

# Kabelfernsehen im Mietrecht

## Überblick

Der Anschluss an das Breitbandkabelnetz gilt nach überwiegender Meinung als Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume i.S.v. [§ 554 Abs. 2 BGB](#) mit der Folge, dass der Mieter den Anschluss grundsätzlich zu dulden hat (KG, RE v. 27.6.1985, Weber/Marx, Rechtsentscheidsammlung S. V/38). Eine Ausnahme von dieser Duldungspflicht gilt nur dann, wenn der Anschluss aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls dem Mieter nicht zuzumuten ist; allerdings sind kaum Umstände denkbar, die im Rahmen des [§ 554 Abs. 2 BGB](#) gegen die Duldungspflicht sprechen könnten.

## 1 Duldungspflicht des Mieters

### 1.1 Formelle Voraussetzungen der Duldung

Es wird empfohlen, die Mieter rechtzeitig über den Kabelanschluss zu informieren und die dabei in [§ 554 Abs. 3 BGB](#) vorgeschriebene Form einzuhalten (s. "[Modernisierung](#)"). Dies erfordert eine schriftliche Mitteilung, aus der sich die Art, der voraussichtliche Umfang und Beginn sowie die voraussichtliche Dauer der Arbeiten ergibt; außerdem muss der Mieter über die Anschluss- und Folgekosten informiert werden (s. unten Abschnitte 2 und 3). Die Mitteilung muss dem Mieter drei Monate vor Beginn der Arbeiten zugehen.

#### Praxis-Tipp

##### Besser ankündigen

Aus rechtlicher Sicht lässt sich zwar die Ansicht vertreten, dass es sich bei dem Anschluss um eine nicht ankündigungspflichtige Bagatellmaßnahme handelt; diese Ansicht ist allerdings nicht unbestritten, sodass zur Vermeidung von Rechtsnachteilen der hier vorgeschlagene Weg ratsam erscheint.

### 1.2 Demontage der Antennen

Nach dem Anschluss an das Breitbandkabelnetz darf der Vermieter die bisher vorhandene Gemeinschaftsantenne entfernen. Eine Ausnahme gilt dann, wenn über die Gemeinschaftsantenne der Empfang von Rundfunkprogrammen möglich ist, deren inhaltlich unveränderte, vollständige und zeitgleiche Einspeisung in das Breitbandkabelnetz gesetzlich nicht gewährleistet wird und ein Mieter aus diesem Grund der Entfernung widerspricht (KG a.a.O.; LG Berlin, NJW-RR 1986 S. 890). Hiervon abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unwirksam (LG Frankfurt, WuM 1990 S. 271).

Wurde der Rundfunk- und Fernsehempfang bisher über mieter eigene Dachantennen gewährleistet, so sind die Mieter verpflichtet, ihre Antennen auf eigene Kosten zu entfernen, falls der Verbleib der Antennen nicht aus den oben genannten Gründen (Empfang nicht in das Breitbandkabelnetz eingespeister Programme) erforderlich ist. Dies folgt aus der Erwägung, dass der Mieter nur insoweit und nur solange die nicht vermieteten Gebäudeteile benutzen darf, als dies zur Ausübung des vertragsgemäßen Gebrauchs erforderlich ist.

Regelmäßig kann der Vermieter nach dem Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabelnetz auch verlangen, dass die von den Mietern angebrachten Parabolantennen entfernt werden. Das Interesse des Vermieters an einer optisch ansprechenden Hausfassade hat in solchen Fällen regelmäßig Vorrang gegenüber dem

Interesse des Mieters an der Weiternutzung der Parabolantenne (BVerfG, NJW 1993 S. 1252).

In Sonderfällen kann eine Ausnahme gelten. Ein solcher Fall wird vorliegen, wenn ein Mieter aus beruflichen Gründen auf den Empfang ausländischer Sender angewiesen ist (AG Frankfurt, DWW 1993 S. 334 betr. Dolmetscher). Eine vergleichbare Interessenlage besteht bei ausländischen Mietern. Für diese Sonderfälle ist der Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe vom 24.8.1993 (WuM 1993 S. 525) von Bedeutung. Danach hat ein ausländischer Mieter einen Anspruch auf Duldung einer Parabolantenne, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

