

Büth GmbH

Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum

Beiratsseminar 2009

Parabolantenne, Kabel & Co.

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Parabolantenne, Kabel & Co.

Rechtliche Grundlagen

Grundsätze:

1.

Die Schaffung und der Betrieb einer Empfangsanlage ist Gemeinschaftssache, eine solche Maßnahme kann mehrheitlich beschlossen werden.

2.

Jede Änderung oder Entfernung bei einer vorhandenen Empfangsanlage ist nicht ohne weiteres mit einfacher Mehrheit rechtmäßig zu beschließen.

TV – Junkies 1

Die Eigentümerversammlung beschließt, die vorhandene terrestrische Radio- und TV Empfangsanlage aus Kostengründen zu entfernen; der einzelne Eigentümer könne nunmehr DVB-T empfangen.

TV – Junkies 2

Die Eigentümerversammlung beschließt, die vorhandene analoge Radio- und TV Empfangsanlage, die sehr reparaturanfällig geworden ist, auf digitalen Empfang umzurüsten.

22 Abs. 3 WEG

Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des 21 Abs. 3 und 4.

TV – Junkies 3

Die Eigentümerversammlung beschließt,
die gemeinschaftliche analoge
Satellitenanlage auf dem Dach der Anlage zu
entfernen und einen digitalen Kabelanschluss
zu einzurichten.

22 Abs. 2 WEG

Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Begriff der Modernisierung:

Anpassung an den Stand der Technik

Modernisierung entsprechend 559 Abs. 1 BGB:

Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts

Allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse auf Dauer

Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser

TV – Junkies 4

Die Eigentümerversammlung beschließt aus Kostengründen, den vorhandenen analogen Kabelanschluss zu kündigen und eine gemeinschaftliche digitale Satellitenanlage auf Dem Dach der Anlage einzurichten.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Glotze:

Die Gemeinschaftsordnung sieht die Verteilung der Kosten des Kabelanschlusses nach Miteigentumsanteilen vor.

Beirat B stellt den Antrag, die Kostenverteilung nach der Anzahl der Einheiten bzw. der Kabelanschlüsse neu zu beschließen.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

16 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Parabolantenne, Kabel & Co.

KG Berlin, Beschl. v. 6.4.2005 – 24 W 124/03
OLG Hamm, Beschl. v. 4.5.2004 – 15 W 142/03

**“Die laufenden Kosten für einen
Kabelanschluss müssen nicht nach
Miteigentumsanteilen,
sondern können auch nach der Anzahl der
Anschlüsse verteilt werden.”**

Der BGH sieht in die Röhre:

BGH, Beschl. v. 27.9.2007 – V ZB 83/07:

„Die Verteilung der Breitbandkabelkosten nach Miteigentumsanteilen entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.“

Herausgepickt

Der Mieter M, ein türkischer Staatsangehöriger, hat ohne Zustimmung des Vermieters an der Wand seines Balkons eine Parabolschüssel angebracht, obgleich die Wohnung mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet und die Errichtung von Satellitenantennen untersagt ist. M beruft sich gegenüber dem Beseitigungsvorgang der übrigen Eigentümer darauf, dass drei andere Eigentümer und Mieter seit 10 Jahren auch Satellitenantennen angebracht haben.

BGH liest Aleviten die Leviten

Der Mieter M, ein türkischer Staatsangehöriger alevitischen Glaubens, hatte ohne Zustimmung des vermietenden Eigentümers E auf dem Balkon seiner Wohnung eine Parabolschüssel aufgebaut, obgleich die Wohnung mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet und daher die Errichtung von Satellitenantennen im Mietvertrag untersagt war.

Dies sieht auch ein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft so vor.

Aktuelle Rechtsprechung

**BGH, Urt. v. 10.10.2007 – VIII ZR 260/06:
Keine Satellitenantenne**

**OLG München, v. 6.11.2007 – 32 Wx 146/07:
Doch!**