

Neues vom Bundesgerichtshof

Reparatur der Telefonleitung ist Sache des Vermieters

Der Vermieter ist für einen funktionierenden Telefonanschluss verantwortlich. Bei einem Defekt des Anschlusskabels ist er zur Reparatur verpflichtet, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 17/18). Die Mieterwohnung war mit einer Telefonanschlusssdose ausgestattet. Die Telefonleitung verlief vom Hausanschluss durch einen Kriechkeller zur Wohnung des Mieters. Nach einem Defekt der Telefonleitung zwischen Hausanschluss und Telefondose in der Wohnung weigerte sich der Vermieter, die Telefonleitung zu erneuern bzw. reparieren zu lassen. Nachdem das Landgericht Oldenburg eine Reparaturpflicht des Vermieters verneinte und erklärte, er müsse lediglich entsprechende Arbeiten des Mieters dulden, stellte der Bundesgerichtshof klar: Telefonanschluss bzw. Telefonleitung zwischen Hausanschluss und Anschlussdose in der Wohnung seien Sache des Vermieters. Ein funktionierender Telefonanschluss sei wohl schon Mindeststandard für zeitgemäßes Wohnen. Wenn es aber in der Wohnung eine Telefonanschlusssdose gebe, dann sei der funktionierende Telefonanschluss auf jeden Fall der vertragsgemäße Zustand, den der Vermieter schulde.

Fazit: Beim Abschluss des Mietvertrages müssen Telefonanschluss und Telefonleitung in Ordnung sein und während des Mietverhältnisses in Ordnung bleiben. Treten Schäden oder Defekte auf, muss sie der Vermieter auf seine Kosten beseitigen.

Aktuelle Infos

- **Mietrechtsänderungen:** Das so genannte Mietrechtsanpassungsgesetz hat jetzt auch den Bundesrat passiert und ist kurz vor Weihnachten im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden. Damit sind die Regelungen für mehr Transparenz bei der Mietpreisbremse und zur Begrenzung der Mieterhöhungen nach einer Modernisierung ab 1. Januar 2019 Gesetz. Hat der Vermieter bis zum 31.12.2018 eine wirksame Modernisierungserklärung oder eine Modernisierungsmieterhöhung geschickt, gilt noch das alte Recht. Der Vermieter kann 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. War die Ankündigung unwirksam oder kommt sie erst 2019, gilt neues Recht. Der Vermieter darf dann nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Insgesamt dürften Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren höchstens 3 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen bzw. 2 Euro/qm, wenn die bisherige Miete unter 7 Euro/qm lag. Für Modernisierungen bis 10.000 Euro kann der Vermieter ab 1. Januar 2019 ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren wählen. Er muss Instandsetzungsarbeiten nicht mehr konkret aus den Modernisierungskosten herausrechnen, sondern kann hierfür pauschal 30 % abziehen. Dann kann er für die verbleibenden Modernisierungskosten von max. 7.000 Euro höchstens 560 Euro im Jahr (8 % von 7.000), d.h. 46,67 Euro im Monat als Mieterhöhung fordern.
Die Neuregelung, dass der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages angeben muss, ob und, wenn ja, auf welchen Ausnahmetatbestand (z.B. Vormiete) er sich bei der Mietpreisbremse beruft, gilt für Mietverträge, die ab 1.1.2019 geschlossen werden.
- **Steuerliche Förderung:** Die geplante Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau ist am 14. Dezember 2018 nicht im Bundesrat behandelt worden. Das Thema wurde kurzfristig von der Tagesordnung genommen. Jetzt kann frühestens im Februar 2019 entschieden werden, ob es eine Mietobergrenze für diesen steuerlich geförderten Mietwohnungsneubau geben soll.
- **Sozialer Wohnungsbau:** Die geplante und vom Bundestag mit der notwendigen Zwei-Drittel-Mehrheit beschlossene Grundgesetzänderung, wonach der Bund den Ländern auch nach 2019 Finanzmittel für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellen kann, ist im Bundesrat einstimmig abgelehnt worden. Die Länderkammer fordert eine grundlegende Überarbeitung des Gesetzes und hat den Vermittlungsausschuss angerufen. Der gemeinsame Ausschuss von Bundestag und Bundesrat tagt am 30. Januar 2019.
- **Energiepreise:** 324 Grundversorger - jeder Dritte - erhöht zum Jahreswechsel den Strompreis oder hat dies in den letzten Wochen bereits getan. Durchschnittlich betragen die Preiserhöhungen 5,1 %. Betroffen sind 3,3 Millionen Haushalte. Auf einen Haushalt mit einem Verbrauch von 5.000 kWh kommen somit etwa 76 Euro Mehrkosten im Jahr zu.
Auch der Gaspreis steigt bei fast jedem dritten Grundversorger. 216 Versorger erhöhen die Preise um durchschnittlich 8,3 %. Bei einem Verbrauch von 20.000 kWh im Jahr bedeutet das für etwa 1,7 Millionen Haushalte Mehrkosten von rund 111 Euro im Jahr. Und wer mit Öl heizt, muss deutlichere Preissteigerungen in Kauf nehmen, Öl ist 37 % teurer als im Vorjahr.

*Frohe und besinnliche Weihnachtstage wünscht Ihnen
das Redaktionsteam von Mieterbund24.*



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)