

Gutachterliche Äußerung im Auftrage der Medienanstalt Berlin-Brandenburg (MABB)
Mietrechtliche Probleme des Fernsehempfangs
 Von RA KLAUS SCHACH, VRiLG a. D.

Vorbemerkungen

Die mietrechtlichen Probleme beim Fernsehempfang in der Mietwohnung sind nicht isoliert ohne technischen Zusammenhang zu lösen. Der Jurist als Laie auf dem technischen Gebiet muss sich daher dazu notwendige Informationen beschaffen. Der Verfasser hat dazu eine Reihe von Gesprächen geführt, um sich einen gewissen Überblick zu verschaffen. Dazu sei den Gesprächspartnern gedankt, zugleich aber bei ihnen, aber auch bei dem Leser der Ausführungen zu technischen Fragen um Verständnis und Nachsicht gebeten, wenn der Jurist technisch-laienhaft formuliert. Wenn der Verfasser technische Zusammenhänge fehlerhaft interpretiert hat und deswegen die juristische Argumentation in eine gewisse Schiefelage kommt, wird Nachbesserung gelobt.

Bei den Juristen gibt es den Spruch "In einer Runde von drei Juristen gibt es nicht nur drei Meinungen, sondern vier, fünf, sechs ..." In der Juristerei können eben zu ein und demselben Problem immer mindestens drei Meinungen vertreten werden, nämlich die eine, die entgegengesetzte und die vermittelnde. Es hat sich aber herausgestellt, dass das alles nicht nur bei Juristen gilt, sondern gerade auch im Bereich der Naturwissenschaften, z. B. vor allem im medizinischen Bereich. Auf der technischen Ebene im Zusammenhang mit der Heranschaffung von Fernsehempfang gilt das offenbar aber auch, je nachdem, welches Produkt man vertritt, von welcher Blickenebene man argumentiert. Ehe man also die technischen Ausführungen des Juristen völlig verrißt, sollte man sich diese Zusammenhänge klarmachen.

Gliederung

I. Allgemeine Einführung

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

III. Technische Vorgaben - mietrechtliche Pflichten und Rechte

1. Fernsehanbieter

a) *Programmquelle - Fernsehsender (Netzebene 1)*

b) *Provider (Netzebenen 3 und 4)*

2. Vermieter-/Mieterenebene

IV. Vertragsänderung

1. Vertragskündigung des Mieters

a) *gegenüber Vermieter*

b) *gegenüber Kabelbetreiber*

2. Umstrukturierungen beim Vermieter

3. Modernisierung – Mieterhöhung

a) *Rechtliche Grundlagen*

b) *Rückkanalfähiges Kabel - Parabolgemeinschaftsantenne*

V. Betriebskosten - Kabelentgelte

VI. Thesen

I. Allgemeine Einführung

Die Welt der Multimedia entwickelt sich rasant. Das betrifft auch das Fernsehen. Damit ist nicht unbedingt der Inhalt der Fernsehsendungen gemeint. Diese sind geschmacksabhängig und treiben teilweise merkwürdige Blüten (vgl. z. B. die Sendung "Ich bin ein Star - Holt mich hier raus" in der Dschungellandschaft). Über Geschmack lässt sich bekanntermaßen nicht streiten, man kann jedoch die Röhre einfach ausschalten. Das geht bei den mietrechtlichen Problemen in diesem Zusammenhang nicht. Gemeint ist daher die technische Entwicklung der Signalzuführung, vor allem im nunmehr angebrochenen digitalen Zeitalter¹. Im Fernsehbereich wird zwar erst 2010 entschieden, ob das analoge Fernsehen endgültig der Vergangenheit angehört. Die digitale Entwicklung ist aber nicht mehr aufzuhalten, so dass die Entscheidung eigentlich schon vorweggenommen ist.

Unter anderem die digitale Technik hat zu einem immensen wirtschaftlichen Drang und Wettbewerb geführt. In der Marktwirtschaft möchte jedes System ein Stück oder vielleicht auch ein großes Stück von dem Kuchen abbekommen und entscheidende Marktanteile erobern. Das gilt sowohl für die - öffentlich-rechtlichen und privaten - Fernsehsender und den damit auch auf dem Markt tätigen Werbeträgern als auch für die Provider, also die Anbieter von Übertragungswegen über Satellit, Kabel oder Antenne. Der Lobbyismus ist überall zu spüren, jeder preist (verständlicherweise) sein Produkt, seinen Fernsehübertragungsweg als optimal und andere Möglichkeiten übertreffend bzw. (nunmehr) unnötig an. Der Konsument, im hohen Maße also auch Vermieter und vor allem Mieter, muss sich in dem gesamten Wirrwarr hinsichtlich eines Übertragungsweges entscheiden. Diese Festlegung gilt für längere Zeit. Bei den Sendern kann man ständig zwischen den einzelnen Programmen hin und her schalten. Den Übertragungsweg kann man nicht so einfach wechseln. In diesem Zusammenhang geht es

¹ Die Worte "multimedia" und "digital" sind in aller Munde, obwohl die genauere Bedeutung nicht gerade selten nicht genau bekannt ist und sich so z. B. zum Wort Multimedia in den Nachschlagewerken unterschiedliche Erklärungen befinden. Multimedia: Komplexes, vielschichtiges Informationssystem auf verschiedensten Ebenen. Digital: Von dem englischen Begriff "digit = Ziffer" abgeleitet; Daten werden (in Einsen und Nullen) zerlegt und dann kettenförmig versendet – bei der analogen Form werden die vollständigen Signale wellenförmig versendet. Durch die "Zerlegungstechnik" wird Übertragungsplatz gespart und bessere Qualität erreicht.

nicht nur um den Fernsehempfang, sondern auch um parallel laufende multimediale Wege, wie z. B. Internetanschluss. Mit anderen Worten: Es geht nicht nur um den Empfang, sondern auch um die Aussendung von Signalen des (Fernseh-) Konsumenten, sprich die Rück-“Kanal“fähigkeit der Signalübertragungswege.

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung der mietrechtlichen Probleme des Fernsehempfangs sind mehrere rechtliche Ebenen zu betrachten:

- verfassungsrechtliche Ebene
- europarechtliche Ebene
- verwaltungsrechtliche Ebene
- mietvertragliche Ebene.

Verfassungsrechtliche Ebene

Nach Artikel 5 Abs. 1 Grundgesetz (GG) hat jeder das Recht, seine Meinung in Wort, Schrift und Bild frei zu äußern und zu verbreiten und sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten. Dieses Grundrecht ist ein sog. Jedermann-Recht, gilt also nicht nur für den deutschen Staatsangehörigen. Es umfasst die aktive Meinungsfreiheit, ausdrücklich aber auch die passive, die Informationsfreiheit. Beim Fernsehempfang des Mieters geht es um den Erhalt von Informationen, der sich dem Wortlaut der Vorschrift nach auf die allgemein zugänglichen Quellen beschränkt. Danach beantwortet sich auch die Frage, ob eine Informationspflicht besteht. Das führt zu dem Problem, ob der Vermieter die Pflicht hat, dem Mieter Informationen zukommen zu lassen bzw. aktiv dem Mieter Informationsquellen zur Verfügung zu stellen.

Grundrechte sind vom Regelungsziel her Abwehrrechte gegen den Staat, in welcher Rechtsform er auch öffentlich-rechtlich, hoheitlich auftritt. Der Bürger soll also vor Eingriffen des Staates geschützt werden. Dazu besteht insofern zum Grundrecht der Informationsfreiheit allgemein Einigkeit darüber, dass der Staat grundsätzlich nicht verpflichtet ist, den Bürger über jedwede Fakten zu unterrichten und die allgemein zugänglichen Quellen nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG mit Informationen zu bedienen. Unabhängig davon mag der Staat aus anderen öffentlich-rechtlichen Gründen die Pflicht haben, betroffene Bürger zu informieren, was in diesem Zusammenhang jedoch dahinstehen kann. Inwiefern der Staat Wert auf eine ausreichende und vor allem ausgewogene Information legt, betrifft die medienrechtliche Ebene (auf die noch einzugehen ist), nicht die verfassungsrechtliche Ebene.

Das Grundrecht der Informationsfreiheit nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz GG hat aber nicht nur Bedeutung im Verhältnis Bürger-Staat, sondern wirkt auch in mancherlei Hinsicht auf das Privatrecht ein. Auf welche dogmatische Weise diese sog. Drittwirkung der Grundrechte stattfindet, ob es sich um eine unmittelbare Drittwirkung handelt oder nur um eine mittelbare über die Auslegung der privatrechtlichen Generalklauseln des BGB (vgl. dazu Palandt, BGB, 62. Aufl., § 242 Rdnrn. 7 und 8), kann für die vorliegende Betrachtung dahinstehen. Jedenfalls ist die Wertordnung des Grundgesetzes mit seinen Grundrechten auch in der privatrechtlichen Ebene zu beachten (vgl. BVerfGE 7, 198 [205 ff.], st. Rspr. des BVerfG). Das gilt daher auch für das Grundrecht der Informationsfreiheit im Verhältnis zum Mietrecht über die Generalklausel des § 242 BGB in Abwägung nach Treu und Glauben zwischen den Vermieterinteressen (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) und den Mieterinteressen zur Beschaffung und Nutzung von Informationen (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. GG). In diesem Zusammenhang ist vor allem auf die grundlegende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Recht des ausländischen Mitbürgers auf Errichtung einer Parabolantenne zu verweisen, in der der Weg zur Interessenabwägung beschrieben wird (BVerfG, Beschluss vom 9. Februar 1994, WuM 1994, 251 = DWW 1994, 148 = GE 1994, 396 ff.). Daraus folgt:

Verfassungsrechtlich besteht grundsätzlich keine Pflicht des Vermieters, dem Mieter eine technische Anlage zum Empfang von Fernsehsendungen zur Verfügung zu stellen - es sei denn, er hat eine derartige Verpflichtung mietvertraglich übernommen. Da sich der Grundrechtsschutz jedoch auch auf die Beschaffung und Nutzung von technischen Anlagen erstreckt, die eine an die Allgemeinheit gerichtete Information erst individuell erschließen, muss der Vermieter dem Mieter in grundgesetzlich gebotener Auslegung des § 242 BGB (Treu und Glauben) gestatten, je nach Notwendigkeit in oder außerhalb der Mietwohnung technische Anlagen zum Fernsehempfang anzubringen und zu betreiben. Das Recht gilt jedoch nur dann, wenn nicht der Vermieter seinerseits über bestimmte technische Vorrichtungen dem Mieter die Möglichkeit gibt, sein Fernsehgerät anzuschließen und Programme zu empfangen. Je nach dem welche technischen Vorrichtungen der Vermieter zur Verfügung stellt, ist es dem Mieter verwehrt, eigene Vorrichtungen einzubringen. Das Problem ist hierbei allerdings, ob es sich um eine "Schraube ohne Ende" handelt, die Mietvertragsparteien also jeweils "aufrüsten" dürfen und müssen, um letztlich jedem Mieter unabhängig von der deutschen oder ausländischen Staatsangehörigkeit jedweden Fernsehempfang von jedem Sender rund um die Welt zu ermöglichen. Die Einzelheiten dazu ergeben sich bei der Untersuchung der privat-rechtlichen Ebene Vermieter/Mieter (III. 2.).

Europarechtliche Ebene

Neben der (nationalen) verfassungsrechtlichen Ebene ist die europarechtliche Ebene beachtlich, zu der allerdings - und das sei sogleich vorweggenommen - dieselben Aspekte zur Informationsfreiheit maßgeblich sind wie zur mittelbaren Drittwirkung des Art. 5 GG.

