

# TOP Thema

**SAT-ANLAGEN, ... BALKON, FASSADE... WER DARF BESTIMMEN? 05.2017**

In dieser Ausgabe:

Fassadenmontage

Ausländerrechte anders?

Mieter kontra Eigentümer

Der BGH ist unentschieden

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung  
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -  
Westfälischer Immobilienverwalter VNWI

## Das Problem

Im Zusammenleben zwischen Mietern und Vermietern hat in der Regel der Vermieter das letzte Wort.

Dies ist bei der Sat-Anlage viele Jahre ganz anders gewesen. Vielmehr bestimmten zahllose Urteile die Regel.

Diese Regeln waren so zahlreich wie die Wünsche der Betroffenen.

Mal durfte ein Ausländer mehr, mal nicht.

Auch die Frage nach dem Unterschied von Eigentümern in Eigentümergemeinschaften wurde mal so und mal so entschieden. Und das ist das Problem. Es gibt zu viele unterschiedliche Urteile.

Ein neuer Aspekt in neuer Rechtsprechung ist das Internet. Hierdurch werden die Probleme kleiner.

**Die Satellitenanlage - Ein Reizthema zwischen Mietern und Vermietern, zwischen Gemeinschaften und Mietern**  
**Eine Übersicht zu wundersamen Entscheidungen. Wer darf was ???**

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) schrieb vor Jahren zu diesem Thema folgendes:  
[Satellitenschüssel ist meist nur mit besonderen beruflichem oder persönlichem Interesse durchsetzbar](#)

Als Kernpunkte gelten:

Antenne darf nur so wenig wie möglich stören / Kabelanschluss muss in der Regel genügen / Wohnungseigentümer können allerdings ein besonderes Interesse an der Installation einer zusätzlichen Satellitenschüssel geltend machen / Ausländer können sich auf ein persönliches Interesse an fremdsprachigen Sendern berufen

Immer wieder zu Streit führt das Anbringen von Satellitenschüsseln an Hausfassaden. Mit ihnen können besonders viele und vor allem fremdsprachige Fernseh- und Radioprogramme empfangen werden. „In der Regel haben deutsche Mieter kaum Chancen, wenn sie ihre Privatantenne vor Gericht durchsetzen wollen. Das gilt zumindest dann, wenn das Haus über einen Kabelanschluss verfügt“, sagt Jürgen Michael Schick, Pressesprecher des Immobilienverbandes IVD. „Die meisten Richter sind nämlich zumindest derzeit noch der Meinung, dass die Vielfalt der über Kabel gelieferten Sender für den Normalbürger genügen muss.“

Allerdings gibt es Ausnahmen. Da ausländische Programme in der Regel nicht oder nur in geringer Zahl über Kabel zu empfangen sind, kann laut Bundesgerichtshof „das besondere Informationsinteresse eines ausländischen Wohnungseigentümers dazu führen, dass die übrigen Wohnungseigentümer den Nachteil hinnehmen müssen, der für den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage mit einer auf dem Balkon (...) aufgestellten Parabolantenne verbunden ist“ (BGH, Az.: V ZB 51/03).

Mit den über Kabel empfangbaren Programmen sei es Ausländern häufig nicht möglich, sich ausreichend über ihr Heimatland zu informieren. Dasselbe Recht auf den Empfang zusätzlicher Sender haben außerdem Personen, die aus beruflichen Gründen auf diese angewiesen sind. Der BGH bezweifelt allerdings angesichts der technischen Entwicklung generell, ob das im Kabelnetz verfügbare Medienangebot die Meinungsvielfalt noch hinreichend widerspiegelt. Dies könnte dazu führen, dass sämtliche Wohnungseigentümer, also unabhängig davon, ob Aus- oder Inländer, nicht länger auf einen vorhandenen Kabelanschluss verwiesen werden können. Eine Entscheidung hat das Gericht bisher aber nicht getroffen.

