

Die Schüssel auf dem Balkon: Häufig Anlass für Streit zwischen Mieter und Vermieter

Früher war vieles einfacher: Es gab nur drei Fernsehprogramme und Samstag abends wurde entweder die Sportschau auf der Ersten, die Hitparade auf dem Zweiten oder „Englisch für Anfänger“ auf dem Dritten eingeschaltet. Diese Fernsehprogramme wurden von einer großen Antenne auf oder unter dem Dach empfangen und von dort an die verschiedenen Wohnungen im Haus weitergeleitet.

Doch dann öffnete die Kohl-Regierung mit der Zulassung der Privatsender die Wunderwelt der Programmvielfalt und die alten Antennenelemente reichten nicht mehr aus, um Big Brother oder Dallas anschauen zu können. Das Breitbandkabel lieferte die neuen Programme, aber dort, wo kein Kabel zur Verfügung stand, vermehrten sich auf Dächern und Balkonen Parabolantennen wie Pilze nach dem Regen.

Bis heute ist die Aufstellung solcher „Schüsseln“ in Miet- oder Eigentumswohnungen häufiger Grund für einen Streit zwischen Vermieter und Mieter.

Muss der Vermieter die Aufstellung einer Schüssel auf dem Balkon genehmigen? Hat der Mieter ein Recht auf unbeschränkte Fernsehvielfalt? Oder kann der Vermieter – oder die Eigentümergemeinschaft – eine solche „Verschandelung“ des Hauses verbieten?

Aus der Vielzahl der Urteile, die in diesem Problemkreis ergangen sind, sticht die jüngste Entscheidung des **BGH vom 16. November 2005** hervor: sie ordnet die unterschiedlichen Meinungen der Instanzgerichte und gibt den Beteiligten eine klare Regelung, die künftig Streit verhindern kann:

Der BGH stellt zunächst fest, dass der Vermieter grundsätzlich jeden vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache verbieten kann. Hierzu gehört auch die Aufstellung einer Schüssel ohne entsprechende Genehmigung. Wurde die Aufstellung vertraglich genehmigt, hat der Vermieter dieses Recht von vornherein aufgegeben.

Andererseits hat der Mieter das grundsätzliche Recht, sich in der Wohnung über alle für ihn wichtigen Nachrichten informieren zu können.

Das grundsätzliche Verbot der Schüssel ohne Genehmigung findet – so der BGH – dort seine Grenze, wo das Informationsrecht des Mieters durch das Eigentümerrecht des Vermieters zunichte gemacht wird.

Das ist sicherlich dann nicht der Fall, wenn dem Mieter die Möglichkeit gegeben ist, „seine“ Fernsehsender über das Breitbandkabel oder – seit kurzem auch in Willich möglich – über DVB-T zu empfangen.

Die Zahl der so verfügbaren Informationsquellen ist ausreichend, auch wenn die Schüssel noch weitere Sender empfangen kann und noch mehr Vielfalt bieten würde. Der BGH stellt insoweit nur auf die Information ab, nicht etwa auf den Unterhaltungswert.

Die Information über Kabel oder DVB-T kann aber dann nicht ausreichen, wenn diese beiden Medien nicht umfassend informieren; bei ausländischen Mietern kann zum Beispiel durchaus ein Interesse daran bestehen, nicht nur den ins Kabel eingespeisten „staatlichen“ Sender zu empfangen, sondern auch Regional- oder Minderheitensender.

Hier dienen den Gerichten oft der „staatliche“ türkische TRT und die „kurdischen“ Sender als Beispiel, die hier nur über Schüssel empfangen werden können.

Aber auch wenn der Vermieter deshalb im Einzelfall eine Schüssel auf dem Balkon dulden muss, muss andererseits der Mieter das Eigentum des Vermieters respektieren: Die Schüssel darf nur fachgerecht so angebracht werden, dass sie später ohne Schäden entfernt werden kann. Und er Mieter muss nachweisen, dass er für die Schüssel eine eigene Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat. Das Risiko, dass beim Sturm die losgerissene Schüssel Schäden verursacht, darf auf keinen Fall den Vermieter belasten.

Oft stellt sich auch die Frage, ob ein Beschluss der Eigentümerversammlung nicht die Aufstellung der Schüssel verbieten kann. Hier muss der Vermieter hinnehmen, dass er seinem Mieter bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die Genehmigung schuldet und gegebenenfalls der Beschluss der Versammlung aufgehoben werden muss.