

Entwicklungen im Mietrecht

Um die Frage, ob und unter welchen Umständen ein Mieter Parabolantennen anbringen darf, tobt seit Jahren ein Streit, der auch schon das Bundesverfassungsgericht mehrfach beschäftigt hat. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Mieter einen Anspruch auf einen Kabelanschluss hat, selbst wenn in dem Hause eine Gemeinschaftsantenne installiert ist. Die Kosten müssen aber von ihm getragen werden. Ein Recht auf die Anbringung einer Parabolantenne besteht jedoch aufgrund der optischen Beeinträchtigung und der Beschädigung der Bausubstanz (die Außenwand muss durchbohrt werden) nicht. Ein solches Recht ist nur gegeben, wenn keine Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss bereit stehen. In diesem Fall muss der Mieter die Kosten der Montage übernehmen. Der Vermieter hat das Recht den am wenigsten störenden Standort zu bestimmen und von dem Mieter eine Sicherheit für die korrekte Deinstallation zu verlangen, sofern nicht bereits Sicherheit bis zur gesetzlichen Höhe von drei Kaltmieten durch den Mieter geleistet wurde. Auch hat der Vermieter Anspruch darauf, dass die Installation durch ein Fachunternehmen erfolgt. Bestehen jedoch öffentliche Beschränkungen, etwa im Rahmen des Denkmalschutzes, kann der Mieter seinen Anspruch nicht durchsetzen. Liegen die oben genannten Voraussetzungen nicht vor, kann der Vermieter die Beseitigung der Parabolantenne verlangen.

Ausländische Mieter haben es in Bezug auf die Parabolantennen oftmals etwas leichter, da die Rechtsprechung das Recht einräumt, dass sich Ausländer über das Fernsehen über die Situation in ihrem Heimatland unterrichten können. So besteht ein Anspruch, dass eine gewisse Auswahl an ausländischen Programmen empfangen werden kann. Ist dies gewährleistet, so etwa beim Empfang von drei Programmen, besteht auf der anderen Seite kein Anspruch, beliebig viele Heimatprogramme zu sehen. Auch kann der ausländische Mieter nicht auf die Anbringung einer Parabolantenne bestehen, wenn er nur mit zusätzlichen Kosten (smartcard, Decoder) die Heimatprogramme über das hauseigene Kabelnetz empfangen kann. Dies ist nach der Rechtsprechung zumutbar.

Bei Eigentumswohnungen mit einer gemeinschaftlichen Antenne oder Kabelanschluss ist die Anbringung einer Parabolantenne durch einen Eigentümer eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller Miteigentümer bedarf. Liegt diese nicht vor, besteht ein Anspruch auf Beseitigung der Antenne. Die einzige Ausnahme ist auch hier das Informationsinteresse eines ausländischen Eigentümers, wenn der Empfang von Heimatprogrammen durch Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss nicht möglich ist.

Mobilfunkantennen werden wohl in Zukunft noch für große Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter sorgen. Lässt der Vermieter auf seinem Grundstück eine Mobilfunkanlage errichten, die den Zulassungsanforderungen entspricht und insbesondere die Strahlengrenzwerte einhält, kann der Mieter nicht aus Angst vor der Strahlenbelastung die Miete mindern oder das Mietverhältnis fristlos kündigen. Gleiches gilt, wenn eine Mobilfunkanlage in der Nähe der Mietwohnung errichtet wird. Ob sich mit weiteren Forschungsergebnissen an dieser Rechtsprechung etwas ändert, bleibt abzuwarten. Solche Änderungen dürften jedoch auch dann nur die Fälle von neu errichteten Anlage betreffen, sodass Mieter bei jetzt schon errichteten Anlagen von einer eventuellen Änderung der Rechtsprechung wohl nicht profitieren können.

Angesichts der steigenden Heizkosten ist eine relativ neue Rechtsprechung bezüglich der Fernwärmelieferung bzw. des Wärmecontracting interessant sein: Ist in einem Mietvertrag nicht geregelt, dass der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses die Art der Wärmeversorgung ändern kann, darf während des Mietverhältnisses ein Wechsel von einer

Zentralheizung zur Fernwärme oder Wärmecontracting nicht auf Kosten des Mieters erfolgen. Bei einem solchen Wechsel zahlt der Mieter im Rahmen der jeweils unterschiedlichen Preisgestaltungen die Anschaffungskosten für die Heizungsanlage. Der Vermieter muss somit die Anlage nicht auf eigene Kosten erwerben, sondern überlässt dies dem Fernwärmelieferanten, der diese Anschaffungskosten auf die Mieter umlegt. In einem bestehenden Mietverhältnis bedeutet dies eine erhebliche Mehrbelastung, sodass in den Fällen, in denen der Mietvertrag einen solchen Wechsel nicht ermöglicht, der Vermieter gegenüber diesem Mieter nur die Kosten abrechnen darf, die bei Beibehaltung der alten Heizungsanlage auch angefallen wären. Auch hier ist vieles aufgrund neuer Rechtsprechung in Bewegung, sodass Sie sich in Zweifelsfällen, fachlich informieren sollten.

Ralf Rothhaar
Rechtsanwalt