Die Antenne darf die übrigen Wohnungseigentümer nur so wenig wie möglich stören. „Das bedeutet, dass sie entsprechend den bau- und gegebenenfalls auch denkmalschutzrechtlichen Vorschriften fachgerecht installiert werden muss, so dass eine Beschädigung oder eine erhöhte Reparaturanfälligkeit des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen werden kann“, erklärt Bettina Baumgarten, Mietrechtsanwältin in der Immobilienkanzlei Bethge und Partner in Hannover. Zudem darf die Antenne nur an einem Ort angebracht werden, an dem sie den optischen Gesamteindruck des Gebäudes möglichst wenig stört. „Die Beschaffenheit der Antenne sowie die Art und Weise ihrer Installation ist aber weiterhin Sache der Gemeinschaft. Ihr steht insoweit ein Mitbestimmungsrecht zu“, weiß Baumgarten.

Allerdings muss gegebenenfalls auch ein Ausländer seine Parabolantenne wieder abmontieren. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Köln (Az. 16 Wx 135/04) ist dies der Fall, wenn die

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.

Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen hat, dass alle bislang vorhandenen Antennen abzumontieren sind und er diese Entscheidung nicht angefochten hat. Damit habe er insoweit auf sein Grundrecht auf Informationsfreiheit verzichtet, argumentierten die Richter. Generell verbieten darf eine Eigentümergeinschaft Parabolantennen zwar nicht. Das habe sie im konkreten Fall aber auch nicht getan. Der Abbau privater Antennen war vielmehr beschlossen worden, da eine Erweiterung der Gemeinschaftsantennenanlage beabsichtigt war.

Mieter brauchen die Zustimmung ihres Vermieters, bevor sie eine Satellitenschüssel an der Hauswand installieren. Etwas anderes gilt, wenn der Mieter die Antenne so aufstellt, dass sie das allgemeine Bild des Hauses nicht beeinträchtigt. „Das ist zum Beispiel der Fall, wenn die Antenne wie ein Wäscheständer auf dem Balkon hinter der Balkonbrüstung aufgestellt wird, ohne dass sie von außen sichtbar ist“, erläutert Baumgarten. Der Mieter müsse aber gewährleisten, dass das Haus durch die Anbringung der Antenne nicht gefährdet oder beschädigt wird. „Insbesondere muss die Antenne standsicher aufgestellt werden – der Mieter darf sie nicht einfach mit dem Stiel in einen Sandeimer stecken“, so Baumgarten.

### **Weitere Urteile zum Thema. Hier haben wir Sonderfälle zusammengestellt.**

**Eigentumswohnung: Am Fenster darf auch "polnische" Schüssel nicht angebracht werden**  
Eine Familie, die ihre Wurzeln in Polen hat und in einer Eigentumswohnung lebt, hat nicht das Recht, eine Satellitenschüssel an einem Fenster anzubringen, wenn die Eigentümergeinschaft dagegen ist. Das gelte auch dann, wenn sie mit dem vorhandenen Breitbandkabelanschluss lediglich zwei Programme aus Polen, jedoch keines aus ihrer "alten Heimat" (hier: Oberschlesien) empfangen kann. Sie hat auch mit Blick auf ihre Herkunft keinen Anspruch darauf, die Schüssel an der Fassade anzubringen. (Hier hatte die Gemeinschaft angeboten, die Antenne auf dem Dach zu installieren, was die Polen ablehnten.) Bundesgerichtshof, V ZR 10/09

