

Umzug in neue Praxis- oder Laborräume:

Telefon- und Internetvertrag sind zu erfüllen

Bei einem geplanten Umzug, sei es beruflich oder privat, stellt sich die Frage, was mit dem für den alten Stand- und Wohnort abgeschlossenen Telefon- und Internetvertrag geschieht. Hierzu haben der Bundesgerichtshof (Az: III ZR 57/10) und das Amtsgericht Lahr (Az: 5 C 121/10) interessante Entscheidungen gefällt, wonach der Telefon- und Internetvertrag sowohl vom Anbieter als auch vom Kunden zu erfüllen ist.

Fall 1 – BGH Entscheidung

Im ersten Fall ging es darum, dass ein Zweijahresvertrag geschlossen worden war und der Kunde vor Ablauf dieser Vertragslaufzeit in eine andere Gemeinde umgezogen ist, in der keine DSL-fähigen Leitungen lagen, so dass der Telekommunikationsanbieter nicht in der Lage war, am neuen Wohnort des Kunden einen DSL-Anschluss zu installieren. Aus diesem Grund kündigte der Kunde den Vertrag und weigerte sich, die vereinbarte monatliche Grundgebühr für die vorgesehene Laufzeit des Vertrages zu bezahlen – dies nach Ansicht des BGH allerdings zu Unrecht. Voraussetzung für eine solche außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist nämlich, dass dem Kündigenden die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann. Sollten die Kündigungsgründe dem Einfluss des Kündigungsgegners entzogen sein und aus der eigenen Interessensphäre des Kündigenden stammen, so rechtfertigt dies nur in Ausnahmefällen die Kündigung.

Nach diesen Grundsätzen war dem Kunden im vorliegenden Fall keine außerordentliche Kündigung möglich. Der Kunde, der einen längerfristigen Vertrag über die Erbringung einer Dienstleistung abschließt, trägt grundsätzlich das Risiko, diesen aufgrund einer Veränderung seiner persönlichen Verhältnisse nicht mehr nutzen zu können. Daher stellt ein Umzug, sei es aus familiären oder beruflichen Gründen, grundsätzlich keinen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung dar, vielmehr liegen die Gründe für einen solchen Wechsel allein in der Sphäre des Kunden und können vom Telekommunikationsanbieter nicht beeinflusst werden.

Beachtet werden muss dabei auch, dass es Anbieter gibt, die einen Vertragsschluss auch mit einer kürzeren Laufzeit oder

monatlichen Kündbarkeit anbieten. Diese haben aber regelmäßig eine höhere Grundgebühr oder höhere sonstige Kosten als Zweijahresverträge. Daher ist die lange Vertragslaufzeit für den Telekommunikationsanbieter bei den relativ niedrigen Grundgebühren für einen solchen Vertrag unerlässlich, da er mit der Bereitstellung des DSL-Anschlusses Kosten vorstreckt, die sich in Folge der geringen monatlichen Grundgebühren erst während des zweiten Vertragsjahres rechnen. Das Risiko der Verwendbarkeit des DSL-Anschlusses während der vereinbarten Vertragslaufzeit liegt also beim Kunden.

Fall 2 – Amtsgericht Lahr

Das Amtsgericht Lahr hatte den umgekehrten Fall zu entscheiden. Hier war der Kunde umgezogen und das Telekommunikationsunternehmen konnte den Vertrag rein technisch ohne Schwierigkeit erfüllen. Dennoch hat es sich geweigert, den Zweijahresvertrag zu den bisherigen Konditionen fortzusetzen und stattdessen den Abschluss eines neuen Vertrages angeboten. Dieser neue Vertrag hätte erneut eine Mindestlaufzeit von zwei Jahren gehabt und ihm lag ein anderer Tarif zugrunde, da der bisher vom Kunden genutzte Tarif nicht mehr angeboten wurde.

