders der BGH: Er verurteilte den Vermieter zur Instandsetzung.

Wenn eine Wohnung mit einer sichtbaren Telefondose ausgestattet ist, umfasst der vertragmäßige Zustand auch einen funktionsfähigen Telefonanschluss. Dazu gehört die Möglichkeit für den Mieter, den Anschluss nach Abschluss eines Vertrags mit einem Telefonanbieter ohne Weiteres nutzen zu können, ohne erst noch Verkabelungsarbeiten durchführen zu müssen. Der Vermieter muss die Leitung nicht nur dem Mieter überlassen, sondern sie auch in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten beziehungsweise bei einem Defekt wieder herstellen.

Tipp: Für die Instandsetzungspflicht des Vermieters kommt es nicht darauf an, ob und wenn ja welche Ansprüche dem Mieter gegen den Telefonanbieter zustehen. Unerheblich ist auch, dass die defekte Leitung außerhalb der Wohnung liegt. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters ist nicht auf das eigentliche Mietobjekt beschränkt, sondern erstreckt sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, die ebenfalls dem Mietgebrauch unterliegen (BGH, Urteil vom 05.12.2018, VIII ZR 17/18).

**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](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)