### **Mietrecht: Eine Schüssel ist wie ein Sonnenschirm zu händeln**

Der Bundesgerichtshof hat schon vor Jahren entschieden, dass eine Parabolantenne auf einem Balkon aufgestellt werden darf, solange es nicht zu einer „Substanzverletzung“ kommt. Insofern bestehen für eine Schüssel die gleichen Regeln wie für einen Sonnenschirm, der „unstreitig“ aufgestellt werden darf. Im konkreten Fall sollte ein Mieter die auf einem Betonfuß stehende, jedoch nicht fest verankerte Schüssel wieder entfernen. Musste er nicht. Der Amtsrichter entschied, dass die Schüssel „nicht vertragswidrig“ aufgestellt worden war. Der Balkon, der zur Wohnung gehöre, dürfe im Rahmen der Lebensführung vom Mieter genutzt werden. So dürfe er auf seinem Balkon (neben Stühlen oder Tischen) Sonnenschirme mit einem üblichen Sonnenschirmfuß aufstellen. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn "die Mietsache beschädigt oder gefährdet" werde (was hier nicht der Fall war). (AmG Hamburg-Bergedorf, 409 C 169/12)

### **Parabolantenne: Mieterin ausländischer Herkunft kann keine "Schüssel" verlangen**

Eine Mieterin, die zwar die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt, jedoch wegen ihrer ausländischen Herkunft eine Parabolantenne anbringen will, um Sender aus ihrer Heimat empfangen zu können, kann das Vorhaben nicht in die Tat umsetzen, wenn es andere Möglichkeiten gibt, diese Sender zu empfangen. Der Vermieter muss die Schüssel nicht dulden, wenn die Programme im Internet zur Verfügung stehen (was hier der Fall war). (AG Frankfurt am Main, 33 C 3540/07-31)

### **Gemeinschaft bestimmt den Ort**

Die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Anbringung einer Parabolantenne an dem gemeinschaftlichen Haus zu dulden, ist nicht von der Staatsbürgerschaft des Miteigentümers abhängig, der die Antenne angebracht hat. Voraussetzung, eine Antenne anbringen lassen zu dürfen, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser steht das Recht zu, den Ort der Anbringung zu bestimmen. BGH, Urteil vom 13. November 2009 - V ZR 10/09 - LG Frankfurt/Main und AG Wiesbaden

### **Parabolantenne muss auf das Dach**

Karlsruhe. Bürger mit Migrationshintergrund haben Anspruch darauf, sich per Satellitenfernsehen über Ereignisse aus ihrer früheren Heimat zu informieren. Den Ort für das Anbringen der Parabolantenne bestimmen aber nicht sie, sondern der Immobilieneigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft, entschied der Bundesgerichtshof (BGH). (AZ: V ZR 10/09) Im Fall hatte eine gebürtige Polin eine Parabolantenne vor dem Fenster ihrer Eigentumswohnung angebracht. Die Eigentümergeinschaft sah darin eine ästhetische Beeinträchtigung der Fassade. Der BGH verwies darauf, dass die Eigentümergeinschaft der Frau den Empfang ermöglichen müsse. Allerdings könne die Frau nur eine Anbringung der Antenne im Dachbereich verlangen, weil sie dort optisch nicht störe. (afp)

### **Minderheiten müssen berücksichtigt werden**

Auch bei einer vorhandenen zentralen Satellitenempfangsanlage dürfen Mieter im Einzelfall eine eigene Satellitenschüssel montieren. Voraussetzung ist, dass nur auf diese Weise ein besonderes Informationsbedürfnis befriedigt werden kann. Dies entschied das Bundesverfassungsgericht in seinem gestern veröffentlichten Beschluss (BVerfG 1 BvR 1314/11) und konkretisierte damit seine bisherige Rechtsprechung.

### **Russischen Mieter auf Kabel und Decoder verwiesen**

Ein Vermieter muss die Montage einer Satellitenschüssel an seinem Haus zumindest dann nicht dulden, wenn ein russischer Mieter vergleichbare Fernsehprogramme über das vorhandene Kabelnetz in Verbindung mit einem Decoder empfangen kann, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (VIII ZR 118/04). In dem jetzt vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall war das Mietshaus verkabelt, der Mieter hätte durch Installation eines zusätzlichen Decoders „Digi-KABEL RUS“ fünf russische Programme empfangen können. Das, so der Deutsche Mieterbund, reicht nach Ansicht der Karlsruher Richter aus. Auch die Mehrkosten für den Decoder seien dem Mieter in dieser Situation zumutbar.



