



UMSTELLUNG AUF DIGITALES FERNSEHEN

20.07.2004 Fachinformation

Eine Modernisierungsumlage, die durch die Installation einer Satellitenempfangsanlage einmal begründet war, bleibt auch dann weiterhin bestehen, wenn nach Einführung des digitalen Fernsehens der Empfang über Zimmerantenne und Set-Top-Box erfolgt. Das AG Lichtenberg hat mit Urteil vom 26. März 2004 – 5 C 4/03 – in Das Grundeigentum 2004, Seite 629 entschieden, dass in dem Fall, in dem der Mieter die Modernisierung durch Installation einer Satellitenempfangsanlage duldet und mit dem Vermieter die Zahlung eines Modernisierungszuschlages vereinbart, er bei Einführung des digitalen Fernsehens die Miete nicht in Höhe des Modernisierungszuschlags mindern kann, wenn er das Fernsehprogramm nunmehr über Zimmerantenne und Set-Top-Box empfängt. Im zu entscheidenden Fall wurde im Jahr 1998 eine vorhandene terrestrische Antennenanlage auf einen Satellitenanschluss umgestellt und eine Modernisierungsumlage nach § 3 MHG a.F. erhoben. Seit März 2003 hatte der Mieter wegen der Umstellung vom analogen auf digitales Fernsehen keinen Empfang mehr über die Gemeinschaftssatellitenanlage. Statt dessen erhielt er die Programme über eine Zimmerantenne und einer Set-Top-Box. Der Beklagte kürzte daraufhin die Miete um 7,14 Euro monatlich. Der Vermieter klagte auf Zahlung. Das Gericht hat entschieden, dass die zu zahlende Miete nicht nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB gemindert war. Die Beeinträchtigung des Fernsehempfangs durch die Umstellung des Sendesignals stelle keinen Mangel i.S. von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, weil die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht beeinträchtigt worden sei. Etwas anderes würde gelten, wenn die vorhandene Antennenanlage gar nicht mehr in der Lage wäre überhaupt Impulse zu empfangen und in die Wohnung des Mieters weiterzugeben. Das war im entscheidenden Fall jedoch nicht der Fall. Der Mieter hatte nicht probiert, ob noch Signale über die Antenne ankommen. Die Tatsache, dass der Fernsehempfang über Zimmerantenne und Set-Top-Box ausreichend war, berechnete den Mieter nach Auffassung des Gerichtes nicht, den seit fünf Jahren bestehenden Modernisierungszuschlag zu kürzen. Der Modernisierungszuschlag sei Mietbestandteil geworden und entfalle nicht dadurch, dass der Anschluss nun nicht mehr genutzt werde. Eine Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 BGB liege ebenfalls nicht vor. Dies wäre auch nur dann der Fall, wenn der Gemeinschaftsantennenanschluss überhaupt nicht mehr nutzbar wäre.