Auslöser einer Diskussion, ob EG-rechtliche Bestimmungen/Vereinbarungen ein Recht für jedermann begründen, eine Parabolantenne zu nutzen, der eine Parabolantenne besitzen möchte, ist eine Mitteilung der Kommission über die Anwendung der allgemeinen Grundsätze des freien Waren- und Dienstleistungsverkehrs - Art. 28 und 49 EG-Vertrag - auf dem Gebiet der Nutzung von Parabolantennen vom 27. Juni 2001/Pressemeldung der Europäischen Kommission vom 2. Juli 2001 (Quelle: Internet unter Parabolantennen).

Bei der Mitteilung der EG-Kommission handelt es sich nicht um eine EG-Richtlinie, also um keinen Akt der Rechtssetzung, sondern um ein reines Positionspapier zur Interpretation von Rechtsansichten (vorliegend offenbar des Binnenmarktcommissars Frits Bolkestein), also um eine Meinungsäußerung. Sie beschäftigt sich mit dem freien Waren- und Dienstleistungsverkehr in Bezug auf Parabolantennen. Berührt sind die Art. 28 bis 30 EG-Vertrag sowie Art. 49 ff. EG-Vertrag. Nach Art. 28 EGV sind mengenmäßige Einfuhrbeschränkungen sowie alle Maßnahmen gleicher Wirkung zwischen den Mitgliedsstaaten verboten. Nach Art. 49 Abs. 1 EGV sind die Beschränkungen des freien Dienstleistungsverkehrs innerhalb der Gemeinschaft für Angehörige der Mitgliedsstaaten, die in einem anderen Staat der Gemeinschaft als demjenigen des Leistungsempfängers ansässig sind, verboten. Daraus schließt die Kommission:

"Gemäß den Grundsätzen des freien Warenverkehrs und des freien Dienstleistungsverkehrs (ausgelegt mit Blick auf Art. 10 der Europäischen Konvention zum Schutz der Menschenrechte) muss die Möglichkeit, eine Parabolantenne zu nutzen, im allgemeinen jedem, der eine Parabolantenne besitzen möchte, zuerkannt werden." Unter anderem aus dieser Passage der Mitteilung wird teilweise geschlossen (vgl. Dörr in WuM 2002, 347; ders. in FWW = Die Freie Wohnungswirtschaft 2002, 36 ff.), dass die Mitteilung auch Bedeutung für die privatrechtliche, mietrechtliche Ebene Vermieter/Mieter hat, die national geregelte Informationsfreiheit des Art. 5 GG einen unmittelbaren Anspruch auf Zugang zu Satellitenempfangsanlagen gebe (Dörr ist Professor für Öffentliches, Völker- und Europa- sowie Medienrecht in Mainz).

Die Mitteilung der Kommission ist missverständlich, jedenfalls insofern, als man den Ausführungen tatsächlich entnehmen könnte, als meine die Kommission, die Grundsätze des EG-Vertrages zum freien Warenverkehr und freien Dienstleistungsverkehr würden unmittelbar Geltung auf der mietvertraglichen Ebene dergestalt haben, dass der Mieter von seinem Vermieter in jedem Fall die Anbringung einer Parabolantenne an dem für den Mieter fremden Eigentum verlangen könne. Wenn die Kommission das tatsächlich so gemeint haben sollte, ist dem nicht zu folgen und stellt eine gravierende Verkennung der Zielrichtung des EG-Vertrages im Hinblick auf privatrechtliche Beziehungen von einzelnen Bürgern als Angehöriger einzelner Vertragsstaaten dar.

Der EG-Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Mitgliedsstaaten untereinander und im Verhältnis zur Gemeinschaft. Danach muss auch das einzelne Mitgliedsland in seinem Herrschaftsbereich Europarecht durchsetzen und entsprechend auch Rechte und Pflichten seiner einzelnen Mitbürger schaffen. Der EGV regelt nicht die privatrechtlichen Beziehungen der einzelnen Mitbürger untereinander, kann also keine unmittelbaren mietrechtlichen Bestimmungen treffen. Es steht außer Frage, dass die Bundesrepublik Deutschland in Befolgung des EG-Vertrages keine Vorschriften schaffen darf, die die Anschaffung einer Parabolantenne durch einen Bürger durch öffentlich-rechtliche Normen beschränken. Derartige Beschränkungen werden in der Mitteilung der Kommission auch genannt:

- Normen und technische Spezifikationen
- administrative Vorschriften
- architektonische und städtebauliche Vorschriften
- steuerliche Vorschriften
- Vorschriften auf dem Gebiet des Empfangs.

Mit keinem Wort wird in diesem Zusammenhang auf entgegenstehende Rechte anderer, hier also auf das Eigentumsrecht des Vermieters eingegangen. Entweder wird das Problem nicht gesehen, oder die Abwägung zu Rechten Dritter wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Dafür könnte der Hinweis auf die europa-rechtlichen Grundfreiheiten sprechen, die letztlich den Grundrechten des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland entsprechen. Dazu legt Art. 11 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union in Absatz 1 fest:

"Jede Person hat das Recht auf freie Meinungsäußerung. Dieses Recht schließt die Meinungsfreiheit und die Freiheit ein, Informationen und Ideen ohne behördliche Eingriffe und ohne Rücksicht auf Staatsgrenzen zu empfangen und weiterzugeben."

Dasselbe sagt sinngemäß Art. 19 der Menschenrechtserklärung aus dem Jahr 1948. Der Wortlaut zeigt jeweils, dass es auch hier um Abwehrrechte gegen den Staat geht. Diese Rechte haben also wie der Grundrechtskatalog des Grundgesetzes keine sog. unmittelbare Drittwirkung für das Verhältnis der Privatbeziehungen zwischen Mitbürgern. Die Werteordnung wirkt jedoch mittelbar über die Generalklausel, vorliegend also § 242 BGB, auch auf das Verhältnis Vermieter/Mieter ein und führt zu einem Abwägungsprozess. Daraus folgt:

Das Gebot des freien Dienstleistungsverkehrs hat nicht die unmittelbare Folge, dass jeder einzelne Bürger nach seinem Gutdünken Parabolantennen an jedwedem Ort aufstellen darf. Das gilt mietrechtlich für das Eigentum des Vermieters. Das gilt natürlich auch für die Benutzung öffentlich-rechtlichen Eigentums - sollte ein Mieter auf die Idee kommen, im Wege des freien Waren- und Dienstleistungsverkehrs eine Antenne dort anzubringen, weil von dort aus ein besserer Empfang möglich ist.

Mietrechtliche Rechtsprechung zu diesem Problem ist kaum ersichtlich. Bekannt hierzu ist bisher nur die Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 27. Januar 2003 (GE 2003, 1021). Dort wird u. a. ausgeführt, Art. 49 EGV führe nicht zu dem von dem Mieter verfolgten Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne. Die Ausstrahlung von Fernsehsendungen und deren Übertragung möge von der Dienstleistungsfreiheit umfasst sein (vgl. EuGH RS de Coster Rdnr. 28). Die Parteien des Rechtsstreits seien jedoch Personen des Privatrechts, welche sich aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages in einer Rechtsbeziehung befänden. Die Freiheiten des Gemeinschaftsrechtes wirkten jedoch grundsätzlich nur zwischen den Mitgliedsstaaten der Gemeinschaft und ihren Bürgern. Danach hätten sich die Mitgliedsstaaten jeder die Freiheit des Waren- oder des Dienstleistungsverkehrs beeinträchtigenden Maßnahme zu enthalten und vorhandene Diskriminierungen zu beseitigen (vgl. EuGH RS Coster Rdnr. 29 f.). In Bezug auf die Bürger der Gemeinschaft untereinander vermögen die Grundfreiheiten allenfalls Drittwirkung zu entfalten und seien bei der Auslegung der in Betracht kommenden Normen zu beachten. Keinesfalls vermögen sie den einzelnen Bürger dazu zu zwingen, seine Rechtspositionen zur Verwirklichung der Freiheit eines anderen ohne weiteres aufzugeben.

Es ist nicht zu verkennen, dass auch der deutsche Richter Europarecht zu beachten hat. Bei Zweifeln zur Auslegung des EG-Vertrages hat er die Möglichkeit, den europäischen Gerichtshof anzurufen, der dann Gelegenheit haben würde, etwas zur Auslegung der Bestimmungen zum freien Waren- und Dienstleistungsverkehr im Hinblick auf Parabolantennen zu sagen. Eine derartige Vorlage ist ersichtlich bisher nicht erfolgt.

Medienrechtliche Ebene

Wie schon oben ausgeführt, hat der Staat über Art. 5 GG keine Informationspflicht. Er nimmt allerdings auf den Informationsfluss über den Rundfunk Einfluss über die Zuordnung von Übertragungsmöglichkeiten und inhaltlich u. a. zur Wahrung der Meinungsvielfalt, der Grundsätze des demokratischen und sozialen Rechtsstaates und der Würde des Menschen. Die Bundesländer Berlin und Brandenburg haben dafür einen Staatsvertrag im Bereich des Rundfunks abgeschlossen (Staatsvertrag über die Zusammenarbeit zwischen Berlin und Brandenburg im Bereich des Rundfunks vom 29. Februar 1992 - Berlin GVBl. 1992, 150; Brandenburg GVBl. 1992, 142 in der Fassung des Zweiten Staatsvertrages zur Änderung des Staatsvertrages über die Zusammenarbeit zwischen Berlin und Brandenburg im Bereich des Rundfunks vom 13./26. Februar 2001, Berlin GVBl. 2001, 185; Brandenburg GVBl. 2001, 82, in Kraft getreten am 1. August 2001). Dieser regelt u. a. die Zuordnung von Übertragungsmöglichkeiten für den öffentlich-rechtlichen und den privaten Rundfunk und die Verbreitung von Rundfunkprogrammen in Kabelanlagen. Zum Rundfunk gehört auch die Verbreitung von Darbietungen in Bild, also auch das Fernsehen. Zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen des Staatsvertrages ist die Medienanstalt Berlin-Brandenburg gegründet worden. In den übrigen Bundesländern gilt Vergleichbares.

Die medienrechtlichen Bestimmungen gelten im Verhältnis des Staates (über die Medienanstalten) zu den Rundfunkanstalten, aber auch zu den Kabelbetreibern. So legt die Medienanstalt die Rangfolge für die Belegung der Kabelkanäle in Kabelanlagen fest (allerdings nur, soweit an die 100 oder mehr Haushalte angeschlossen sind). Wer eine Kabelanlage betreibt, an die 100 oder mehr Wohneinheiten angeschlossen sind, hat dies der Medienanstalt unter Angabe der Kapazität der Kabelanlage, der Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten und der Kabelbelegung anzuzeigen. Zur Einhaltung von Programmgrundsätzen hat jeder Rundfunkveranstalter der Medienanstalt eine für das Programm verantwortliche Person zu benennen.

Diese verwaltungsrechtliche Ebene betrifft nicht das privat-rechtliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Das führt vielfach zu Missverständnissen insofern, als z. B. Kabelbetreiber öffentlich-rechtlich verpflichtet sind, in bestimmter Weise eine bestimmte Anzahl von Programmen anzuliefern. Inwiefern das mietrechtlich im Verhältnis von Vermieter zu Mieter umgesetzt wird, steht auf einem anderen Blatt. So will der Staat erreichen, dass für den Bürger eine sog. Grundversorgung des Bürgers mit Rundfunk (also auch Fernsehen) gewährleistet ist und legt entsprechende Frequenzen fest. Über diese Programme kann der Bürger bei vorhandenen eigenen technischen Empfangsvorrichtungen jedenfalls verfügen. Das Gebot der Grundversorgung wirkt daher nur öffentlich-rechtlich (vgl. BVerfGE Niedersachsen-Urteil 73, 118 ff.), hat für die mietrechtlich/privatrechtliche Ebene keinen Regelungsinhalt - es sei denn, der Vermieter verpflichtet sich mietvertraglich, dem Mieter eine Grundversorgung zur Verfügung zu stellen. Man sollte daher mietrechtlich vom **„üblichen Standardangebot“** sprechen.