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.

## **Neuen Schwung bringt aber das Thema Internet und der Empfang über einen DSL-Anschluss**

### **Kein Anspruch des ausländischen Mieters auf Empfang bestimmter Sender (BGH VIII ZR 268/12)**

Ein ausländischer Mieter hat keinen Anspruch darauf eine bestimmte Anzahl von Heimatsendern zu empfangen. Zudem wird durch die Informationsfreiheit nicht die Kostenlosigkeit des Empfangs gewährleistet. Dies geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2013 hervor. In dem zugrunde liegenden Fall ging es um den Anspruch des Vermieters auf Entfernung einer auf dem Balkon seiner polnischen Mieter angebrachten Parabolantenne. In diesem Zusammenhang ging es um die Frage, ob die Entfernung einer Satellitenschüssel von der Empfangsmöglichkeit einer bestimmten Anzahl von muttersprachlichen Sendern über den Breitbandkabelanschluss abhängt. Zudem ging es um die Frage, ob der Empfang über das Internet ausreicht.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs komme es für das gegen das Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) des Vermieters abzuwägende Informationsrecht (Art. 5 Abs. 1 GG) des Mieters nicht auf die Quantität, sondern auf die inhaltliche Ausrichtung der über den Kabelanschluss zu empfangenden Sender an. Die Bandbreite des muttersprachlichen Informationsangebots hänge nicht von der Anzahl der betreffenden Sender ab, sondern könne auch von nur wenigen Sendern gewährleistet werden. Auf eine bestimmte Anzahl von Sendern mit muttersprachlichen Programmangeboten komme es daher nicht an. Zudem sei der Umstand, so der Bundesgerichtshof weiter, das muttersprachliche Informationsangebot über das Internet allgemein zugänglich sind, im Rahmen der Abwägung der beiderseitigen Interessen zu berücksichtigen. Dabei spiele es keine Rolle, dass der Empfang über das Internet kostenpflichtig sein kann. Denn die Informationsfreiheit gewährleiste den Zugang zu Informationsquellen im Rahmen der allgemeinen Gesetze, aber nicht dessen Kostenlosigkeit.

### **Kein Anspruch des ausländischen Wohnungseigentümers auf Installation einer Parabolantenne bei vorhandenen Kabel- und Internetanschluss (Multimediaanschluss) Landgericht Frankfurt am Main, Hinweisbeschluss vom 21.05.2013 2/13 S 75/12**

Besteht die Möglichkeit ausländische Fernsehsender über einen Breitband- bzw. Breitband-DSL-Anschluss zu empfangen, hat ein ausländischer Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Installation einer Parabolantenne. Denn insofern kann er sein Informationsinteresse über den Kabel- bzw. Internetanschluss befriedigen. Dies geht aus einer Entscheidung des Landgerichts Frankfurt a.M. hervor.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Im Jahr 2011 installierte ein türkischer Wohnungseigentümer eine Satellitenschüssel. Die übrigen Wohnungseigentümer waren damit jedoch nicht einverstanden und verlangten die Beseitigung der Schüssel. Sie verwiesen darauf, dass es möglich sei über den Breitbandkabelanschluss über 12 türkischsprachige Sender zu empfangen. Dem Wohnungseigentümer genügte dies hingegen nicht, da über den Kabelanschluss keine speziellen Sport- und Religionssender empfangbar waren. Der Fall kam schließlich vor Gericht. Nachdem das Amtsgericht Lampertheim den Beseitigungsanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft bejahte, musste sich das Landgericht Frankfurt a.M. mit dem Fall beschäftigen. Das Landgericht Frankfurt a.M. bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe die Beseitigung der Parabolantenne verlangen dürfen. Denn durch diese sei es zu einer nachteiligen Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Wohnhauses gekommen. Diese durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Recht sei gewichtiger als das ebenfalls grundrechtlich geschützt Interesse des ausländischen Wohnungseigentümers auf Nutzung der Antenne.

