

Antenne im Mietrecht

Überblick

Nach heutiger Auffassung muss dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt werden, in seiner Wohnung die üblichen Rundfunk- und Fernsehsendungen zu empfangen (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Aus diesem Grunde ist der Mieter berechtigt, beim Fehlen einer Gemeinschaftsantenne eine eigene Antenne auf eigene Kosten auf dem Dach des Hauses anzubringen (BayObLG, RE v. 19.1.1981, Allg. Reg. 103/80). Schwieriger ist die Situation, wenn bereits eine Gemeinschaftsantenne existiert. Hier ist eine Interessenabwägung zwischen dem Grundrecht des Mieters auf Informationsfreiheit und dem Eigentumsgrundrecht des Vermieters vorzunehmen.

1 Rundfunk- und Fernsehantenne

1.1 Haus ohne Gemeinschaftsantenne

Die Absicht zur Installation der Antenne muss dem Vermieter angezeigt werden. Der Vermieter muss zustimmen. Der Vermieter kann dabei verlangen, dass die Antenne durch einen Fachmann angebracht wird. Der Vermieter kann außerdem bestimmen, an welcher geeigneten Stelle die Antenne angebracht werden soll. Die Kosten der Installation, die Kosten der Wartung sowie alle Reparaturen hat der Mieter zu tragen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Antenne auf eigene Kosten entfernen; der Vermieter kann allerdings von seinem Recht aus § 552 BGB Gebrauch machen .

1.2 Haus mit Gemeinschaftsantenne

1.2.1 Einwilligung des Vermieters

Ist eine leistungsfähige Gemeinschaftsantenne vorhanden, mit der die ortsüblichen Programme empfangen werden können, so bedarf die Anbringung einer Privatantenne der Einwilligung des Vermieters. Dies gilt auch für Parabolantennen. Der Vermieter muss die Entscheidung über die Zustimmung aufgrund einer Interessenabwägung treffen. Der Vermieter darf die Zustimmung nur versagen, wenn er hierfür triftige, sachbezogene Gründe geltend machen kann (BVerfG, WuM 1991, 573 = ZMR 1992, 15).

Bei der Interessenabwägung sind nach der Entscheidung des BVerfG vom 9.2.1994 (NJW 1994, 1147) zwei Grundrechte zu berücksichtigen. Der Mieter kann sich auf das Grundrecht der Informationsfreiheit (Art. 5 Abs. 1 S. 1 Halbsatz 2 GG) berufen. Danach hat er das Recht, sich aus allgemein zugänglichen Quellen zu unterrichten. Eine Unterscheidung zwischen in- und ausländischen Informationsquellen ist hierbei nicht zu treffen. Der Grundrechtsschutz erstreckt sich auch auf die Beschaffung und Nutzung von Parabolantennen.

Dem Eigentumsgrundrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ist ebenfalls Rechnung zu tragen. Durch dieses Recht werden auch die Interessen des Vermieters an der Verhinderung einer optischen Beeinträchtigung des Wohnhauses geschützt. Keines der beiden Grundrechte geht dem anderen generell vor. Im Streitfall müssen die Fachgerichte im Einzelfall feststellen, welches Recht vorrangig sein soll.

1.2.2 Kein sachbezogener Versagungsgrund

Weitere Einzelheiten bezüglich des Rechts zur Anbringung einer Parabolantenne ergeben sich aus dem Rechtsentscheid des OLG Frankfurt vom 22.7.1992 (NJW 1992, 2490).