Stellt der Vermieter die technischen Empfangsmöglichkeiten zur Verfügung, ist es Sache der mietvertraglichen Vereinbarung, in welchem Umfang der Vermieter Fernsehen zur Verfügung stellt. Bei der öffentlich-rechtlichen Grundversorgung wird die Differenzierung zur mietrechtlichen Ebene zu keinem Problem führen, da der Vermieter schon aus technischen Gründen bei Lieferung über Kabel oder Antenne nicht weniger als die Grundversorgung liefern wird. Zu Problemen kann es aber bei zunehmender Vielfalt von angebotenen Programmen kommen, wenn der Mieter vom Vermieter mehr Programme erhalten möchte und z. B. verlangt, dass mehr in das Kabel eingespeist wird. Dann entsteht die Frage, was überhaupt mietrechtlich geschuldet wird, ob nur die Grundversorgung oder weitere Programme und in diesem Zusammenhang welche Programme. Es gibt ältere Mietverträge, in denen der Vermieter sich verpflichtet hat, die (öffentlich-rechtlich zu verstehende) Grundversorgung zu liefern, z. B. in das Kabel einspeisen zu lassen. Dann ist mietvertraglich nicht mehr geschuldet. Dabei ist allerdings bemerkenswert, dass der Umfang der Grundversorgung sich im Laufe der Zeit verändert hat, private Programmangebote hinzugekommen sind, und zwar regional noch in unterschiedlichem Umfang. Wenn das mit den vorhandenen technischen Anlagen zu bewältigen ist, wird es dazu keine Misshelligkeiten geben. Problematisch wird es aber, wenn mietvertraglich einfach nur die Lieferung von "Fernsehen" vereinbart worden ist. Dann ist der Inhalt der vertraglich geschuldeten Leistung des Vermieters völlig unbestimmt. Lösungsansätze zu diesem Problem sind im Gliederungspunkt zu Pflichten und Rechten auf der Vermieter-/Mieter Ebene zu versuchen.

Mietvertragliche Ebene

Im Verhältnis Vermieter/Mieter ist die privat-rechtliche, mietvertragliche Ebene die entscheidende, die jedoch eine gewisse Prägung im Hinblick auf die Drittwirkung des Grundrechts der Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 GG erhält. Die mietvertraglichen Vereinbarungen umreißen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien. Ist zum Problem des Fernsehens nichts vereinbart, verbleibt es dabei, dass keine Verpflichtung des Vermieters besteht, dem Mieter technische Empfangsmöglichkeiten für das Fernsehen oder sogar einen Fernsehapparat zur Verfügung zu stellen. Nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB wird der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Was zum Gebrauch der Mietsache gehört, hat im Laufe der Zeit eine gewisse Entwicklung genommen. Vor langer Zeit reichte es aus, dem Mieter die "kahlen" Räume zur Verfügung zu stellen. Es war Sache des Mieters, für eine Beheizbarkeit zu sorgen, eine Toilette einzubauen (die gab es ohnehin nicht ohne weiteres), einen Herd hinzustellen und dergleichen. Es mag dahinstehen, ob z. B. heute schon zum vertragsgemäßen Gebrauch die Beheizbarkeit der Wohnung gehört (was

wohl zu bejahen ist), jedenfalls ist die Entwicklung noch nicht so weit gekommen, dass der Vermieter im Rahmen vertragsgemäßen Gebrauchs dem Mieter das "Fernsehen stellen" muss.

III. Technische Vorgaben - Pflichten und Rechte

1. Fernsehanbieter

a) Programmquelle - Fernsehsender (Netzebene 1)

Die Rundfunkanstalten produzieren auf der Netzebene 1 Programme, die sie zum Empfang durch den Endverbraucher auf der Netzebene 4 ausstrahlen, was auf verschiedenen Signalwegen geschieht, und zwar über Satellit, Antenne und Kabel. Hierbei ist noch zwischen überregionalen, regionalen und lokalen Netzen zu unterscheiden, also z. B. ARD überregional und RBB regional und lokal.

b) Provider (Netzebenen 3 und 4)

Beim Fernsehempfang über Kabel wird nicht direkt von der Programmquelle empfangen; es ist ein Provider zwischengeschaltet, der über Satellit, Antenne oder Kabel empfangene Signale (Fernsehprogramme) in das Hausverteilnetz einspeist. So gesehen ist auch der Provider gewissermaßen Fernsehanbieter.

2. Vermieter-/ Mieterebene

In der Wohnung ist Fernsehempfang ist auf die verschiedenste Weise möglich. Mietrechtlich kommt hier die Problematik hinzu, dass die Einrichtungen zum Fernsehempfang in einzelnen Häusern bzw. Wirtschaftseinheiten höchst unterschiedlich sind. Nur in großen, z. B. von Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften verwalteten Einheiten ist teilweise eine Einheitlichkeit festzustellen, also entweder einheitlich Kabelfernsehen, einheitlich Anschluss der Wohnungen über eine Parabolantenne. In den Einheiten jedoch, in denen vermietetseits nicht auf Einheitlichkeit "gedrungen" worden ist, kann es zu einer völligen Zersplitterung gekommen sein. Dazu gibt es noch Unterschiede zwischen den alten und den neuen Bundesländern, in Berlin also zwischen Ost- und West-Berlin, zumal wenn die Häuser noch über eine Vielzahl von mieterseits errichteten Dachantennen verfügen.

Fernsehempfang ist möglich über

- Zimmerantenne alter Art, kein Kabelanschluss
- Dachantenne für einzelne Mietwohnung, kein Kabelanschluss
- Gemeinschaftsdachantenne, kein Kabelanschluss
- Parabolantenne, Mietereinzelschluss
- hauseigene Gemeinschaftsparabolantenne digital oder analog oder beides
- Breitbandkabel, alt
- Breitbandkabel, rückkanalfähig, 862 MHz
- DVB-T, Stabantenne
- DVB-T, Hausantenne

Zimmerantenne alter Art

Mit der Zimmerantenne alter Art konnte man bisher analog versandtes Fernsehen empfangen - wenn die Zimmerantenne es je nach Ortslage hergab. Das ist in bestimmten Regionen in Berlin/Brandenburg nicht mehr möglich, da hier inzwischen das digitale terrestrische Fernsehen eingeführt worden ist, analog nicht mehr gesendet wird. Der Mieter in einer solchen Wohnung muss also "umrüsten" und sich nach einer anderen Empfangsart umsehen - es sei denn, der Vermieter reagiert und bietet etwas an, was inzwischen in den meisten Fällen geschehen sein dürfte. Tut der Vermieter nichts, kann der Mieter z. B. ohne großen Aufwand auf den Empfang über DVB-T mit Stabantenne umstellen, muss hierzu aber die Kosten tragen. Diese sind relativ moderat, wobei es dem Vernehmen nach jedoch bei den anzuschaffenden Set-Top-Boxen Qualitätsunterschiede gibt, die sich auch auf den Fernsehempfang auswirken. Der Empfang des digital-terrestrischen Fernsehens ist trotz des Namens "Überall-Fernsehen" regional nicht immer und nicht immer gut möglich. Die Landesmedienanstalt Berlin-Brandenburg führt dazu aus, generell könne man davon ausgehen, dass das neue Überall-Fernsehen im Großraum Berlin-Potsdam-Brandenburg überall dort empfangen werden könne, wo auch heute störungsfreier Fernsehempfang über Antenne möglich sei (Information: Internet zu MABB, Überall-Fernsehen mit PDF-Datei mit Übersichtskarte zur Empfangsprognose). Der Mieter eines freistehenden Hauses wird im Zweifel einen besseren Empfang haben als der Mieter einer Wohnung in einem eingebauten Hinterhaus.

Dachantenne für einzelne Mietwohnung, kein Kabelanschluss

Die - alte - Dachantenne, über die bisher analoge Signale empfangen werden konnten, ist nach wie vor geeignet, auch die jetzt ausgestrahlten digitalen Signale zu verarbeiten. Letztere werden erst in der Mietwohnung über die Set-Top-Box in analoge Signale umgewandelt, da der übliche Fernsehapparat auf analoger Basis arbeitet. Auf dem Markt sind schon digitale Geräte, die allerdings noch sehr teuer sind und wiederum keine analogen Signale verarbeiten können und sich bisher letztlich nur für den Fernsehempfang über eine digital ausgerichtete Parabolantenne lohnen.

Die Dachantenne gewährleistet in den meisten Fällen einen guten Empfang des digital-terrestrischen Fernsehens, ist also - insofern - nicht unnützlich (die MABB spricht daher ebenfalls davon, ob der Mieter nicht - bei schlechtem Empfang - eventuell seine bisherige Dachantenne weiterbenutzen sollte). Für den Vermieter ist eine derartige Antenne vielfach lästig, was vor allem für noch nicht auf einen angemessenen Modernisierungszustand gebrachten Häuserbestand zutrifft. War die Antenne vermietetseits genehmigt (was auch konkludent über eine jahrzehntelange Duldung geschehen kann), besteht keine Berechtigung ohne Zustimmung des Mieters, diese Einzel-Hausantenne auf dem Dach "einfach" mit dem Argument abzubauen, der digital-terrestrische Empfang sei ja nun über die Stabantenne möglich. Die genehmigte Antenne ist in den Mietvertrag einbezogen, die

entsprechende mietvertragliche Abrede kann nur durch eine neue, andere mietvertragliche Abrede ersetzt werden, was nicht gegen den Willen des Mieters möglich ist.

Das Problem in den neuen Bundesländern ist etwas nuancierter:

Zu Zeiten der DDR hat ein großer Teil der Mieter im Einvernehmen bzw. mit Duldung des Vermieters bzw. der entsprechenden kommunalen Wohnungsverwaltungen eigene Fernsehantennen auf dem Dach der Mietshäuser erstellt. In den wenigsten Fällen gab es eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien. Gab es eine Vereinbarung, gilt das oben Gesagte. Gab es keine Vereinbarung, gilt nach hier vertretener Auffassung folgendes: Die Antennen waren auch nach dem Beitritt der neuen Bundesländer dazu da, dem Informationsbedürfnis des Bürgers/Mieters Rechnung zu tragen (Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 GG). Da eben vermierterseits gegen das Aufstellen der Dachantenne nichts unternommen worden war (eine rechtsgeschäftlich relevante Duldung mit der Maßgabe einer konkludenten Genehmigung setzt das positive Wissen des Vermieters voraus), entsteht die Frage, ob der (möglicherweise neue) Vermieter von den Mietern nun den Abbau der Antennen verlangen bzw. die Antennen selbst abbauen kann. Die Parallele zu anderen von Mietern "einfach so in den Gegebenheiten der DDR" durchgeführten Veränderungen der Mietsachen, z. B. zu Wintergärten, ausgebauten Balkonen und anderen Einbauten in der Wohnung, drängt sich zunächst auf. Hierzu gibt es die Rechtsprechung, dass der Vermieter nicht ohne weiteres vom Mieter den Abbau verlangen darf, aber er selbst zum Rückbau nicht verpflichtet ist, wenn er wegen Fassadeninstandsetzung oder aus städtebaulichen Gründen zur Entfernung von derartigen Bauten verpflichtet bzw. veranlasst ist (vgl. Urteile des LG Berlin, ZK 67, GE 2002, 1566 f.). Nach hier vertretener Ansicht sind diese Fallgruppen nicht vergleichbar. Im Fall von nicht genehmigten Bauten des Mieters wie Balkonverglasung und dergleichen handelt es sich ja um Bauten zur Förderung der Lebensqualität. Bei errichteten Antennen handelte es sich jedoch um Installationen zur Befriedigung der geschützten Informationsfreiheit. Auch zu Zeiten der DDR war keine andere Möglichkeit vorhanden, als sich über diese Antennenanlagen zu informieren. Dies stellt ein grundsätzlich geschütztes Rechtsgut dar. Aus diesen Gründen kann nach hier vertretener Ansicht der Vermieter den Abbau der Antennenanlagen (bei bestehendem Mietverhältnis natürlich) nicht verlangen.