### **Mieter hat keinen Anspruch auf eine Parabolantenne (LG Wuppertal 9 S 28/11)**

Ein ausländischer Mieter einer Wohnung hat keinen Anspruch auf Installation einer Parabolantenne, da sein Informationsbedürfnis durch das Internet befriedigt werden kann. Dies geht aus einer Entscheidung des Landgerichts Wuppertal hervor. In dem zugrunde liegenden Fall begehrte ein griechischer Mieter von seiner Vermieterin, ihm die Anbringung einer Satellitenschüssel zu gestatten. Da diese sich jedoch weigerte dem Begehren nachzukommen, erhob der Mieter Klage. Das Amtsgericht Wuppertal gab der Klage statt. Dagegen richtete sich die Berufung der Vermieterin. Das Landgericht Wuppertal entschied zu Gunsten der Vermieterin und begründete dies mit der optischen Beeinträchtigung und der Tatsache, dass der Mieter sein Informationsbedürfnis über das Internet befriedigen könne.

### **Verbot von "Satellitenschüsseln" durch den Vermieter nur nach konkreter Interessenabwägung im Einzelfall möglich BVerfG (1 BvR 1314/11)**

Das Bundesverfassungsgericht hat die Grundsätze bekräftigt, die in zivilgerichtlichen Streitigkeiten über die Anbringung von Parabolantennen durch Mieter zu beachten sind. Die Zivilgerichte haben demnach eine fallbezogene Abwägung vorzunehmen, in die die Eigentümerinteressen des Vermieters an der - auch optisch - ungeschmälernten Erhaltung des Wohnhauses und die Informationsinteressen des Mieters an der Nutzung allgemein zugänglicher Informationsquellen einzustellen sind. Zu berücksichtigen ist auch das Interesse ausländischer Mieter am Empfang von Rundfunkprogrammen aus ihrer Heimat, einschließlich der besonderen Situation sprachlicher und kultureller Minderheiten. Die Beschwerdeführer des zugrunde liegenden Streitfalls sind türkische Staatsangehörige turkmenischer Abstammung. Sie fühlen sich einer in der Türkei lebenden turkmenischen Minderheit zugehörig, die eigenen Traditionen und der turkmenischen Sprache verbunden geblieben ist. An der Gebäudefassade ihrer Mietwohnung hatten die Beschwerdeführer - ohne die nach dem Mietvertrag erforderliche Zustimmung der Vermieterin - eine Parabolantenne angebracht. Die Vermieterin verlangte die Entfernung der Antenne und gewann vor dem Amtsgericht und dem Landgericht die Vorverfahren. Gegen diese beiden Entscheidungen richtete sich die Verfassungsbeschwerde. Die Beschwerdeführer rügte die Verletzung ihrer Informationsfreiheit aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz GG. Die zulässige Verfassungsbeschwerde war begründet. Die Vorurteile wurden aufgehoben.

In der Regel entspricht es diesen Anforderungen, wenn die Zivilgerichte den Vermieter dann nicht für verpflichtet halten, eine Parabolantenne des Mieters zu dulden, wenn er dem Mieter einen Kabelanschluss bereitstellt. Dies alleine reichte dem Verfassungsgericht aber nicht. Es stellte insbesondere auf das spezifische Informationsinteresse des Mieters ab. Beide Vorinstanzen haben dies nicht ausreichend und im Falle des Landgerichts auch nicht nachvollziehbar in ihren Begründungen gewürdigt. Das Verfassungsgericht wies das Verfahren zur erneuten Entscheidung an das Amtsgericht zurück. Hier werden die Amtsrichter nun zu würdigen haben, ob die turkmenischen Traditionen und die Sprache ausreichend berücksichtigt werden, wenn der Empfang über eine Satellitenempfangsanlage nicht zulässig sein soll.