Nach dieser Entscheidung liegt kein sachbezogener Versagungsgrund vor, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

1. Das Haus hat weder eine Gemeinschaftsparabolantenne noch einen Breitbandkabelanschluss und es ist ungewiss, ob ein solcher Anschluss verlegt wird.
2. Der Mieter stellt den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation der Antenne entstehenden Kosten und Gebühren frei. Der Freistellungsanspruch muss auch die Folgekosten umfassen: Der Mieter ist nämlich verpflichtet, die Antenne bei Mietende, bei späterer Einrichtung einer Gemeinschaftsparabolantenne oder beim Anschluss an das Breitbandkabelnetz zu entfernen. Außerdem haftet der Mieter für alle Schäden, die durch die Antenne verursacht werden.
3. Die Antenne wird von einem Fachmann angebracht.
4. Der Mieter beachtet beim Anbringen etwa bestehende baurechtliche Vorschriften.
5. Der Vermieter ist berechtigt, den Ort zu bestimmen, an dem die Antenne installiert wird und am wenigsten stört. In bestimmten Ausnahmefällen kann sich ergeben, dass die Antenne an jedem denkbaren Ort störend wirkt (freistehender Bungalow, Jugendstilvilla); in diesem Fall besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung.
6. Bei einer vermieteten Eigentumswohnung muss der Vermieter einen Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zum Anbringen einer Parabolantenne haben.

1.2.3 Reparaturkosten

Reparaturkosten für die Gemeinschaftsantenne fallen dem Vermieter zur Last. Diese Kosten sind nicht umlagefähig. Gleiches gilt, wenn eine defekte Gemeinschaftsantenne gegen eine neue Antenne ausgetauscht wird. Die laufenden Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter aber nach § 556 BGB auf die Mieter umlegen, falls dies vertraglich vereinbart ist .

1.3 Haus mit Breitbandkabelanschluss

1.3.1 Im Allgemeinen ausreichend

Ist das Haus an das Breitbandkabelnetz angeschlossen, so kommt ein Anspruch des Mieters auf Anbringung einer Parabolantenne im Allgemeinen nicht in Betracht. Allerdings sind Sonderfälle denkbar, in denen der Mieter ein besonders gewichtiges Interesse an der Anbringung einer Parabolantenne hat (BVerfG, WuM 1993, 229 = NJW 1993, 1252 = ZMR 1993, 259 = DWW 1993, 93).

Ein solcher Fall wird vorliegen, wenn ein Mieter aus beruflichen Gründen auf den Empfang ausländischer Sender angewiesen ist (AG Frankfurt, DWW 1993, 334 betr. Dolmetscher; a. A.: LG Hamburg, WuM 1994, 391 für Duldungsanspruch eines Wohnungseigentümers gegenüber der Eigentümergemeinschaft).

Eine vergleichbare Interessenlage besteht bei ausländischen Mietern .

1.3.2 Ästhetischer Gesamteindruck

Dem Interesse des Vermieters an der Wahrung eines ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks der Hausanlage ist in jedem Fall gebührend Rechnung zu tragen. Deshalb kann der Vermieter die Einwilligung zum Anbringen der Antenne versagen, wenn dem Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen (LG Heidelberg, WuM 1993, 734; LG Tübingen, NJW-RR 1994, 849; AG Gelsenkirchen-Buer, DWW 1993, 369).

Hinweis

Denkmalschutz

Es reicht allerdings nicht aus, dass das Gebäude denkmalgeschützt ist oder in einem denkmalgeschützten Gemeindeteil liegt. Vielmehr ist konkret zu prüfen, ob und gegebenenfalls welche Vorschriften des Denkmalschutzes dem Anbringen der Antenne entgegenstehen (BVerfG, GE 1994, 1248).

1.3.3 Verweis auf andere Informationsquellen

Unzulässig ist es, wenn der Mieter auf anderweitige Informationsquellen (Zeitungen, Hörfunk, Videobänder) oder sein auf die Wohnung beschränktes Nutzungsrecht verwiesen wird (BVerfG, NJW 1994, 1147). Die hiervon abweichende Rechtsprechung der Fachgerichte, die vor dem Beschluss des BVerfG vom 9.2.1994 (NJW 1994, 1147) ergangen ist (s. zusammenfassend hierzu Henninger in: ZMR 1994, 201), muss als überholt angesehen werden. Vertragliche Vereinbarungen, die von den vom BVerfG entwickelten Grundsätzen abweichen, sind unwirksam (LG Kleve, NJW-RR 1993, 656), weil hierdurch Grundrechte tangiert werden.