Nicht nur der Abbau derartiger Antennen verstößt gegen mietvertragliche Pflichten, der Vermieter muss vielmehr dem Mieter die Möglichkeit geben, die von ihm errichtete Hochantenne zu warten, möglicherweise entsprechend auszurichten - das beinhaltet auch ein Zutrittsrecht des Mieters oder eines vom Mieter Beauftragten zu diesem Zweck.

Ist der Fernsehempfang über die Stabantenne oder die eigene Hochantenne des Mieters nicht oder nur eingeschränkt möglich, entsteht die Frage, ob der Mieter die Miete mindern kann. Das ist zu verneinen. Ein Minderungsrecht nach § 536 BGB entsteht, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht oder nur gemindert möglich ist. Zur Mietsache gehört jedoch nicht der - vermierterseits nicht geschuldete - Fernsehempfang. Ein Minderungsrecht entsteht auch nicht, wenn der geschmälerte Fernsehempfang darauf beruht, dass die Hochantenne (z. B. mangels Neuausrichtung) nicht mehr ausreichend empfangsfähig ist, weil der Vermieter dem Mieter den Zutritt zum Boden verwehrt oder es ansonsten verhindert, dass der Mieter an die von ihm errichtete Antenne herankommt. Dann mag ein Duldungsanspruch gegen den Vermieter auf Zutritt zum Boden erstritten werden, gegebenenfalls Schadensersatzansprüche außerhalb des Mietrechts bestehen (§ 280 BGB: Pflichtverletzung); ein Mietmangel liegt nicht vor.

Gemeinschafts-Dachantenne, kein Kabelanschluss

Die Gemeinschafts-Dachantenne gehört zur vermieteten Sache. Der Vermieter ist verpflichtet, den vertragsgemäßen Gebrauch, also auch die Möglichkeit des Fernsehempfangs, zu gewährleisten. Auch hier kann er nicht mit dem Argument, Fernsehempfang sei jetzt im Rahmen von DVB-T über eine Stabantenne möglich, die Gemeinschaftsantenne abbauen. Im Einvernehmen mit dem Mieter geht das natürlich, wozu aber bei einem Haus die Zustimmung aller Mieter erforderlich ist. Überspitzt gesagt: Wenn auch nur ein (möglicherweise "böser") Mieter die Zustimmung zum Abbau verweigert, bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als die Antenne auf dem Dach zu lassen.

In diesem Zusammenhang kann durchaus ein Minderungsrecht des Mieters entstehen, wenn die Dachantenne - aus welchen Gründen auch immer - nicht (mehr) in ausreichendem Maß Signale empfangen kann (weil sie z. B. etwas anders ausgerichtet werden muss). Insofern entsteht ein Mietmangel, der zur Minderung berechtigt.

Darf der Vermieter bei Zustimmung des bzw. der Mieter die Hochantenne abbauen, entsteht die Frage, ob der gegebenenfalls ehemals ordnungsgemäß entstandene Modernisierungszuschlag entfällt. Das ist zu verneinen, weil dieser integrierter Bestandteil der Miete geworden ist und auch an der Mietentwicklung im Rahmen der Ortsüblichkeit teilgenommen hat.

Betriebskostenrechtlich entfällt beim Abbau der Gemeinschaftsantenne die entsprechende Umlagefähigkeit nach Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Nr. 15 a II. BV bzw. ab 1. Januar 2004 § 2 Nr. 15 a Betriebskosten-Verordnung.

Meint andererseits der Mieter, die Gemeinschafts-Dachantenne nicht mehr zu benötigen, zieht er also einfach den Stecker aus der Anschlussdose in der Wohnung und benutzt eine Stabantenne, oder schafft er den Fernseher sogar ab, weil ihm die Programme überhaupt nicht mehr gefallen, entfallen nicht umlagefähige Betriebskosten, denn diese sind insofern nicht nutzungsbedingt umlagefähig, sondern dürfen nach der Wohnfläche umgelegt werden (vgl. § 24 a Abs. 1, 2 Neubaumieter-Verordnung in der Fassung des Art. 4 Nr. 6 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346 mit Wirkung ab 1. Januar 2004).

Möchte der Vermieter dennoch die Gemeinschaftshochantenne abbauen, weil sie aus ästhetischen, Instandsetzungserheblichen oder anderen Gründen nicht mehr hinnehmbar ist, muss er - weil mietvertraglich geschuldet - den Empfang im bisherigen Level sicherstellen. Das soll - wie von Antennenspezialisten zu hören ist - in der Weise gehen, dass eine Gemeinschafts-Dachantenne neuer Art aufgestellt wird, die als Stabantenne

modernster (elektronischer) Art dieselbe Leistung bringt wie die früheren Antennen aus dem bekannten Antennenwald (entwickelt aus dem Schiffsantennenbau). Die Kosten dafür wären allerdings nicht umlagefähig, weil es sich nicht um eine Wohnwertverbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB handelt.

Parabolantenne, Mietereinzelschluss

Hat der Mieter eine mietvertraglich genehmigte Parabolantenne aufgestellt bzw. angebracht, ändert sich durch die Einführung des digital-terrestrischen Fernsehens nichts, können sich nur Probleme ergeben, wenn der Vermieter die Empfangsmöglichkeiten für Fernsehen und andere Dienste modernisieren möchte, z. B. ein rückkanalfähiges Breitbandkabel mit 862 MHz installieren (lassen) will (dazu unter IV. Nr. 3 b bb).

Die Problematik beim Satellitenfernsehen liegt auf einem ganz anderen Gebiet: Es geht in diesem Zusammenhang um ein Recht des Mieters, eine eigene Möglichkeit für Satellitenfernsehen zu installieren, also die eigene Parabolantenne am Haus anzubringen. Wie schon zu den rechtlichen Rahmenbedingungen auf der verfassungsrechtlichen Ebene ausgeführt, hat der Vermieter nicht die Pflicht, Fernsehempfang anzubieten. Im Rahmen der Informationsfreiheit hat er jedoch die Pflicht, dem Mieter einen entsprechenden Empfang zu ermöglichen. Das bedeutet, dass er dem Mieter - in einer gewissen Abstufung zum Vermieterangebot an Empfangsmöglichkeiten - eigene Installationen gestatten muss. Hier gibt es das Problem, ob und gegebenenfalls wo die gegenseitige "Aufrüstpflcht/-möglichkeit" ein Ende hat bzw. die Schraube wegen neuerer optisch nicht beeinträchtigender Anlagen zurückgedreht werden kann.

Es gelten bisher folgende Grundsätze zum Recht auf Anbringung der eigenen Parabolantenne:

Nach dem Rechtsentscheid des Bayerischen Obersten Landesgerichts (NJW 1981, 1275) hat der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung zur Aufstellung einer Einzelantenne (Hochantenne), solange keine ausreichende Gemeinschaftsantenne vorhanden ist. Dieser Antennenanschluss bezog sich auf das analoge Fernsehen. Dieser Beschluss ist durch die technische Entwicklung insofern überholt, als es in der jetzigen Zeit sicher nicht mehr um das Aufstellen einer Einzel-Dachantenne gehen dürfte, da die Satellitenschüssel einfacher zu installieren und wohl auch preiswerter ist. Die Entscheidung zeigt jedoch, wie sich Angebot des Vermieters und Informationsbedürftigkeit des Mieters bedingen.

Nach einer weit verbreiteten Rechtsprechung (vgl. z. B. LG Berlin DWW 1990, 206) darf der Mieter sich auf eigene Kosten an das Breitbandkabelnetz anschließen, wenn der Vermieter ihm hauswärts keine Empfangsmöglichkeiten anbietet. Diese Rechtsprechung dürfte allerdings inzwischen jedenfalls für die Regionen (zur Zeit Berlin/Brandenburg), in denen über das DVB-T digital-terrestrisches Fernsehen empfangen werden kann, überholt sein, denn die Informationsfreiheit bezieht sich in Abwägung zu den Rechten Dritter (Art. 14 GG für den Vermieter) nicht auf jedwedes Programm, sondern nur auf die üblichen Standardprogramme, die mit zur Zeit 24 Programmen (öffentlich-rechtliche und private Sender) im Abwägungsprozess als ausreichend bezeichnet werden können. An dieser Stelle ist durchaus die Parallele zur öffentlich-rechtlichen Grundversorgung zu ziehen. Auch hier gibt es keine festgelegte Anzahl von anzubietenden Programmen, sondern eine gewisse Bandbreite, die einer zeitgemäßen Dynamik unterworfen ist (vgl. das sog. Niedersachsen-Urteil BVerfGE 73, 118 ff.).

Der eigentliche Streit geht um die Parabolantenne im Verhältnis zu einem vorhandenen Breitbandkabelanschluss bei ausländischen Mitbürgern, denn für den deutschen Staatsangehörigen deutscher Herkunft ist nach wie vor der Rechtsentscheid des OLG Frankfurt/Main (GE 1992, 871, 873 = NJW 1992, 2490 = ZMR 1992, 435 = WuM 1992, 458; vgl. auch BVerfG WuM 1993, 229 = NJW 1993, 1252 = ZMR 1993, 259 = GE 1993, 358) einschlägig. Danach schließt grundsätzlich eine vorhandene Möglichkeit, über Breitbandkabelfernsehen zu empfangen, den Anspruch auf Zustimmung zur Installation einer Parabolantenne aus. Diese Entscheidung dürfte jetzt auch dann herangezogen werden können, wenn eine ausreichende Empfangsmöglichkeit für digital-terrestrisches Fernsehen über DVB-T besteht.

Nach dem auch noch maßgeblichen Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe (WuM 1993, 525 = GE 1993, 1151) haben ausländische Mitbürger das Recht, eine Parabolantenne zu installieren, wenn auf andere Weise keine bzw. in nicht ausreichendem Umfang Programme aus dem Heimatland angeboten werden. Das entspricht nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 9. Februar 1994 (WuM 1994, 251 = GE 1994, 396 ff.) verfassungsrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf Art. 5 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz GG.

Die Rechtsprechung zu der etwas heiklen Frage, ob ein deutscher Staatsangehöriger ausländischer Herkunft unter diesen Voraussetzungen die Anbringung einer Parabolantenne bei seinem Vermieter durchsetzen kann, ist etwas geteilt (vgl. dazu Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 535 Rdnr. 394 f.). Aus Berlin sind hierzu zwei landgerichtliche Entscheidungen (verschiedener Kammern) bekannt, die in diesem Fall das Recht auf Anbringung der Parabolantenne verneinen (LG Berlin DWW 1995, 115 mit Anmerkung von Pfeifer; LG Berlin GE 2004, 181).

Auch Angehörige bestimmter Berufsgruppen behaupten immer wieder, ein höheres Informationsbedürfnis als der "Normalbürger" zu haben, z. B. Journalisten. Eine grundsätzliche Linie kann hier anhand der Rechtsprechung nicht gezogen werden.