1. Der Breitbandkabelanschluss befriedigt das Bedürfnis des Mieters auf Empfang von Fernsehprogrammen aus dessen Heimatland derzeit und in absehbarer Zukunft nicht. Eine Parabolantenne kann diesem Mangel abhelfen.
2. Dem Anbringen der Antennenanlage stehen Vorschriften des Baurechts und des Denkmalschutzes ebenso wenig entgegen wie vom Vermieter zu beachtende Rechte Dritter.
3. Der Mieter folgt bei der Wahl des Aufstellungsortes der Bestimmung des Vermieters, der sie unter Beachtung der empfangstechnischen Eignung danach trifft, wo ihm die Anlage am wenigsten störend erscheint. Eine auch nach allgemeiner Verkehrsanschauung erhebliche Verunzierung durch die Antennenanlage tritt nicht ein.
4. Die Antenne wird zur weitgehenden Sicherung vor denkbaren Schäden durch einen Fachmann angebracht.
5. Erhebliche nachteilige Eingriffe in die Bausubstanz sind ausgeschlossen.
6. Der Mieter stellt den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten und Gebühren frei. Gleiches gilt hinsichtlich der Haftung für durch die Antenne verursachte Schäden und den Aufwand für die Beseitigung der gesamten Antennenanlage nach Beendigung des Mietverhältnisses.
7. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter das Haftungsrisiko durch Abschluss einer Versicherung, den Beseitigungsaufwand in sonstiger Weise (z. B. Kautions) abzusichern.
8. Im Fall mehrerer berechtigter Einzelbegehren auf Duldung von Parabolantennen folgt die Maßnahme der Bestimmung des Vermieters, der mehrere Mieter im Rahmen der technischen Möglichkeiten auf die Nutzung einer gemeinsam anzubringenden und zu finanzierenden Parabolantenne verweisen darf.

## 2 Umlage der Anschlusskosten nach § 559 BGB

### 2.1 Umlagefähigkeit

Nach heute herrschender Meinung berechtigt der Anschluss eines Hauses an das Breitbandkabelnetz zur **Mieterhöhung** nach **§ 559 BGB** (BGH, Urteil v. 15.5.1991, VIII ZR 38/90, WuM 1991 S. 381, S. 85; Schmidt-Futterer/Börstinghaus § 3 MHG Rdn.127; Palandt/Putzo § 3 MHG Rdn. 9; Stornel Mietrecht aktuell Rdn. 656; Voelskow/Münchener Kommentar § 3 MHG Rdn. 8; Soergel/Heintzmann § 3 MHG Rdn. 9).

Für den preisgebundenen Wohnraum hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Umlagefähigkeit nach **§ 11 Abs. 6 II. BV** bejaht (BayVGH, DWW 1992 S. 119). Diese Entscheidung ist mittelbar auch für den frei finanzierten Wohnraum von Bedeutung, weil der Modernisierungsbegriff des **§ 11 Abs. 6 II. BV** mit dem Modernisierungsbegriff des **§ 554 BGB** identisch ist; für beide Wohnungsgruppen gilt also dasselbe Recht.

Umlagefähig sind die Kosten der Baumaßnahmen sowie die Anschlussgebühr (BayVGH, DWW 1992 S. 119; Pfeifer DWW 1983 S. 293).

## Hinweis

### Umrüstung der Empfangsgeräte

Die Kosten für die evtl. erforderliche Umrüstung der Empfangsgeräte gehören nicht zu den Anschlusskosten. Diese Kosten muss jeder Mieter selbst tragen.

## 2.2 Verfahren

Bei der Mieterhöhung muss der Vermieter das in **§ 559b BGB** vorgesehene Verfahren beachten (s. "**Modernisierung**"). Bei der Wahl des Umlagemaßstabs ist zu unterscheiden, ob nach dem Anschluss alle Mieter die Möglichkeit zur Nutzung der Anlage haben oder nur ein Teil der Wohnungen angeschlossen wird.

Im erstgenannten Fall kann der Vermieter die Gesamtkosten anteilig auf alle Wohnungen umlegen; in die Umlage dürfen auch diejenigen Mieter einbezogen werden, die zwar dem Anschluss nicht zugestimmt haben, aber aus materiell-rechtlichen Gründen zur Duldung nach **§ 554 Abs. 2 BGB** verpflichtet gewesen sind (KG, RE v. 1.9.1988, Weber/Marx, S. VIII/65).

Im letztgenannten Fall dürfen die Kosten nur auf die angeschlossenen Wohnungen verteilt werden. Ist eine Wohnung angeschlossen und ist gleichzeitig (z.B. durch den Einbau von Filtern) Vorsorge getroffen, dass der Mieter den Anschluss nicht nutzen kann, so müssen die auf jene Wohnungen fallenden Kosten vom Vermieter getragen werden.

## 3 Umlage der laufenden Kosten nach § 556 BGB

Die laufenden Kosten des Betriebs einer mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage (Stromkosten, Wartungskosten und laufende Gebühren) sind nach der Anlage 3 zu § 27 der II. BV, dort Nr. 15, als **Betriebskosten** anzusehen. Diese Kosten können nach **§ 556 BGB** auf den Mieter umgelegt werden.