1.3.4 Anspruch auf Erlaubnis

Liegen die materiell-rechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Erlaubnis vor, so hat der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Zuweisung eines Platzes, an dem die Antenne angebracht werden kann (LG Aachen, MDR 1992, 48; AG Frankfurt, DWW 1993, 334). Gegebenenfalls muss der Mieter diesen Anspruch gerichtlich geltend machen. Zur eigenmächtigen Anbringung einer Antenne ist der Mieter auch dann nicht befugt, wenn der Vermieter die Erlaubnis generell verweigert (LG Aachen, a. a. O.).

1.4 Eigenmächtige Installation einer Antenne

Hat der Mieter eine Antenne ohne Erlaubnis des Vermieters angebracht, so liegt ein vertragswidriges Verhalten vor. Der Anspruch auf Unterlassung (in der Form des Beseitigungsanspruchs) hängt dann davon ab, ob der Vermieter die Erlaubnis zur Installation der Antenne hätte erteilen müssen. Ist dies zu verneinen, so muss der Mieter die Antenne entfernen (vgl. dazu auch AG Gelsenkirchen-Buer, DWW 1993, 369, wonach der Entfernungsanspruch besteht, wenn die Denkmalschutzbehörde die Entfernung der Antenne verlangt; auf ein Bußgeldverfahren muss sich der Vermieter nicht einlassen).

Hätte der Vermieter bei einem vertragsgemäßen Verhalten des Mieters von den Möglichkeiten Gebrauch machen können, die in den Rechtsentscheiden der OLG Frankfurt und Karlsruhe (a. a. O.) aufgezeigt werden, so kann er verlangen, dass der Mieter die dort vorgesehenen Auflagen erfüllt. Eine zusätzliche Kautions kann der Vermieter allerdings nur verlangen, wenn die Obergrenze des § 551 BGB noch nicht ausgeschöpft ist (streitig). Einen durchsetzbaren Anspruch auf Erfüllung dieser Auflagen hat der Vermieter allerdings nicht. Er kann lediglich die Entfernung der Antenne verlangen, wenn der Mieter die Auflage nicht erfüllt.

Hinweis

Genehmigungsverfahren nicht beachtet

Hätte der Vermieter nach materiellem Recht die Einwilligung zum Anbringen der Antenne erteilen müssen, so kann aus dem Umstand, dass der Mieter das Genehmigungsverfahren nicht beachtet hat, für sich allein kein Beseitigungsanspruch hergeleitet werden (§ 242 BGB).

Besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass der Mieter eine Antenne anbringen kann, ist aber der Ort der Anbringung streitig, so steht dem Vermieter das Bestimmungsrecht zu. Hatte der Mieter die Antenne ohne Erlaubnis installiert, so hat der Vermieter einen Beseitigungsanspruch, der Zug um Zug gegen Zuweisung eines alternativen Montageplatzes zu erfüllen ist.

Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter die Installation einer den Informationszwecken des Mieters entsprechenden Gemeinschaftsparabolantenne anbietet oder wenn (deutschsprachigen Mietern) ein Breitbandkabelanschluss geboten wird. Der Mieter kann sich in einem solchen Fall nicht darauf berufen, dass er keine Kenntnis von einer bevorstehenden Anschließung gehabt habe (AG Lingen, DWW 1993, 47). Die Kostenfrage spielt dabei eine untergeordnete Rolle (LG Wiesbaden, DWW 1995, 53; a. A.: LG Hamburg, WuM 1998, 277). Eine Ausnahme kann gelten, wenn der Vermieter ohne sachlichen Grund einen besonders kostenträchtigen Montageplatz vorschlägt mit der Folge, dass der Mieter sein Recht wegen der hohen Kosten nicht verwirklichen kann.