Der Streit darüber, ob einzelnen Mitbürgern ein Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne zusteht, dürfte sich im Laufe der nächsten Zeit nivellieren bzw. er ist eigentlich schon überholt, denn die Rechtsprechung gibt den Anspruch auf die Parabolantenne deswegen und nur dann, wenn Heimatprogramme des ausländischen Mitbürgers nicht bzw. nicht ausreichend auf andere Weise (in den zugrunde liegenden Fällen in das Kabelnetz) eingespeist werden, da sich ihre Situation dann derjenigen inländischer Mieter annähert, die weder an eine Gemeinschaftsantenne noch an das Breitbandkabelnetz angeschlossen sind. Im Jahre 1994 bestand nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts für ausländische Mitbürger keine ausreichende Gelegenheit, Programme ihres Heimatlandes zu empfangen, um sich über das dortige Geschehen zu unterrichten und die kulturelle und sprachliche Verbindung aufrechtzuerhalten deswegen nicht, weil nur eine kleine Zahl ausländischer Programme in die inländischen Kabelnetze eingespeist wurden, und deswegen eine Satellitenempfangsanlage notwendig wurde (vgl. BVerfG aaO.). Das ist infolge der rasanten Entwicklung inzwischen grundlegend anders. Es besteht über

Internet schon leistungsfähiger Empfang aus dem Ausland stammender Informationen (vgl. Berliner Verfassungsgerichtshof NJW 2002, 2186 ff.), im übrigen werden über Breitbandkabel in erheblichem Umfang ausländische Programme vor allem aus dem islamischen Ausland eingespeist, so dass die Grundsätze der damaligen Rechtsprechung nicht mehr in demselben Maße herangezogen werden können, denn auch der ausländische Mitbürger hat keinen Anspruch darauf, jedweden Sender zu empfangen, sondern hat nur das Recht auf Informationsfreiheit im Umfang des jedermann im Rahmen des Art. 5 Abs. 1 GG zustehenden Informationsrechts. Das bezieht sich auf ein übliches Standardprogramm - in diesem Fall also ausländischer Herkunft.

Über eine Parabolantenne kann der ausländische Mitbürger auch Programme empfangen, die in Deutschland nicht weitergegeben werden können, also z. B. nicht in ein Kabelnetz eingespeist werden dürfen, weil sie gegen Strafgesetze verstoßen. Will ein ausländischer Mitbürger derartige Programme empfangen, kann er sich als Mieter nicht auf die Informationsfreiheit berufen, denn es muss nur eine Empfangsmöglichkeit für Sendungen gewährt werden, die nicht strafrechtlich relevant sind.

Diese Erwägungen gelten naturgemäß nur dann, wenn vermierterseits dem Satellitenempfang gleichwertige Informationsmöglichkeiten zur Verfügung stehen (vgl. in diesem Zusammenhang auch LG Berlin GE 2003, 1021, 1022).

Darf nach alledem ein Mieter dennoch eine Parabolantenne (auf eigene Kosten) installieren, braucht der Vermieter das nur unter folgenden Voraussetzungen zu dulden (nach OLG Frankfurt/Main NJW 1992, 2490 = WuM 1992, 458 = ZMR 1992, 435 = GE 1992, 871 i. V. m. OLG Karlsruhe NJW 1993, 2815 = ZMR 1993, 511 = WuM 1993, 525 = GE 1993, 1151):

- Die technisch geeignete Parabolantenne muss baurechtlich zulässig von einem Fachmann an einem möglichst unauffälligen Ort installiert werden, an dem die Antenne optisch am wenigsten stört; der Hauseigentümer hat dazu ein Weisungsrecht.
- Der Mieter muss den Vermieter von allen dabei anfallenden Kosten und Gebühren freistellen.
- Der Mieter muss das Haftungsrisiko des Vermieters abdecken und ihm auf dessen Verlangen Sicherheit leisten, hier für die voraussichtlichen Kosten der Wiederentfernung der Anlage.

Eine solche Sicherheitsleistung für die angebrachte Parabolantenne darf auch höher sein als die übliche Kaution nach § 551 BGB und ist nicht miethöheabhängig. Sie kann neben der Kaution nach § 551 BGB verlangt werden, hat also mit dieser im Prinzip nichts zu tun, muss allerdings auch entsprechend § 551 BGB angelegt werden.

Hauseigene Gemeinschaftsparabolantenne digital oder analog oder beides

Zunehmend entschließen sich Hauseigentümer auch dazu, anstelle der früher üblichen Hausantenne auf dem Dach eine entsprechende Parabolantenne aufzustellen, möglicherweise auch zwei, nämlich die eine für die analoge Sendung, die andere für die digitale. Inwiefern das zu Modernisierungsproblemen führen kann, wird an anderer Stelle behandelt. Technisch ist nur darauf hinzuweisen, dass - jedenfalls zurzeit noch - über die Satellitenantenne zwar umfangreich nicht nur Fernsehprogramme empfangen werden können, sondern auch andere Informationssignale wie beim Internet. Es ist jedoch (noch) nicht möglich, dass der Nutzer seinerseits Signale über diese Anlagen versendet. Ihm bleibt nichts anderes übrig, als das über eine andere Anlage, also z. B. über das Telefonkabel, zu tun. Die Haus-Satellitenanlage ist eine Gemeinschafts-Antennenanlage im Sinne des § 2 Nr. 15 a Betriebskosten-Verordnung und gibt die Möglichkeit, entsprechende Betriebskosten umzulegen (dazu unten V.).

Breitbandkabel, alt

Das bisherige Breitbandkabel gab die Möglichkeit, im größeren Umfang als das bisherige Antennenfernsehen Programme zu empfangen. Die Anzahl der eingespeisten Kanäle nahm im Laufe der Jahre zu und umfasst jetzt auch mehr ausländische Programme, als das zum Zeitpunkt der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 1994 der Fall war.

In den Regionen, in denen das digital-terrestrische Fernsehen eingeführt wurde bzw. eingeführt wird, gibt es beim Kabelfernsehen insofern eine Problematik, als der Kabelbetreiber, also der Provider, in den Fällen, in denen er selbst die Programme über Antenne empfängt, digitale Signale in analoge umwandeln muss, um dem Mieter das für dessen Fernsehgerät notwendige analoge Signal zur Verfügung zu stellen. Denn ansonsten würde der Mieter wie beim DVB-T-Fernsehen einen Decoder, also eine Set-Top-Box, benötigen, um das digitale Signal selbst in ein analoges umzuwandeln. Das braucht er jedoch im Rahmen eines Kabelvertrages nicht, denn der Kabelbetreiber muss ihm "Fernsehen" liefern; wie er das tut, ist dessen Sache. Eine andere Frage ist es, ob der Kabelbetreiber die Kosten der Signalumwandlung über das Kabelentgelt auf den Kabelnutzer umlegt, das Kabelentgelt also neu kalkuliert. Das ist eine Frage des jeweiligen Kabelvertrages. Jedenfalls ist der Kabelnutzer nicht gehalten, sich selbst die Set-Top-Box anzuschaffen. Wiederum eine andere Frage ist es, ob der Kabelnutzer zum Empfang von bestimmten Programmen (z. B. Premiere) ohnehin eine Set-Top-Box benötigt, weil diese Programme auch bisher schon digital in das Kabelnetz eingespeist worden sind.

Breitbandkabel, rückkanalfähig, 862 MHz

Das bisherige Breitbandkabel ist in den meisten Fällen auch rückkanalfähig, d. h. es kann nicht nur Rundfunk (Hörfunk und Fernsehen) empfangen werden, sondern der Kabelnutzer kann seinerseits (gleichzeitig) über das Kabel kommunizieren (High-Speed-Internetzugang). Die bisherigen Kabel sind allerdings nicht entsprechend abgeschirmt, so dass dennoch neue Kabel verlegt werden müssen, wenn eine entsprechende Nutzung stattfinden soll.

Geplant sind zurzeit auch (seitens Kabel Deutschland) Zwischenschritte (also die sog. Kleine Lösung) mit einem Kabelausbau bis zu 510 MHz.

DVB-T, Stabantenne

Hierzu wird zunächst auf die Ausführungen zur Zimmerantenne aller Art Bezug genommen, die bei der Umstellung auf das digital-terrestrische Fernsehen ausgedient hat. Diese Entwicklung hat im Raum Berlin/Brandenburg angefangen und wird jetzt in anderen Regionen fortgesetzt:

Nordrhein-Westfalen (Köln/Bonn/Düsseldorf/Ruhrgebiet) ab Mai 2004

Norddeutschland (Hannover/Braunschweig/Bremen/Bremerhaven/Hamburg/Kiel/Schwerin/Rostock ab Mai bis Ende 2004

Stuttgart/Karlsruhe/Mannheim/Heilbronn 2004/2005

München/Nürnberg Ende 2004

Leipzig/Halle/Erfurt/Weimar ab Mitte 2004.

Näheres dazu ist nachzulesen in DWW - Deutsche Wohnungswirtschaft 2003, 341 sowie im Internet www.ueberall-tv.de.

DVB-T, Hausantenne

Der beste Empfang des Überall-Fernsehens ist über die bisherige oder eine neu zu errichtende (wesentlich kleinere) Hausantenne möglich. Wie schon ausgeführt, entfällt auch in diesem Fall natürlich nicht die Anschaffung einer Set-Top-Box zur Umwandlung der digitalen in analoge Signale.

IV. Vertragsänderung

1. Vertragskündigung des Mieters

a) gegenüber Vermieter

Vertragliche Beziehungen zwischen den Mietvertragsparteien gibt es bezüglich des Fernsehens bei einem Empfang über die Hausantenne und über einen Kabelanschluss. Bei allen anderen Empfangsquellen holt sich der Mieter die Fernsehprogramme in eigener Regie aus dem Äther.

Bei der Gemeinschafts-Hausantenne gibt der Vermieter dem Mieter nur Gelegenheit, von dem Sender ausgestrahlte Signale zu empfangen, um sie auf dem Bildschirm als Fernsehprogramm anschauen zu können. Will der Mieter die Gemeinschaftsantenne nicht mehr nutzen, z. B. weil ihm das DVB-T -Überallfernsehen genügt, was er über die Stabantenne in ausreichender Qualität empfangen kann, kann er einfach das entsprechende Kabel aus der Anschlussdose ziehen und ist dann nicht mehr mit der Gemeinschafts-Hausantenne verbunden. Damit ist keine mietvertragliche Änderung verbunden, denn in diesem Fall bestand seitens des Vermieters nur ein Nutzungsangebot, das der Mieter wahrnehmen konnte oder nicht. Das geschieht durch Realakt, ohne dass dadurch eine mietvertragliche Pflicht des Mieters entsteht. Insbesondere begründet die Nutzung der Gemeinschaftsantenne keine Entgeltspflicht gegenüber dem Vermieter. Eine ganz andere Frage ist es in diesem Zusammenhang, in wiefern Betriebskosten für den Unterhalt der Gemeinschaftsantenne anfallen, die auf die Mieter umgelegt werden können, unabhängig davon, ob die Gemeinschaftsantenne genutzt wird oder nicht (vgl. dazu V.).

Entschließt sich der Mieter, die Gemeinschaftsantenne nicht mehr zu benutzen, entsteht die Frage, ob ein etwaig in der Miete enthaltener Modernisierungszuschlag entfällt, der ursprünglich einmal im Hinblick auf die Kosten der Errichtung vom Vermieter mit Erfolg geltend (vormals § 3 MHG) wird der Mod-Zuschlag Bestandteil der Miete und nimmt fortan an der Entwicklung der ortsüblichen Miete teil. Die Mieterhöhung nach Modernisierung hängt auch nicht davon ab, ob der Mieter diese Modernisierung nutzt, also Fernsehen über die Gemeinschaftsantenne empfängt.

