

MIETRECHT UND WEG

MIETVERTRAG

Bindung des Mieters an einen vom Vermieter bereitgestellten Kabelanschluss

| Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt entschieden: In Mietverträgen über Wohnraum darf vereinbart werden, dass der Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Breitbandkabelanschluss gebunden ist. |

Sachverhalt

Die Klägerin ist die Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs. Die Beklagte ist Vermieterin von mehr als 120.000 Mietwohnungen, von denen etwa 108.000 an ein Kabelfernsehnnetz angeschlossen sind, über das Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen werden und das auch für andere Dienste, wie Telefonate und Internet, genutzt werden kann. Das Entgelt, das die Beklagte für die Versorgung der Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen über das Kabelnetz zahlt, legt sie nach den Mietverträgen als Betriebskosten auf ihre Mieter um. Für die Mieter besteht nach den Mietverträgen keine Möglichkeit, während der Dauer des Mietverhältnisses die Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunksignalen zu kündigen.

Die Klägerin sieht einen wettbewerbswidrigen Verstoß darin, dass die Mietverträge keine Regelung enthalten, nach der die kostenpflichtige Bereitstellung eines Kabelanschlusses wenigstens zum Ablauf einer Laufzeit von 24 Monaten kündbar ist, und die Beklagte nicht den Abschluss von Mietverträgen anbietet, nach denen die Bereitstellung solcher Anschlüsse auf eine Laufzeit von höchstens 12 Monaten begrenzt ist. Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Unterlassung in Anspruch.

Prozessverlauf

Das Landgericht (LG) hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht (OLG) hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Es hat angenommen, der Klägerin stehe kein Unterlassungsanspruch zu. Insbesondere sei das Telekommunikationsgesetz (TKG) – und hier § 43b TKG – im Verhältnis der Beklagten zu ihren Mietern nicht anwendbar, weil das Angebot der Beklagten nicht im Sinne dieser Vorschrift öffentlich zugänglich sei.

Entscheidung des BGH

Der BGH hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen. Die Beklagte hat durch die Bindung ihrer Mieter an den von ihr zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Kabel-TV-Anschluss nicht gegen § 43b TKG verstoßen.

Mit der Bereitstellung der Kabel-TV-Anschlüsse erbringt die Beklagte allerdings einen Telekommunikationsdienst im Sinne des TKG. Sie stellt ihren Mietern damit einen Dienst zur Verfügung, der ganz oder überwiegend in der Übertragung von Signalen besteht. Der von der Beklagten angebotene Telekommunikationsdienst ist angesichts der großen Anzahl der von der Beklagten vermieteten und mit einem Kabel-TV-Anschluss ausgestatteten Wohnungen – entgegen der Ansicht des OLG – öffentlich zugänglich.

In den von der Beklagten mit ihren Mietern geschlossenen Mietverträgen ist jedoch keine 24 Monate überschreitende Mindestlaufzeit vereinbart. Die Beklagte verwehrt ihren Mietern auch nicht den Abschluss von Mietverträgen mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten. Die Mietverträge werden von der Beklagten vielmehr auf unbestimmte Zeit geschlossen und können von den Mietern bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Eine unmittelbare Anwendung des § 43b TKG auf die von der Beklagten geschlossenen Mietverträge scheidet daher aus.

Eine entsprechende Anwendung von § 43b TKG im Verhältnis der Beklagten zu ihren Mietern kommt nicht in Betracht. Der Gesetzgeber wollte große Wohnungsbaugesellschaften, die mit Kabel-TV-Anschlüssen ausgestattete Wohnungen vermieten und die Kosten des Kabelanschlusses als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, nicht in den Geltungsbereich der Vorschrift einbeziehen. Das ergibt sich auch aus der bevorstehenden Änderung des TKG.

QUELLE | BGH, Urteil vom 18.11.2021, I ZR 106/20, PM 215/2021 vom 18.11.2021

CORONA-PANDEMIE

WEG-Eigentümerversammlung auf dem Spielplatz

| Eine Eigentümerversammlung auf dem Spielplatz der Eigentumsanlage widerspricht zumindest zu Pandemiezeiten nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Sie stellt keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung dar. Das entschied jetzt das Amtsgericht (AG) Wedding. |

Der Verwalter lud zunächst zu einer Eigentümerversammlung ein, sagte diese wegen der Beschränkungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie aber wieder ab. Mit der Beschlussfassung im Umlaufverfahren waren zwei der 36 Wohnungseigentümer nicht einverstanden. Daraufhin lud der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung unter freiem Himmel auf dem Spielplatz des Grundstücks der Eigentümergemeinschaft ein. Ein Eigentümer wollte dies im Wege der einstweiligen Verfügung untersagen lassen, weil der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung dadurch verletzt werde, dass der Versammlungsort für jedermann zugänglich sei und jeder zuhören könne. Der Verwalter verwies darauf, dass der Spielplatz nicht zur Nutzung für die Öffentlichkeit gedacht, durch hohe Bäume blickdicht und ein Belauschen durch Dritte von umliegenden Grundstücken aus nicht möglich sei.

Nach Ansicht des AG widerspricht die Versammlung auf dem Spielplatz nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Wegen der Pandemie sei der Aufenthalt einer größeren Anzahl von Menschen in Räumen zur Vermeidung von Infektionen eingeschränkt. Die Versammlung hätte verlegt werden können – bei Fortdauer der Kontaktbeschränkung mit deutlicher Verzögerung. Auch hätte der Beschluss im schriftlichen Verfahren gefasst werden können.

QUELLE | AG Wedding, Urteil vom 13.7.2020, 9 C 214/20, Abruf-Nr. 225623 unter www.iww.de

WEG-MITEIGENTÜMER

Kein Anspruch auf Schlüssel für fremde Haustüren

| Auch wenn die Hauseingangstüren in einer Mehrhausanlage zum Gemeinschaftseigentum gehören, hat nicht jeder Eigentümer Anspruch auf Zugang zu allen Schlüsseln, sagt das Landgericht (LG) Karlsruhe. |

Ein Miteigentümer einer WEG-Mehrhausanlage verlangte von einem anderen Miteigentümer im Zusammenhang mit von diesem vorgenommenen baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum die Übergabe von drei Schlüsseln zur Hauseingangstür eines anderen Hauses. Hintergrund: Er wollte über diese Tür schneller zu seinem neuen Keller gelangen, den er aber auch über einen Innenhof erreichen konnte. Der Mitgebrauch am Gemeinschaftseigentum sei zwar unabhängig vom Umfang der Miteigentumsanteile in gleichem Umfang möglich, sofern keine besondere Benutzungsbeschränkung vorliege. Jedoch dürfe das Gemeinschaftseigentum ohne gesonderte Gebrauchsregelung nur zweckentsprechend benutzt werden.

QUELLE | LG Karlsruhe 20.8.2021, 11 S 88/19, Abruf-Nr. 225622 unter www.iww.de