Wird das Recht des Mieters zur Anbringung einer Parabolantenne generell und zu Unrecht bestritten, so darf der Mieter die Antenne an ihrem ursprünglichen Platz belassen. Unfachmännisch angebrachte Antennen müssen allerdings auf jeden Fall beseitigt werden (LG Bremen, WuM 1995, 43 betr. eine Antenne, die in einem mit Sand gefüllten Eimer auf dem Balkon aufgestellt ist; AG Lübeck, ZMR 1995, 79 betr. eine an einem Wäschepfahl im Hof befestigte Antenne mit durchhängender Zuleitung zur Wohnung). Gegebenenfalls muss der Mieter seinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur fachmännischen Anbringung im Wege der Klage geltend machen (AG Lübeck, a. a. O.).

1.5 Besonderheiten bei vermieteter Eigentumswohnung

1.5.1 Erlaubnis

Will der Mieter einer Eigentumswohnung eine Parabolantenne anbringen, so muss er seinen Vermieter um Erlaubnis fragen; gegebenenfalls muss er den Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis klageweise geltend machen. Zuständig hierfür ist das Zivilgericht.

Der Vermieter kann in diesem Verfahren grundsätzlich einwenden, dass er im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern zu der Erteilung der Erlaubnis nicht berechtigt sei. Der Einwand setzt voraus, dass der Vermieter den ihm zustehenden Duldungsanspruch aus § 14 Nr. 3 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer - gegebenenfalls gerichtlich - geltend macht. Zuständig hierfür ist das Wohnungseigentumsgericht. Bis zum Abschluss dieses Verfahrens kann das Zivilgericht den Rechtsstreit aussetzen.

Die Parteien des Mietvertrags können sich auch dahingehend einigen, dass der Mieter den Anspruch des Vermieters gegen die Eigentümergemeinschaft auf Duldung einer Antenne im Gemeinschaftseigentum im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft geltend macht. In diesem Fall kann der Mieter die Wohnungseigentümergemeinschaft unmittelbar in Anspruch nehmen. Ein eigenes rechtliches Interesse des Mieters liegt vor, da er aufgrund des Mietvertrags einen Anspruch auf Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums haben kann und da die aus § 535 BGB folgenden Rechte von der Entscheidung berührt werden können (vgl. dazu BayObLG, ZMR 2001, 907).

Grundsätzlich gilt, dass die Installation einer Parabolantenne auf dem Balkon einer Eigentumswohnung oder an der Fassade eine bauliche Veränderung i. S. von § 22 Abs. 1 WEG darstellt. Hieraus allein ergibt sich allerdings noch keine Beseitigungspflicht. Vielmehr sind das Informationsinteresse des Wohnungsnutzers und das Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft an der optisch ungeschmälerten Erhaltung ihres Eigentums gegeneinander abzuwägen. Das Informationsinteresse des Wohnungsnutzers ist in der Regel gewichtiger als das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer. Ist der Nutzer selbst Eigentümer der Wohnung, so kann er ohne Zustimmung der übrigen

Eigentümer eine Parabolantenne an einem zum Empfang geeigneten Ort installieren. Der Eigentümer muss den Installationsort so wählen, dass die Antenne den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage möglichst am wenigsten stört. An einem anderen Ort darf der Wohnungseigentümer die Antenne nur mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer anbringen. Der Eigentümer muss aber einen Installationsort nicht akzeptieren, wenn dort kein ordnungsgemäßer Empfang der gewünschten Sender möglich ist. Hat der Wohnungseigentümer seine Wohnung vermietet, so sind die Interessen des Mieters in derselben Weise zu berücksichtigen (zum Ganzen: OLG Hamm, NZM 2002, 445; OLG Schleswig, WuM 2003, 404 = NZM 2003, 558).