Beim Fernsehempfang über Kabel liegen die Probleme etwas anders. Denn hier stellt der Vermieter über das Kabel Rundfunksignale zur Verfügung, die er von einem Provider in das Kabelnetz einspeisen lässt, wofür er diesem Entgelt zahlen muss. In diesen Fällen ist es nicht einfach möglich, dass der Mieter das Kabel aus der Antennenbuchse zieht.

In diesem Zusammenhang sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden- wobei es nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch weitere existieren:

Bei der einen Fallgestaltung (es handelt sich vor allem um Alt-Mietverträge) hat sich der Vermieter in dem Mietvertrag selbst verpflichtet, dem Mieter Kabelfernsehen zu liefern. Welchen Umfang hinsichtlich der Programmvielfalt diese Verpflichtung beinhaltete, war nicht geregelt. In vielen Fällen war ausdrücklich von der Grundversorgung die Rede. Dabei hatten sich die Mietvertragsparteien (offensichtlich) keine Gedanken darüber gemacht, was Grundversorgung eigentlich überhaupt bedeutet (vgl. dazu II unter "Medienrechtliche Ebene"). Der Vermieter wollte Fernsehen liefern, der Mieter wollte Fernsehen haben, was sich alles auf die Programmvielfalt bezog, die zum Zeitpunkt des Vertragschlusses in das Kabel eingespeist werden konnte. Das vom Vermieter an den Kabelbetreiber zu zahlende Entgelt wurde nicht gesondert berechnet, sondern über die Betriebskosten abgerechnet. Ein besonderer Kabelvertrag zwischen den Mietvertragsparteien wurde jedenfalls nicht abgeschlossen.

In diesen Fällen stellt sich nun die Frage, ob eine (Teil-) Kündigung des Mieters notwendig ist, wenn er nicht mehr am Kabelfernsehen teilnehmen möchte. Die Frage ist nach hier vertretener Auffassung zu verneinen, da es sich mangels entsprechender vertraglicher Abreden auch nur um ein realiter wirkendes Angebot des Vermieters zum Kabelfernsehen handelt, das der Mieter nutzen kann oder nicht. Eine Kündigung des Mieters ist mangels vertraglicher Ausgestaltung nicht möglich, könnte sich - wenn überhaupt - nur auf den gesamten Mietvertrag beziehen, was gerade nicht beabsichtigt ist. Es reicht allerdings nicht, dass der Mieter das Kabel einfach aus der Antennenbuchse zieht. Im Hinblick auf das vom Vermieter an den Kabelbetreiber zu zahlende Entgelt hat der

Mieter die mietvertragliche Nebenpflicht, dem Vermieter anzuzeigen, dass er sich nicht mehr am Kabelfernsehen beteiligen möchte. Kritisch wird es allerdings dann, wenn er Vermieter dadurch einen Schaden erleidet, weil er für eine gewisse Zeit Kabelentgelte weiter zahlen muss. Aus dem Verbot des "venire contra factum proprium" müsste in diesen Fällen der Mieter das Kabelentgelt noch solange weiterzahlen, bis die entsprechende Bindung des Vermieters für den bestimmten Einzelanschluss entfällt.

Eine ganz andere Frage ist es in diesem Zusammenhang, ob und inwieweit der Mieter weiterhin zur Zahlung von Betriebskosten im Hinblick auf den bestehenden Kabelanschluss verpflichtet ist (vgl. dazu unter V.) Hinsichtlich des Modernisierungszuschlages gilt das zum Fernsehempfang über die Hausantenne gesagte.

In der anderen Fallgruppe, in der die Mietvertragsparteien unabhängig von dem eigentlichen Mietvertrag einen Kabelvertrag abgeschlossen haben, richtet sich der Ausstieg des Mieters aus dem Kabelfernsehen nach den Vereinbarungen dieses Vertrages zu bestehenden Kündigungsmöglichkeiten.

b) gegenüber Kabelbetreiber

Hat der Vermieter zwar den Kabelanschluss installiert, selbst aber keinen Vertrag mit dem Kabelbetreiber geschlossen, sondern das dem Mieter überlassen, richtet sich die Beendigung des zwischen Mieter und Kabelbetreiber geschlossenen Kabelvertrages nach den entsprechenden Einzelvereinbarungen.

2. Umstrukturierungen beim Vermieter

Im Gegensatz zum Mieter, der mangels vertraglicher Vereinbarung mit dem Vermieter sich einseitig dafür entscheiden kann, von der Nutzung bestimmter Angebote zum Empfang von Rundfunksignalen Abstand zu nehmen, ist der Vermieter an sein Angebot gebunden. Es handelt sich dabei nicht um ein Angebot im rechtsgeschäftlichen Sinne, das zum Abschluss eines Vertrages führen kann, vielmehr um eine mietvertragliche Einrichtung, die zur Nutzung offen steht. Wie schon oben ausgeführt, kann der Vermieter daher nicht einfach unter Hinweis auf die Möglichkeit des Fernsehempfangs über DVB-T und Stabantenne die bisherige Hausantenne abbauen, mit demselben Argument die Kabeleinspeisung stoppen. Er darf auch z. B. nicht bei mietvertraglich vorgesehener Möglichkeit zum Kabelfernsehen nunmehr auf Satellitenfernsehen umrüsten und in diesem Zusammenhang digitale Signale einspeisen. Denn das würde dazu führen, dass der Mieter gezwungen wäre, nunmehr selbst eine Set-up-Box anzuschaffen, um die digitalen Signale in analoge umzuwandeln. Denn hat sich der Vermieter verpflichtet, Kabelfernsehen zu ermöglichen, bezog sich das auf analoge Signale, die weiterhin - weil vertraglich geschuldet - angeboten werden müssen.

Ein Sonderproblem stellt der vom Vermieter gewünschte Wechsel des Kabelbetreibers/Providers dar. Das ist dann kein Problem, wenn nicht der Mieter selbst, sondern der Vermieter einen Kabelvertrag abgeschlossen hatte. Dann kann er auch den Kabelbetreiber wechseln. Denn auf welche Art und über wen der Vermieter Signale in das Kabelnetz einspeist/einspeisen lässt, ist seine Sache. Für den Mieter ist nur entscheidend, dass Fernsehsignale an der Anschlussbuchse in der Wohnung ankommen. Schwierig wird es aber dann, wenn der Mieter oder noch schwieriger die Mieterschaft eines großen Anwesens eigene Kabelverträge abgeschlossen haben. Denn der Wechsel des Kabelbetreibers kann (bisher) nur einheitlich erfolgen. Anders als bei der Stromlieferung, bei der die einzelnen Mieter mit den verschiedensten Stromanbietern eigene Verträge abschließen können, ist es technisch z. Zt. nur möglich, dass *ein* Kabelbetreiber Programme einspeist. Will nun der Vermieter einem anderen Kabelbetreiber die Einspeisung in die Hausverteilanlage gestatten, würde das zwangsläufig zur Folge haben, dass auch die Mieter neue Kabelverträge mit dem neuen Kabelbetreiber abschließen müssten. Existiert mietvertraglich eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien, dass der Mieter an den vom Vermieter vorgesehenen Kabelbetreiber gebunden ist, hat der Mieter dementsprechend mit dem Kabelbetreiber eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit vereinbart, dürften keine Schwierigkeiten entstehen. Gibt es dazu - wie dem Vernehmen nach in einer Vielzahl von Fällen - keine mietvertraglichen Vereinbarungen, erscheint die Lösung fast unmöglich. Denn Verträge zu Lasten Dritter, vorliegend nämlich zu Lasten von Mietern, sind bekanntlich nicht von der Rechtsordnung vorgesehen. Die Lösung des Problems kann in Auslegung mietvertraglicher Nebenpflichten nur dahin gehen, dass der Vermieter nicht zum Nachteil der Mieter den Kabelbetreiber wechseln kann, d. h. nur dann, wenn in den Einzelkabelverträgen der Mieter mit dem Kabelbetreiber eine Auflösung des Vertrages bei Beendigung des Vertrages zwischen Kabelbetreiber und Vermieter/Hauseigentümer vorgesehen ist und die neuen Kabelentgelte nicht höher sind, als die bisher von dem Mieter gezahlten.

3. Modernisierung - Mieterhöhung

a) Rechtliche Grundlagen

Für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen benötigt der Vermieter die Zustimmung des Mieters. Der Mieter muss nur unter bestimmten Voraussetzungen diese Maßnahmen dulden (§ 554 BGB). Ist der Mieter nicht einverstanden, muss der Vermieter seinen Anspruch gerichtlich durchsetzen, der dann nach Rechtskraft des Urteils auch vollstreckt werden kann. Ist der Mieter von vornherein mit der Maßnahme einverstanden, muss das Duldungsverfahren natürlich nicht durchgeführt werden. So kann der Mieter den Vermieter bzw. dessen Handwerker ohne weiteres den Zutritt zur Wohnung zur Durchführung der Maßnahme gestatten und duldet damit diese Maßnahme im Rechtssinne.

Von dem Duldungsanspruch zur Durchführung von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ist ein möglicher Anspruch auf Mieterhöhung wegen der Modernisierung zu unterscheiden, der sich nach § 559 BGB richtet. Letzterer ist kein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung (z. B. nach § 558 BGB auf Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), sondern mündet in einen Zahlungsanspruch nach einseitiger Mieterhöhung. Daraus folgt: Ein Vermieter kann sich nicht darauf berufen, er wolle und werde im Zusammenhang mit der Mod.-Maßnahme keine Mieterhöhung vornehmen, er benötige also nicht die Duldung des Mieters, dürfe also die

Maßnahme ohne weiteres, vor allem ohne die Regularien des § 554 BGB vornehmen. Der Mieter ist überhaupt nur im Rahmen des § 554 BGB zur Duldung von Maßnahmen verpflichtet und braucht also z. B. den Vermieter bzw. dessen Erfüllungsgehilfen nicht in die Wohnung zu lassen, wenn es sich nicht um duldungspflichtige Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen handelt. Mit freiwilliger Zustimmung des Mieters kann der Vermieter natürlich jedwede Arbeiten in der Wohnung vornehmen.

Dieser Vorspann dient zur Klarstellung, weil viele Vermieter, vor allem auch Großvermieter (z. B. Wohnungsbaugesellschaften) die Ansicht vertreten, sie bräuchten kein Verfahren nach § 554 BGB durchzuführen, weil sie im Zusammenhang z. B. mit der Installation eines rückkanalfähigen Breitbandkabels vorhätten, keine Mieterhöhung vorzunehmen.

Nur der Vermieter hat den Anspruch auf Duldung der Maßnahmen nach § 558 BGB. Dasselbe gilt für eine etwaige Mieterhöhung. Das bedeutet, auch nur der Vermieter (bzw. dessen rechtsgeschäftlicher Vertreter) die Ankündigung vornehmen darf, das alles also nicht dem Handwerksbetrieb oder gar dem Kabelbetreiber (in eigener Regie) überlassen kann, der im Einvernehmen mit dem Vermieter Einbauten in das Haus und die Mietwohnung vornehmen soll.

In der bisherigen Rechtsentwicklung ging es um Errichtung von Gemeinschaftsantennen und um Kabelanschlüsse als Modernisierung im Hinblick auf vorhandene Einzelantennen der Mieter. Das ist nun schon fast Rechtsgeschichte (vgl. dazu i. E. mit Entscheidungszitaten Kinne in Kinne/Schach, Miet- und Mietprozessrecht, 3. Aufl., § 554 Rdn. 61; s. a. Maaß/Hitpaß NZM 2000, 945 und NZM 2003, 181; diesl. ZMR 2003, 541 ff.). Dennoch ist die Rechtsprechung trotz fortschreitender Entwicklung und Einführung des digitalen terrestrischen Fernsehens nicht gänzlich überholt.

