

Vorhandene Fernsehantennen können vom Vermieter nicht einseitig abgebaut werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 08.10.2019, 425 C 5770/19

I.

Lange Zeit hinweg waren Fernsehantennen die einzige Möglichkeit Rundfunk- und Fernsehen zu empfangen. Auch wenn der Empfang von Rundfunk- und Fernsehen durch die technische Entwicklung nunmehr durch Satelliten bzw. Kabel übernommen wird, spielen Antennen immer noch eine Rolle. Die Entscheidung des AG Dortmund unterstreicht, dass Vermieter einseitig Antennen nicht einfach abbauen können.

II.

Die Klägerin ist seit 1974 Mieterin in dem streitgegenständlichen Objekt. Die Beklagte hat dieses später gekauft und ist in den Mietvertrag eingetreten. Der Mietvertrag sieht vor, dass das Objekt unter anderem mit einer Antenne für Hör- und Sehfunk, 1., 2. und 3. Programm ausgestattet ist. Nach Erwerb des Gebäudes durch die Beklagte ist die Fernsehvertrag auf die Unitymedia GmbH übergegangen. Die übrigen Bewohner des Hauses haben eigene Verträge mit dieser abgeschlossen. Die Klägerin hat dies nicht getan und verlangt von der Beklagten einen Fernseheranschluss herzustellen, der den Empfang von ARD, ZDF und der dritten Programme sicherstellt. Außerdem begehrt sie eine Minderung der Miete in Höhe von 10% bis dies sichergestellt ist. Das AG Dortmund hat der Klage weitgehend stattgegeben. Es spreche bereits viel dafür, dass bereits aufgrund der Tatsache, dass bei Anmietung eine entsprechende Antenne vorhanden war, dies vom Vermieter weiter geschuldet werde. Jedenfalls aufgrund des Mietvertrages sei die Antenne ausdrücklich zugesichert. Auch die Minderung mit 10 % sei der Höhe nach angemessen. Allerdings ergebe die Auslegung des Mietvertrages, dass nur ein drittes Programm geschuldet sei und zwar das von Nordrhein-Westfalen. Den Empfang der dritten Programme der übrigen Bundesländer könne die Klägerin dagegen nicht verlangen.

III.

1.

a)

Die beklagte Vermieterin in der besprochenen Entscheidung war der Auffassung, dass sie die Klägerin darauf verweisen könne, einen eigenständigen Vertrag mit einem Kabelanbieter, hier der Unitymedia GmbH, abzuschließen. Entscheidend dafür, ob die Klägerin dazu verpflichtet war, war die Frage, ob mietvertraglich die Zurverfügungstellung einer Fernsehantenne geschuldet war.

Der BGH hat in einer Entscheidung von Dezember 2018 geurteilt, dass der vom Vermieter geschuldete Zustand der Mietwohnung sich nach dem tatsächlich vorhandenen Zustand der Mietwohnung bei Abschluss des Mietvertrages bzw. bei Einzug ergebe. In dieser Entscheidung hatte er festgehalten, dass der Vermieter verpflichtet sei, nicht nur eine funktionsfähige Telefondose bereitzustellen, sondern auch die durch das Haus verlaufenden Telefonkabel instandhalten müsse, wenn bei Einzug eine funktionsfähige Telefondose vorhanden war (siehe BGH, Urteil vom 05.12.2018, VIII ZR 17/18). In einer weiteren Entscheidung von August 2019 hat das LG Berlin ebenfalls geurteilt, auch ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag gelte der Zuschnitt und die Ausstattung der Mietsache als konkludent vereinbart, die der Mieter zum Zeitpunkt der letzten Besichtigung der Mietsache bzw. bei Einzug vorgefunden habe (siehe LG Berlin vom 08.08.2019, 67 S 131/19 sowie meine Beiträge „Der Vermieter muss auch die Telefonleitungen innerhalb des Gebäudes reparieren“ und „Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ist der bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandene Zustand der Mietwohnung konkludent vereinbart“).

b)

Auf den tatsächlich vorhandenen Zustand der Mietsache darf aber nicht abgestellt werden, wenn wie hier im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung hinsichtlich des Zustandes vorhanden ist. Dann ist – unabhängig davon wie der tatsächliche Zustand ist – geschuldet, was im Mietvertrag vereinbart wird. Der Mietvertrag sah in der besprochenen Entscheidung ausdrücklich vor, dass die Mietsache unter anderem mit der Gemeinschaftseinrichtungsantenne für Hör- und Sehfunk, 1., 2. und 3. Programm ausgestattet ist. Daher war der Vermieter bereits danach verpflichtet, eine solche Antenne zur Verfügung zu stellen. Er konnte daher die Klägerin nicht darauf verweisen, einen eigenständigen Vertrag mit der Firma Unity Media GmbH abzuschließen.

c)

Ändern sich die wesentlichen Bedingungen, unter denen ein Vertrag geschlossen wurde, kann sich nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Anspruch auf Vertragsanpassung ergeben. Das AG Dortmund hat daher auch geprüft, ob sich die Verhältnisse so wesentlich gewandelt haben, dass die Verpflichtung des Vermieters eine Antenne zur Verfügung zu stellen weggefallen wäre. Im Ergebnis hat es dies aber verneint, da trotz des Wandels der Technik Antennen immer noch eine Rolle spielen und es dem Vermieter möglich und zumutbar war, diese zur Verfügung zu stellen.

Je nachdem, wie sich bei Antennen die Verhältnisse zukünftig entwickeln kann dies aber auch anders zu beurteilen sein.

2.

Die Entscheidung des AG Dortmund verdeutlicht auch, wie wichtig es ist, eindeutige Regelungen im Mietvertrag vorzunehmen. Die Klägerin wollte die dritten Programme sämtlicher Bundesländer empfangen können. Die Regelung im Mietvertrag über diesbezüglich aber nicht eindeutig. „3. Programm „kann sowohl die Gesamtheit der dritten Programme Deutschlands bedeuten, wie auch nur ein einzelnes. Im letzteren Fall ist die weitere Frage, welches der dritten Programme gemeint war. Da der Mietvertrag hierzu keine Anhaltspunkte hier gab, musste das AG Dortmund auf sonstige Umstände zurückgreifen und kann zum Ergebnis, dass nur das dritte Programm für Nordrhein-Westfalen geschuldet war. Je nach Einzelfall hätte man aber auch zu einem anderen Ergebnis kommen können. Um solche Risiken zu vermeiden ist es notwendig den Mietvertrag sorgfältig zu formulieren.

3.

Auch die vom AG Dortmund ausgeurteilte Minderungsquote dürfte nicht überhöht sein. Auch wenn nach dem Mietvertrag nur der Empfang von ARD, ZDF und einem 3. Programm geschuldet ist, stellt der Wegfall der Antenne doch eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Vermieter müssen daher damit rechnen, dass diese Quote sich durchsetzt.

IV.

Der vom Vermieter geschuldete Zustand einer Mietsache wird durch die Regelung des Mietvertrages bestimmt und falls der Mietvertrag insoweit schweigt durch den tatsächlichen Zustand des Mietobjektes bei Mietbeginn. Ist danach eine Fernsehantenne geschuldet, kann diese nicht einseitig entfernt werden. U.U. kann sich wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Anspruch auf Anpassung des Mietvertrages ergeben. Wie auch die besprochene Entscheidung bezüglich des Umfangs der Verpflichtung des Vermieters hinsichtlich der dritten Programme zeigt, ist es nicht immer einfach, die geschuldete Verpflichtung des Vermieters zu bestimmen. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, wofür ich gerne zur Verfügung stehe.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.