1.5.2 Beseitigungsanspruch

Hat der Mieter eine Parabolantenne angebracht, ohne den Vermieter zu fragen, so kann ihn dieser auf Beseitigung der Antenne in Anspruch nehmen. Auch die Wohnungseigentümergeinschaft kann gegen den Mieter vorgehen und eine Beseitigung der Antenne verlangen. Für beide Verfahren sind die Zivilgerichte zuständig.

Hinweis

Rechte der WE-Gemeinschaft

Gegenüber dem Beseitigungsverlangen des Vermieters kann der Mieter einwenden, dass er ein Recht auf Anbringung der Antenne habe. Gegenüber dem Beseitigungsverlangen der Gemeinschaft ist dieser Einwand nicht möglich (BVerfG, NJW 1996, 2858).

1.6 Neuanschaffung einer Gemeinschaftsantenne

Entscheidet sich der Vermieter im Laufe der Mietzeit zur Installation einer Gemeinschaftsantenne, so müssen die Mieter ihre Privatantennen auf eigene Kosten entfernen, falls nicht ein besonderer Grund vorliegt, aus dem der Vermieter verpflichtet ist, die Antenne weiterhin zu dulden.

Die Kosten für die Neuanschaffung der Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter nur dann anteilig auf die Mieter umlegen, wenn dadurch der Rundfunk- und Fernsehempfang gegenüber dem bisher bestehenden Empfang verbessert wird.

Hinweis

Gebrauchswert

Die Verbesserung muss nicht allen Mietern in gleichem Umfang zugute kommen; es genügt, dass der Gebrauchswert des Wohnhauses insgesamt erhöht wird.

1.7 Umrüstung auf Kabelfernsehen

Siehe dazu "[Kabelfernsehen](#)".

2 Funkantenne

Die für die Einwilligung zur Anbringung einer Parabolantenne entwickelten Grundsätze gelten auch für Funkantennen (zur Interessenabwägung vgl. LG Essen, NJW-RR 1990, 782, wonach die Installation einer CB-Funkantenne im Vorgarten zulässig ist, wenn sie dort weder aus optischen noch sonstigen Gründen stört; AG Kenzingen, WuM 1996, 403, wonach die Montage eines 10 m hohen Mastes auf dem Balkon nicht geduldet werden muss). Deshalb ist auch hier auf der Grundlage einer Interessenabwägung zu entscheiden. Bei einer Interessenabwägung können auch die Regelungen des

Amateurfunkgesetzes vom 23.6.1997 (BGBl I, 1494 - AFuG 1997) und des Telekommunikationsgesetzes vom 1.8.1996 (BGBl I, 1120 - TKG) herangezogen werden. Nach § 7 AFuG 1997 hat der Funkamateur seine Amateurfunkstelle so zu betreiben, dass andere elektrische Geräte nicht durch den Betrieb der Amateurfunkstelle beeinflusst werden.

Für den Amateurfunker hat Siegert (in: NJW 1996, 2287) praktikable Genehmigungsgrundsätze entwickelt. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

1. Der Mieter hat seine fachlichen Kenntnisse auf dem Gebiet des Amateurfunks durch Ablegung einer Prüfung nachgewiesen; er ist im Besitz einer personenbezogenen Amateurfunkgenehmigung des Bundesamtes für Post- und Telekommunikation.
2. Die Antenne wird fachmännisch errichtet.
3. Die Antenne ist für den ausgewählten Standort geeignet, wobei es auf das Maß der Eingriffe in die Bausubstanz und auf optische Beeinträchtigungen ankommt.
4. Es sind keine Störungen anderer Funk- und Fernmeldedienste nachweisbar.
5. Der Mieter weist eine ausreichende Haftpflichtversicherung nach.

Für CB-Funker entfällt das unter 1. dargelegte Kriterium, weil diese keine Fachkenntnisse nachweisen müssen. Die übrigen Kriterien sind aber auch dort zu beachten.

3 Vertragliche Regelung

Eine mietvertragliche Regelung, wonach das Anbringen von Antennen auf dem Dach nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig ist, entspricht der gesetzlichen Regelung und hat nur deklaratorische Bedeutung.