Als Modernisierungsmaßnahme nach § 554 Abs. 2 BGB geht es um die Frage, ob eine geplante Maßnahme zu einer Verbesserung der Mietsache führt. Es kommt darauf an, ob der Gebrauchswert der Wohnung nach allgemeiner Verkehrsanschauung gesteigert wird. Entscheidend ist also nicht, ob der einzelne Mieter die Maßnahme für sich in der Nutzung der Wohnung förderlich ansieht, ob er meint, dass für sich eine Wohnwertverbesserung vorliegt (vgl. für Kabelanschluss Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 8. Aufl. § 554, Rdn. 107).

Wie oben ausgeführt hat die Gemeinschaftsantennenanlage (nicht gemeint ist die Gemeinschafts-Satellitenantennenanlage) im Hinblick auf die Einführung des DVB-T-Fernsehens weitgehend ausgedient. Ist jedoch regional der Empfang über die Stabantenne in der Mietwohnung nicht oder nur schlecht möglich, kann auch heute noch die Errichtung einer Gemeinschafts-Dachantenne eine Wohnwertverbesserung darstellen, weil sie überhaupt erst einen adäquaten Fernsehempfang ermöglicht. Die Ersetzung einer schon vorhandenen Gemeinschaftsantenne durch eine moderne (kleinere) wäre hingegen keine Modernisierung, da auch über die bisherige Dachantenne eine ausreichende Empfangsmöglichkeit besteht.

Die Installation eines Kabelanschlusses im bisher üblichen Standard mag angesichts der heutigen technischen Entwicklung für einen Hauseigentümer kaum noch sinnvoll sein und soll daher hier außer Betracht bleiben.

b) Rückkanalfähiges Kabel - Gemeinschafts-Parabolantenne

Das eigentliche Problem dürfte z. Zt. sein, ob die Installation eines rückkanalfähigen Breitbandkabelnetzes mit 862 Mhz oder auch die Errichtung einer Gemeinschafts-Parabolempfangsanlage eine Wohnwertverbesserung darstellt und somit als duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme in Betracht kommt.

Die Gemeinschafts-Parabolantenne gibt die Möglichkeit, wesentlich mehr Fernsehprogramme zu empfangen, als gegenüber herkömmlichem Kabelempfang oder auch über DVB-T. Das rückkanalfähige Kabel gibt ebenfalls die Möglichkeit, mehr Programme zu empfangen und vor allem auch selbst über das Kabel zu kommunizieren (High-Speed-Internetzugang, vgl. auch Martens, FWW 2003, 200 f.) Hier nun setzt die Frage ein, ob eine (fast grenzenlose?) Programmvielfalt nach allgemeiner Verkehrsanschauung zu einer Wohnwertverbesserung führt, oder ob es sich um ein sog. Luxusmodernisierung handelt, die nicht mehr von § 554 Abs. 2 BGB gedeckt sein könnte.

Das Wort "Luxusmodernisierung" ist kein gesetzlicher Rechtsbegriff, ist also in § 554 BGB nicht zu finden. Es ist offenbar aus der Gesetzesbegründung des § 541 b BGB a. F. (Vorläufer des § 554 BGB) entwickelt worden, wonach mit dieser Vorschrift die sachgerechte Verbesserung älterer Wohnungen bezweckt wurde, gleichzeitig aber der Mieter gegen *Luxussanierungen* geschützt werden sollte (vgl. dazu BGH, Rechtsentscheid v. 19. Februar 1992, = NJW 1992, 1386 = ZMR 1992, 234 = GE 1992, 375). Von der Rechtsprechung ist dieser Begriff bei außergewöhnlichen Modernisierungen benutzt worden, so z. B. beim Ein- oder Anbau eines Schwimmbades oder beim Einbau von Mahagonifensterrahmen statt solchen aus Kiefernholz (vgl. Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, a. a. O., § 559 Rdn. 53, 54 mit Rechtsprechungsnachweisen). Abgesehen davon, dass derartige Fälle kaum mit der Installation eines rückkanalfähigen Breitbandkabelanschlusses bzw. einer Gemeinschafts-Parabolantenne verglichen werden können, kann dieser Begriff überhaupt nur im Rahmen der Abwägung nach § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB Bedeutung gewinnen. Danach sind nämlich die berechtigten Interessen des Vermieters an der Modernisierung gegen die Interessen des Mieters abzuwägen, für den die Modernisierungsmaßnahme eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten könnte. Bei den Härtegründen sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und eine zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen (§ 554 Abs. 2 Satz 3 BGB - vgl. zum Sinn der Härteklausele auch Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, a. a. O., § 554 Rdn. 5). Eine sog. Luxusmodernisierung kann also überhaupt nur das Interesse des Vermieters im Hinblick auf die für den Mieter eintretende Härte relativieren. Insofern muss der Mieter solche Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden, in denen die Wertverbesserung in einem unangemessenen Verhältnis zur voraussichtlichen Mieterhöhung steht (vgl. näher Kinne in Kinne/Schach, a. a. O. § 554 Rdn. 96 mit Rechtsprechungsbeispielen).

Will der Vermieter mit rechtsgeschäftlicher Bindung keinen Mod.-Zuschlag erheben (was nach hiesiger Kenntnis bei dem Einbau eines rückkanalfähigen Breitbandkabelanschlusses oft vorkommt), kann der Härtegrund der Mieterhöhung keine Rolle spielen. Die anderen genannten Härtegründe sind fallbezogen für die einzelne Wohnung auf Einwand des Mieters zu prüfen - dürften aber im Allgemeinen kaum Relevanz haben.

Im übrigen gilt folgendes:

Der Einbau eines rückkanalfähigen Breitbandkabelanschlusses ist nach hier vertretener Auffassung eine Wohnwertverbesserung. Einzuräumen ist sicher, dass derzeit eine entsprechende Einrichtung nur von einem kleinen Teil von Mietern genutzt werden würde. Das ist aber nicht der entscheidende Gesichtspunkt, denn es geht nicht darum, dass die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt werden soll, wie er allgemein üblich ist und dann den Härteeinwand der Mieterhöhung ohnehin ausschließen würde (§ 554 Abs. 2 Satz 4 BGB). Es geht vielmehr um das grundgesetzlich geschützte Interesse des Vermieters (Eigentumsrecht nach Art. 14 GG), seinen Wohnungsbestand in einem nach seiner - objektiv begründbaren - Einschätzung in einem Ausstattungszustand zu erhalten bzw. zu versetzen, der den technischen Entwicklungen standhält. Noch vor nicht allzu langer Zeit war jedermann skeptisch, ob Mobilfunk oder Internetzugang in der Bevölkerung allgemein Zuspruch finden und genutzt werden würde. Die Entwicklung zeigt, dass die allgemeine Akzeptanz hierzu rasant steigt.

Es ist der Einwand zu hören, Internetzugang sei auch über die Telefonleitung mit ausreichender Schnelligkeit (TSDL) möglich, man bräuchte also kein rückkanalfähiges Kabelnetz. Das ist insofern zu kurz gedacht, als beim rückkanalfähigen Kabel Empfang und Sendung gleichzeitig erfolgen können, man also einen Film per Fernsehprogramm empfangen (und ggf. aufnehmen), gleichzeitig aber auch selbst aktiv über den Rückkanal tätig sein kann. In gewisser Weise geht das allerdings auch bei anderen Empfangsmöglichkeiten, allerdings dann mit verschiedenen Leitungen. Im übrigen: Es geht auch nicht um die Abwägung oder gar Entscheidung, welches System besser oder schlechter ist oder auch für den Mieter ausreichend sein kann/mag. Es kommt vielmehr auf das Interesse und damit die Entscheidung des Eigentümers/ Vermieters an, das eine oder andere System einzusetzen. Dabei kann die Entscheidung je nach Hauslage auch unterschiedlich ausfallen müssen, weil nicht in jeder Lage/Region (ausreichend) Kabelkapazität oder Telefonkapazität (vor allem für TSDL) vorhanden ist. Gegen die Entscheidung des Eigentümers ist lediglich der Härteeinwand des Mieters zu berücksichtigen.

Für eine Entscheidung des Vermieters, rückkanalfähiges Kabel zu installieren, spricht auch noch ein Argument: Oben ist ein möglicher Anspruch von Mietern auf Installation einer eigenen Parabolantenne zum Empfang von Satellitenfernsehen beschrieben worden. Dem kann der Vermieter den Einwand entgegensetzen, er biete über Kabel ausreichend entsprechende ausländische Programme an. Das hat zur Folge, dass sich der ausländische Mitbürger nicht auf seinen Anspruch auf Parabolantenne berufen kann und dient somit dazu, der Parabolantennenvielfalt an manchen Häusern entgegen zu wirken, was einem berechtigten Interesse des Vermieters entspricht.

Vermieterseits wird verschiedentlich argumentiert, die Umstellung auf kabelübertragenes TV erfolge auf Grund von dem Vermieter nicht zu vertretender Umstände (was sich auf die Einführung des digitalen terrestrischen Fernsehens bezieht). Dieses Argument bezieht sich auf die Mieterhöhungsvorschrift bei Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB nach baulichen Maßnahmen auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Unabhängig davon, dass in diesem Zusammenhang von manchen Vermietungsgesellschaften dennoch nach Umstellung auf kabelübertragenes TV keine Mieterhöhung von den Mietern begehrt wird, muss hierzu klargestellt werden:

Bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Veränderungen der Mietsache aufgrund gesetzlicher Vorschrift oder behördlicher Anordnung) sind keine Modernisierung im Sinne von § 554 Abs. 2 BGB und sind deswegen tatbestandlich dort nicht aufgeführt. Das hat zur Folge, dass das entsprechende Verfahren nach § 554 Abs. 2 BGB nicht durchgeführt werden muss, es also auf Härteeinwände und dergleichen des Mieters nicht ankommt. Dennoch kann der Vermieter entsprechend § 559 BGB die Miete erhöhen.

Für die vorliegend angesprochene Umstellung auf Kabelübertragenes TV wegen Einführung des digitalen terrestrischen Fernsehens ist allerdings festzuhalten, dass - wie oben ausgeführt - entsprechende Maßnahmen des Vermieters überhaupt nicht notwendig, geschweige denn unvertretbar erzwungen worden sind, es sich also gerade nicht um eine unvertretbare Maßnahme i. S. d. § 559 Abs. 1 BGB handelt. Derartige Maßnahmen unterliegen also den Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 BGB als mögliche Modernisierungsmaßnahme.

Satellitenfernsehen

Die Situation bei Installation einer Gemeinschafts- Satellitenempfangsanlage ist ähnlich. Wegen der damit entstehenden Programmvielfalt vor allen Dingen auch im Hinblick auf ausländische Sender stellt das Satellitenfernsehen gegenüber DVBT und auch gegenüber nicht rückkanalfähigem Kabelfernsehen eine Wohnwertverbesserung und damit eine Modernisierung dar, die - bei ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens nach § 554 Abs. 2 BGB - der Mieter zu dulden hätte. Eine gewisse Schwierigkeit entsteht allerdings dann, wenn der Vermieter nur eine digital empfangene Antenne installieren möchte, deren Signale ohne Set-up-Box bei den üblichen analogen Fernsehgeräten nicht fernsehfähig sind. Das wiederum würde die Modernisierung konterkarieren, so dass der Vermieter, der auf Satellitenfernsehen umrüsten möchte, zwei Antennen erreichen muss, nämlich eine für digitale und eine für analoge Signale.

Das zu der "nicht zu vertretenden Maßnahme" Gesagte gilt auch hier.