In diesem Fall lautete die Entscheidung dahingehend, dass dem Kunden ein schützenswertes Interesse darin zuzubilligen sei, nicht auf ein neues Dauerschuldverhältnis mit neuer Laufzeit verwiesen zu werden, wenn der Vertrag nach den bisherigen Bedingungen erfüllt werden kann. Dem Telekommunikationsunternehmen sei nur der Aufwand der erneuten Anschlussschaltung zu ersetzen, wozu der entsprechende Leistungskatalog herangezogen werden könne. Das Amtsgericht Lahr hat hier den folgerichtigen Umkehrschluss gezogen: Wenn die fehlende technische Verfügbarkeit eines Anschlusses im Falle eines grundsätzlich dem Risikobereich des Kunden zuzurechnenden Umzugs dazu führt, dass der Kunde den Vertrag kündigen kann, muss er umgekehrt auch darauf vertrauen können, dass der bestehende Vertrag bei positiver technischer Verfügbarkeit des Anschlusses nach einem Umzug fortgesetzt werden kann. Es ist allerdings zweifelhaft, ob diese Regelung auch für alle künftigen Verträge gilt, da es bei diesem Fall an einer anderweitigen vertraglichen Regelung gefehlt hat. Man muss davon ausgehen, dass die Telekommunikationsunternehmen ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen entsprechend anpassen werden.

Umzug in neue Praxis- oder Laborräume: Flächenabweichung des Mietobjekts

Liegt die Fläche des gemieteten Objekts zu mehr als 10% unter den Angaben des Vermieters, kann die Miete gemindert werden. Das gilt jedoch nicht in jedem Fall.

Ebenso wie bei Wohnraummietverträgen besteht auch bei Gewerberaummietverträgen der rechtliche Grundsatz, dass eine Flächenabweichung der tatsächlichen von der im Mietvertrag oder sogar nur konkludent durch Übergabe entsprechender Unterlagen vor Vertragsschluss vereinbarten Mietfläche von mehr als 10% einen Mietmangel darstellt (vgl. BGH, Az: XII ZR 254/01). Dieser berechtigt zu einer Mietminderung in entsprechender Höhe, ohne dass der Mieter die fehlende Gebrauchstauglichkeit der gemieteten Räume darstellen muß (BGH, Az VIII ZR 256/09).

Hierzu hat der BGH allerdings eine interessante Abweichung für den Fall entschieden, dass zur Festlegung des Mietgegenstands auf die Anzahl der vermieteten Räume verwiesen wird (BGH, Az: VIII ZR 306/09): Dann ist der Mieter nämlich nicht zu einer solchen Minderung wegen des Abweichens der tatsächlichen von der vereinbarten Größe berechtigt. Ein Mietmangel liege nicht vor, wenn die Parteien keine Vereinbarung über die Größe der Wohnfläche getroffen hätten. Eine solche liege auch dann nicht vor, wenn diese zwar benannt, aber ausdrücklich vereinbart worden sei, dass die Angabe der Größe der Wohnung nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen soll.

In der konkreten zur Wohnraummiete ergangenen, aber auf die Gewerberaummieter übertragbaren Entscheidung lautete die entsprechende Passage im Mietvertrag wie folgt:

„Vermietet werden [...] folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 qm beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.“

Es empfiehlt sich demnach auch für Zahnärzte und Zahntechniker, vor einer Mietminderung nach Feststellung einer abweichenden Größe der Praxis- oder Laborräume, den Mietvertrag aufmerksam zu prüfen.



Dr. Karl-Heinz Schnieder
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Sozialrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

- Seit 1994 als Rechtsanwalt zugelassen
- 1998 Promotion
- Fachanwalt für Sozialrecht
- Fachanwalt für Medizinrecht
- Lehrbeauftragter der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

- Langjährige Referententätigkeit; zahlreiche Publikationen;
- Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Medizinrecht im Deutschen Anwaltsverein; Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Kassenarztrecht e.V., Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Recht und Politik im Gesundheitswesen
- Mitherausgeber und Autor der Bücher *Arztrecht*, *Zahnarztrecht*, *Tierarztrecht*
- Mitglied im Deutschen Netzwerk Neue Versorgungsformen der Apotheker- und Ärztebank Düsseldorf
- Initiator und Gründer der Gesundheitsregion-Stadt e.V., medizinische Netzwerke in Deutschland

Kontakt:

www.kwm-rechtsanwaelte.de