

Newsletter Speziell für Hausverwaltungen und WEG

Ihr Ansprechpartner für alle Rechtsfragen rund um das Thema
„Hausverwaltung“:

<http://www.krieg-rechtsanwalt.de>



Ausgabe: KW 24 - 2007

Liebe(r) Frau/Herr ,
hier erfahren Sie regelmäßig Nützliches und Interessantes aus der
Praxis:

14.06.2007

1. BGH: Weiterhin Verbotsrechte des Vermieters bei Parabolantennen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat auf den ersten Blick Mietern zum Aufstellen von Satellitenschüsseln den Rücken gestärkt (Az VIII ZR 207/04 vom 16. Mai 2007). Nach diesem Urteil kann der Vermieter auch nicht in einem Mietvertrag grundsätzlich das Aufstellen von Parabolantennen untersagen.

Die Begründung lautete sinngemäß: Die im Grundgesetz garantierte Informationsfreiheit widerspricht dem grundsätzlichen Verbot von Parabolantennen. Beispielsweise muss es ausländischen Mitbürgern möglich sein, ihre Heimatprogramme zu empfangen.

Geklagt hatte ein türkischer Mieter aus Berlin-Neukölln, der eine große, mobile Parabolantenne auf seinen sichtgeschützten Balkon stellte, um mehr als die sechs im Kabel angebotenen Programme sehen zu können. Der Vermieter wollte dies verbieten und berief sich auf zwei Klauseln im Mietvertrag. Hier war zu lesen, dass das Anbringen von Parabolantennen außerhalb der Wohnung verboten ist, da das Gebäude über einen Breitbandkabelanschluss verfüge. In einer weiteren Klausel wurde festgelegt, dass eine Zustimmung des Vermieters notwendig ist, wenn davon (Zitat) "keine nennenswerte Beeinträchtigung der Mietsache" ausginge.

Das Verbot ist laut BGH deshalb unwirksam, da keinerlei Ausnahmen für Mieter vorgesehen seien, die ein "besonderes Interesse an Satellitenprogrammen" geltend machen können. Schon das Bundesverfassungsgericht verwies auf das Grundgesetz und räumte Ausländern einen solchen Anspruch ein. Der Mieterbund verwies darauf, dass es Berufsgruppen geben würde, die auf den Empfang möglichst vieler Programme angewiesen seien. So zum Beispiel Journalisten, die für ihre Arbeit viele Nachrichtensender empfangen müssen.

In einem früheren Urteil des BGH hieß es sinngemäß (Zitat): "... dass ein vorhandener Kabelanschluss das Verbot einer "Schüssel" grundsätzlich rechtfertigen kann."

Laut BGH muss nun das Landgericht Berlin erneut prüfen, ob diese Antenne die Optik der Wohnanlage tatsächlich stört. Das ist nun für alle Streitfälle der alleinige und entscheidende Punkt: Stört ein Parabolantenne die Optik des Gebäudes oder nicht? Denn der BGH betonte in seinem Urteil auch (Zitat): "... dass das Aufstellen von "Schüsseln" auf dem eigenen Balkon nur dann zustimmungsfrei ist, wenn dadurch weder das Gebäude beschädigt noch der optische Eindruck nennenswert gestört wird."

Dies wiederum gibt dem Hausbesitzer oder Vermieter das Recht, die Zustimmung zu verweigern. Das heißt, es kommt tatsächlich nach wie vor auf den Einzelfall an. Aber nach wie vor darf ein Mieter eine Parabolantenne nicht ohne Genehmigung an einer Hauswand fest verschrauben.

BGH VIII ZR 207/04

2. BGH: Breitbandkabelanschluss ist vom Mieter zu dulden

Mit Urteil vom 20.07.05 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Mieter den Anschluss Ihrer Wohnung an das Breitbandkabelnetz dulden müssen, auch wenn der Empfang von digitalem Fernsehen terrestrisch möglich ist.

Ein Berliner Vermieter wollte in seiner Wohnanlage ein rückkanalfähiges Breitbandkabel verlegen lassen. Ein Mieter verweigerte seine Zustimmung, da er kostengünstiger über Antenne digitales Fernsehen empfangen konnte.

Die Karlsruher Richter konstatierten, dass es sich um eine vom Mieter hinzunehmende Wohnwertverbesserung handele, unter anderem deshalb, weil noch mehr - auch ausländische - Programme zu empfangen seien.

Es stehe nach Ansicht des BGH im Ermessen des Vermieters, seine Wohnung auch überdurchschnittlich auszustatten. Auch sei dem Mieter zuzumuten, dass die Kabelführung für die Nachbarwohnung Verlegearbeiten in seiner Wohnung notwendig machten.

BGH, VIII ZR 253/04

3. Tapete, antik

Häufig findet man in Mietverträgen die Wendung, dass der Mieter für notwendige Schönheitsreparaturen aufzukommen habe. Der Zeitpunkt oder ein Zeitrahmen ist vielfach nicht vereinbart.

Das Landgericht stellte fest, dass der Zeitpunkt für die Renovierung erreicht sei, wenn ohne diese die Wohnung selbst, bzw. die Bausubstanz in Mitleidenschaft gezogen würde. Diese Gefahr ergebe sich aber nicht allein aus der Tatsache, dass der Mieter seit 20 Jahren (!) nicht mehr habe streichen oder tapezieren lassen. Der Mieter müsse einen Zustand erhalten, der den Gebrauch der Wohnung ermögliche. Die konkrete Gestaltung obliege aber seiner Entscheidungsfreiheit. Solange die Tapete nicht verschlissen oder vergilbt sei, könne der Mieter selbst entscheiden, ob und wann er sich von der vertrauten Tapete trenne.

Landgericht München I, Aktenzeichen 31 S 12112/96

GDS Dr. Krieg & Kollegen
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Maternusstraße 44
50996 Köln

Geschäftsführer: Dr. Michael Krieg, (Rechtsanwalt)

Tel.: 0221/800474-0

Fax: 0221/800474-29

E-mail: info@gds-rechtsanwaelte.de

<http://www.krieg-rechtsanwalt.de>