

Mietminderung wegen Nichtnutzbarkeit von Telefon und Internet

09.08.2017 Fachinformation

Das Landgericht Essen hat durch Urteil vom 21. Juli 2016 entschieden, dass eine defekte Telefonleitung den Mieter zu einer Minderung in Höhe von zehn Prozent berechtigt (veröffentlicht in NJW-Spezial 2016/707). Allerdings hat der Mieter gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Reparatur der defekten Telefonleitung. Den Vermieter trifft lediglich die Pflicht, dem Telekommunikationsunternehmen den Zugang zum Haus zu ermöglichen und die Zustimmung zu den erforderlichen Arbeiten zu erteilen sowie diese zu dulden.

In dem Verfahren ging es um die Feststellungsklage eines Mieters, der die Feststellung begehrte, dass die vertraglich vereinbarte Miete um zehn Prozent zu mindern ist, beginnend ab dem Zeitpunkt des Defekts an der Telefonleitung bis zur Wiederherstellung der Telefon- und Internetverbindung.

Das Amtsgericht Essen-Borbeck hatte die Feststellungsklage des Mieters als unzulässig abgewiesen. Es hielt das erforderliche Feststellungsinteresse der Mieterin nicht für gegeben. Auf die Berufung der Mieterin hin hat das Landgericht Essen das Urteil der ersten Instanz aufgehoben. Es hält die Feststellungsklage für zulässig und auch begründet. Seit dem 1. Juni 2015 war die Telefonleitung in der Wohnung der Mieterin defekt. Dies stellt einen zur Minderung berechtigenden Mangel der angemieteten Wohnung dar.

Der vertragsgemäße Gebrauch von zu Wohnzwecken vermieteten Räumen umfasst auch die Möglichkeit des Telefonierens über ein Festnetztelefon sowie die Benutzung des Internets über eine Festnetzleitung. Denn das „Wohnen“ umfasst grundsätzlich alles, was zur Benutzung der gemieteten Räume als existenziellem Lebensmittelpunkt des Mieters in allen seinen Ausgestaltungen und mit allen seinen Bedürfnissen gehört. Bei dem Defekt der Telefonleitung handelt es sich nicht um eine lediglich unerhebliche Tauglichkeitsbeeinträchtigung. Denn die Verfügbarkeit von Telefon und Internet ist in der heutigen Zeit essentiell. Auf die Nutzung eines Mobiltelefons oder sonstiger Alternativen kann die Mieterin in Anbetracht der Dauer der Störung, zum Zeitpunkt des Urteils 14 Monate, nicht verwiesen werden.

Das Landgericht Essen hält, wegen der Wichtigkeit des Telefonanschlusses, eine Minderung von zehn Prozent für gerechtfertigt. Das Landgericht sieht jedoch, wie auch das Amtsgericht, eine Leistungsklage der Mieterin, gerichtet auf die Reparatur der defekten Telefonleitung durch den Vermieter, nicht für begründet. Die Pflichten des Vermieters zur Instandhaltung der Mietsache sind unter Rücksicht auf die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes auszulegen, wonach die Pflicht zur Reparatur von Telefonleitungen das Telekommunikationsunternehmen trifft, mit dem ein Vertrag über die Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen geschlossen wurde.

Den Vermieter trifft vor diesem Hintergrund lediglich die Pflicht, dem Telekommunikationsunternehmen den Zugang zum Haus zu ermöglichen und die Zustimmung zu den erforderlichen Arbeiten zu erteilen sowie diese dann zu dulden.

Download: Urteil des Landgerichts Essen vom 21. Juli 2016

Downloads

<https://bbu.de/beitraege/mietminderung-wegen-nichtnutzbarkeit-von-telefon-und-internet>