›› Mietrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck

Parabolantenne vertragswidrig – wenn Heimatsender über Internet empfangen werden können!

Die Aufstellung oder Anbringung einer Parabolantenne auf dem Balkon der gemieteten Wohnung ohne Zustimmung des Vermieters ist vertragswidrig, wenn sich die Parteien bei Mietvertragsschluss darauf geeinigt haben, dass dergleichen jedenfalls ohne Genehmigung des Vermieters verboten ist. ...

Nichts anderes hat auch zu gelten, wenn der Mieter ohne nennenswerte Schwierigkeiten die von ihm gewünschten Heimatsender über das Internet empfangen kann. Ob hierdurch dem Mieter Zusatzkosten entstehen, ist grundsätzlich unbeachtlich.

Solange die Parabolantenne über das Balkongeländer hinausragt und demzufolge gut sichtbar ist, ist die optische Beeinträchtigung und der dadurch bedingte Eingriff in das Eigentum des Vermieters augenscheinlich gegeben. Diese Beeinträchtigung ist auch nicht völlig unerheblich.

AG Frankenthal, Urt. v. 21.07.2016 – 3a C 183/16

Der Fall:
Ein Mieter installierte hinausragend über das Balkongeländer eine SAT-Schüssel, um seine heimatländischen Programme zu empfangen.

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Entfernung der SAT-Schüssel, da diese ohne Genehmigung angebracht wurde und dadurch der optische Gesamteindruck des Hauses gestört wird. Nachdem der Mieter sich weigerte, die SAT-Schüssel zu entfernen, machte der Vermieter seinen Anspruch gerichtlich geltend.

Das Problem:
In der Praxis gibt es immer noch erheblichen Streit zwischen Vermieter und Mieter, wann ein Anspruch des Mieters auf Installation einer SAT-Schüssel besteht.

Es gibt bereits unzählige, auch obergerichtliche, Rechtsprechung, aus welcher sich bereits klare Grundsätze ableiten lassen.

Ein Pauschalrezept oder schematische Lösung gibt es für diesen Themenkomplex allerdings noch nicht, denn es kommt immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an.

Die Entscheidung des AG:
Das AG gab der Klage des Vermieters statt, so dass der Mieter die SAT-Schüssel entfernen musste.

Zwar gibt es die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes, wonach der Mieter grundsätzlich einen Anspruch hat, zum Empfang seiner Heimatsender, eine SAT-Schüssel zu installieren. Soweit es aber andere und ausreichende technische Empfangsmöglichkeiten in dem Haus gibt (z. B. durch Kabelfernsehen oder Internet), kann der Vermieter den Mieter auf diese Möglichkeiten verweisen und die Installation der SAT-Schüssel untersagen.

Im vorliegenden Fall kam das Gericht zu der Erkenntnis, dass der Mieter ohne nennenswerte Schwierigkeiten die von ihm gewünschten Heimatsender über das Internet empfangen konnte. Ob hierdurch für den Mieter Zusatzkosten entstehen, ist grundsätzlich unbeachtlich.

Praxistipp:
Aktuell geht die Tendenz der Rechtsprechung ganz klar dahin, dass in den meisten Fällen ein Empfang der heimatländischen Programme über das Internet möglich ist (z. B. TV mit WLAN). Der Mieter hat in solchen Fällen keinen Anspruch mehr, eine SAT-Schüssel zu installieren. Können die heimatländischen Programm nur über eine SAT-Schüssel empfangen werden, sollte der Vermieter sich bei Mietvertragsabschluss vorbehalten, den Ort der Installation festzulegen. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