V. Betriebskosten - Kabelentgelte

Es erscheint selbstverständlich, dass derjenige, der Dienste von Fernseh Anbietern in Anspruch nimmt, diese auch entsprechend bezahlen muss. Wer also einen Kabelvertrag mit einem Kabelbetreiber abgeschlossen hat, muss

die vertraglich vereinbarten Entgelte bezahlen, soweit und solange die vertragliche Bindung besteht. Unabhängig davon hat er die gesetzlichen Rundfunkgebühren zu zahlen, die von der GEZ - Köln eingezogen werden.

Daneben hat der Mieter ggf. auch noch Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (Geltung ab 1. Januar 2004) bzw. vorher aufgrund von § 27 II. BV in Verbindung mit der Anlage 3 zu § 27 II. BV (Geltung bis 31. Dezember 2003) zu tragen. Die entsprechenden Regelungen sind inhaltsgleich, so dass das zur jetzt gültigen Betriebskostenverordnung Gesagte auch für die II. BV gilt.

1. Gemeinschafts- Antennenanlage

Nach § 2 Nr. 15 a BetrKV sind Betriebskosten die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterversendung entstehen. Nach § 24 a Neubaumietenverordnung (NMV) in der Fassung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnung vom 25. November 2003 werden diese Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt, sofern nicht ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Der Mieter in einem Hause, das über eine Gemeinschaftsantenne verfügt, hat die insofern entstehenden Betriebskosten zu tragen, unabhängig davon, ob er über die Gemeinschaftsantenne Fernsehsignale empfängt oder nicht. Das gilt sowohl für die bisherigen Hausantennen, als auch für eine möglicherweise im Rahmen einer Modernisierung neu installierte Satelliten- Antennenanlage. Das gilt auch dann, wenn der Mieter nach Einführung des DVB-T über die Stabantenne empfängt, also überhaupt nicht mehr auf die Hausantenne angewiesen ist. Es handelt sich eben um Kosten im Sinne von § 1 Betriebskostenverordnung, also um Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen.

1. Kabelfernsehen

Nach § 2 Nr. 15 b BetrKV gehören zu den Betriebskosten auch die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage. Hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a (also die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse. § 24 a Abs. 2 NMV regelt dazu, dass die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse nur zu gleichen Teilen auf die Wohnungen umgelegt werden dürfen, die mit Zustimmung des Nutzungsberechtigten angeschlossen worden sind.

Zu den Kosten entsprechend denjenigen des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage ist fraglich, was darunter zu fallen hat. Sicher gehören dazu die Kosten des Betriebsstroms, wobei allerdings fraglich ist, ob und wie diese gemessen werden und damit bezifferbar sind. Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft dürften nicht entstehen, da beim Kabelfernsehen keine einzustellende Antenne existiert. Dasselbe gilt für das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage. Denn beim Kabelfernsehen speist der Kabelbetreiber an einer bestimmten Übergabestelle das Signal in ein Hausverteilnetz ein. Es ist also nicht ersichtlich, welche Kosten entsprechend § 2 Nr. 15 a BetrKV hier entstehen könnten. Kosten, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterversendung entstehen, sind umlegbar (§ 20 b Urheberrechtsgesetz: Das Recht, ein gesendetes Werk im Rahmen eines zeitgleich, unverändert oder vollständig weiterübertragenen Programms durch Kabelsysteme weiterzusenden). Diese Kosten können wie bei den Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage nach der Wohnfläche umgelegt werden und sind vom Mieter zu bezahlen, unabhängig davon, ob er am Kabelfernsehen teilnimmt oder nicht.

Ausgesprochen problematisch wird es bei der Umlagefähigkeit der laufenden monatlichen Grundgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse. Hier sind zwei Fragen zu unterscheiden:

1. Was ist unter laufenden monatlichen Grundgebühren überhaupt zu verstehen?
2. Wann liegt ein *Anschluss* des Mieters (für Kabelfernsehen) vor?

Grundgebühren

Der Begriff der monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse ist 1983 im Hinblick auf das neue Kabelfernsehen in die II. BV eingearbeitet worden (vgl. Bundesratsdrucksache 483/83). In der Begründung dazu heißt es, dass bei dem Anschluss von Wohngebäuden an ein Breitbandkabelnetz dem Hauseigentümer als neue Betriebskostenart laufende Kosten für den Betrieb einer privaten Verteileranlage entstehen. Diese setzten sich aus Kostenelementen zusammen, die teils ähnlich wie bei Gemeinschaftsantennenanlagen von allen Mietern zu tragen sind, teils aber auch nur von denjenigen, welche von dem Anschluss an das Breitbandkabelnetz Gebrauch machen. Deshalb sollte dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet werden, diese Kosten neben der Kosten der Einzelmiete umzulegen. Zur Neufassung der entsprechenden Vorschrift in Anlage 3 Nr. 15 b II. BV (entspricht § 2 Nr. 15 BetrKV) wird ausgeführt, dass die laufenden monatlichen Grundgebühren von der deutschen Bundespost nur für die an das Breitbandkabelnetz angeschlossenen Wohnungen erhoben werden.

Der Begriff der Grundgebühren ist bei mehreren Änderungen der II. BV und auch bei der Schaffung der Betriebskostenverordnung nicht geändert worden - ganz offenbar deswegen nicht, weil man sich darüber keine weiteren Gedanken gemacht hat und auch von den angehörten Experten nicht angesprochen worden ist.

Wie das Wort "Gebühr" zeigt, handelte es sich im Jahr 1983 um öffentlich-rechtliche Kabelgebühren, die von der Deutschen Bundespost erhoben wurden. Diese Situation hat sich vollständig geändert: Die Kabelbetreiber sind nicht mehr öffentlich-rechtlich organisiert, sondern erheben ein marktwirtschaftlich ausgerichtetes privatrechtliches Kabelentgelt, das aufgrund einer Mischkalkulation berechnet wird. Hierin enthalten sind u. a. Entgelte, die wegen Nutzung des von Kabel-Deutschland (ehemals Deutsche Bundespost) betriebenen Kabelnetzes

gezahlt werden müssen, unternehmerischer Gewinn, aber z. B. auch Entgelte, die dem Hauseigentümer wegen der Nutzung des hauseigenen Kabelnetzes gezahlt werden müssen. Die Grundgebühren des Jahres 1983 sind also nicht nur von der rechtlichen Struktur, sondern auch vom Inhalt etwas anderes als die jetzt für den Kabelanschluss fälligen Entgelte. Unabhängig davon, dass dieser Begriff in einer Neufassung der Betriebskostenverordnung "reformiert" werden müsste, können nach hier vertretener Auffassung insofern jedenfalls keine Betriebskosten umgelegt werden, ist der Mieter nur dann entgeltpflichtig, wenn entsprechende vertragliche Abreden mit Vermieter bzw. Kabelbetreiber bestehen.

Anschluss an Kabelnetz

Vermieterseits wird die Ansicht vertreten, dass alles das, was der Kabelbetreiber dem Vermieter in Rechnung stellt, als Betriebskosten umgelegt werden kann, unabhängig davon, ob der Mieter über das Kabel fernsieht oder nicht. Vergleichbar sei das mit den laufend entstehenden Kosten zum Beispiel für die Ersetzung des Sandes auf dem Kinderspielplatz. Diese Kosten müsste z. B. auch der Mieter tragen, der - vielleicht 90jährig - den Spielplatz nicht betritt und auch keine Kinder oder Enkel habe, die dort spielen könnten. Dem kann nicht gefolgt werden. Anschluss mit Zustimmung des Mieters kann nur heißen, dass auch tatsächlich Fernsehen über Kabel erfolgt und nicht nur ein Anschluss in der Wohnung vorhanden ist. Das ergibt sich u. a. auch aus der schon zitierten Begründung zur Änderung der Neubaumietenverordnung im Jahr 1983 im Hinblick auf die Einführung des Breitbandkabelfernsehen, wonach bestimmte Kostenelemente eben nur von denjenigen Mietern zu tragen sind, welche von dem Anschluss an das Breitbandkabelnetz Gebrauch machen. Würde es nicht von der Einzelnutzung abhängen bräuchte auch die Differenzierung zur Wohnflächenumlegung hinsichtlich der anderen Kosten nicht zu erfolgen. Im übrigen zeigt auch die Rechtsprechung, dass ein Mieter, dem über ein Sperrfilter an der Steckdose Breitbandkabelfernsehen verwehrt ist (weil er es auch nicht möchte), an den Kosten nicht zu beteiligen ist (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, 3. Auflage, A Rdn. 124).

Selbst wenn man anderer Auffassung sein sollte, wären die Grundkosten zur Zeit nicht bezifferbar, weil eben - wie schon dargestellt - die derzeitigen Kabelentgelte vielerlei Kostenelemente enthalten, die im einzelnen nicht feststehen.

Das Argument, es sei ohne Sperrfilter nicht möglich, festzustellen, ob nun der Mieter das Kabel in die Steckdose steckt oder nicht, ist kein rechtliches Argument. Will der Mieter nicht über das Kabel fernsehen und hat er sich ggf. von einem Vertrag entsprechend gelöst, muss der Vermieter bzw. der Kabelbetreiber sicher stellen, dass der Mieter auch tatsächlich nicht mehr am Kabelfernsehen teilnehmen kann, sei es über den Einbau eines Sperrfilters oder sei es auch nur mit Durchtrennung des Kabels. Ähnliches geschieht auch beim Stromanschluss.

Fazit: Der Mieter, der nicht am Kabelfernsehen teilnehmen will, zahlt auch keine Betriebskosten nach § 2 Nr. 15 b BetrKV (Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse).

VI. Thesen

1. Es besteht grundsätzlich keine Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs eine Fernsehempfangsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen.
2. Wenn für die Mietwohnung vermierterseits keine angemessene technische Empfangsmöglichkeit für Rundfunk besteht, ist der Mieter im Rahmen seiner grundgesetzlich geschützten Informationsfreiheit berechtigt, selbst technische Anlagen zu installieren.
3. Nutzt der Mieter eine vermierterseits gestellte Einrichtung zum Rundfunkempfang, kann er diese Empfangsmöglichkeit beenden - ggf. unter Beachtung mietvertraglicher Vereinbarungen (Kündigung Kabelfernsehen).
4. Hat der Mieter einen eigenständigen Vertrag mit einem Kabelbetreiber abgeschlossen, kann er diesen ebenfalls unter Beachtung der vertraglichen Vereinbarungen beenden, um z. B. auf DVB-T - Fernsehen umzustellen.
5. Die Einführung rückkanalfähigen Breitbandkabels stellt eine Wohnwertverbesserung und damit eine Modernisierung nach § 554 Abs. 2 BGB dar. Dasselbe gilt für die Installation einer Gemeinschafts-Parabolantenne zum Satellitenfernsehen.
6. Bei den Betriebskosten für Kabelfernsehen ist zwischen den Kosten nach § 2 Nr. 15 b i. V. m. § 2 Nr. 15 a BetrKV (Umlage nach Wohnfläche unabhängig von der Nutzung) und den Grundgebühren nach § 2 Nr. 15 b, letzter Halbs. BetrKV (Umlage nur auf die Wohnungen, die mit Zustimmung des Mieters angeschlossen sind) zu unterscheiden.
7. Unter *Anschluss* des Zustimmungsberechtigten ist nicht die Ausstattung der Wohnung mit einer Kabel-Anschlussbuchse zu verstehen, sondern die tatsächliche Nutzung des Mieters zum Fernsehen.
8. Der Begriff der Grundgebühren ist überarbeitungsbedürftig. Ursprünglich waren damit die Gebühren gemeint, die der Kabelnutzer an die Deutsche Bundespost zu zahlen hatte. Das z. T. an den Kabelbetreiber zu zahlende Nutzungsentgelt, das auf einer Mischkalkulation mit vielfältigen Faktoren beruht, ist damit nur z. T. zu vergleichen.