## Hinweis

### Nutzungsmöglichkeit ausreichend

An der Umlage sind alle Mieter zu beteiligen, die den Anschluss nutzen können; ob sie ihn tatsächlich nutzen, ist unerheblich. Zahlungspflichtig ist deshalb auch derjenige, der an der Nutzung allein deshalb gehindert ist, weil er kein taugliches Empfangsgerät besitzt.

Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, so muss der Vermieter eine **Erhöhungserklärung** nach **§ 560 Abs. 1 BGB** abgeben. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so kann der Vermieter die erhöhten Betriebskosten in der **Betriebskostenabrechnung** geltend machen. Einer Erhöhungserklärung bedarf es in diesem Fall nicht. Es genügt, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten i.S.v. **§ 27 II. BV** zu tragen hat.

Die monatlichen Rundfunkgebühren muss der Mieter wie bisher weiter bezahlen.

## 4 Anschluss durch den Mieter

Der Mieter hat keinen gesetzlichen Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser das Haus mit einer privaten Breitbandkabelanlage ausstattet; es reicht im Rahmen der Gebrauchsgewährungspflicht (§ 535 S. 1 BGB) aus, wenn ein Fernseh- und Rundfunkempfang grundsätzlich möglich ist. Der Mieter kann allerdings nach h. M. verlangen, dass der Vermieter den vom Mieter beantragten Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz duldet, sofern der Mieter alle anfallenden Kosten trägt (LG Heidelberg, WuM 1987 S. 17; AG Hamburg, DWW 1985 S. 131; AG Frankfurt, DWW 1985 S. 289; AG Helmstedt, DWW 1985 S. 130; a.A.: LG Berlin, GE 1989 S. 93; AG Berlin-Spandau, GE 1988 S. 115). Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter nach allgemeinen Grundsätzen (s. "Einrichtungen") den ursprünglichen Zustand wieder herstellen.

## Achtung

### Einzelanschluss birgt Kostenrisiko

Der Einzelanschluss durch den Mieter ist allerdings nicht empfehlenswert. Der Netzbetreiber stellt nur einen Anschluss pro Grundstück zur Verfügung. Anschlussinhaber kann zwar auch ein einzelner Mieter sein. Der Netzbetreiber verlangt in diesem Fall allerdings, dass sich der erste Teilnehmer vertraglich verpflichtet, entweder nachfolgenden Teilnehmern im selben Haus die entgeltliche Nutzung dieses Anschlusses einzuräumen oder mit diesen eine Teilnehmergemeinschaft zu bilden. Außerdem soll der erste Teilnehmer gegenüber dem Netzbetreiber für die gesamten Gebühren der hinzu gekommenen Wohnungsinhaber haften. Diese - rechtlich zweifelhafte (VG Neustadt/WStr., DWW 1988 S. 259) - Praxis bringt für den Mieter ein beträchtliches Kostenrisiko mit sich.

### 5 Anschluss durch Kabel-Service-Gesellschaften

Der Vermieter kann mit einer privaten "Kabel-Service-Gesellschaft" vereinbaren, dass diese den Anschluss zur Verfügung stellt und mit den jeweiligen Wohnungsmietern entsprechende Nutzungsverträge abschließt. In diesem Fall wird der Anschluss von der Service-Gesellschaft hergestellt und vorfinanziert.

Die Service-Gesellschaft lässt sich dafür vom Vermieter das Recht einräumen, für eine Zeit zwischen 10 und 15 Jahren mit den anschlusswilligen Mietern Nutzungsverträge gegen ein monatliches Entgelt abzuschließen. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 10.2.1993, XII ZR 74/91, NJW 1993 S. 1133) verstößt die formularmäßige Bindung des Kunden an eine solch lange Laufzeit auch dann nicht gegen § 307 Abs. 1 und Abs. 2 BGB, wenn der Vertrag die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung nicht ausdrücklich vorsieht (ebenso: Wehrmann in: DWW 1993 S. 287).

Auch einzelne Mieter können mit den Service-Gesellschaften derartige Vereinbarungen treffen. Die Installation der Anlage ist allerdings nur möglich, wenn der Vermieter zustimmt. Die Zustimmung ist nicht erzwingbar, weil es dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, sich für die lange Laufzeit der Serviceverträge zu binden. Stimmt der Vermieter aber zu, so ist der Vertrag mit der Service-Gesellschaft trotz höherer Kosten für den Mieter meist günstiger als der Vertrag mit dem Netzbetreiber, weil der Mieter im erstgenannten Fall kein Inkassorisiko zu tragen hat.