

Richard Groß
GWG München

Arbeitskreis Wohnungsmarkt - am 8./9. November 2004 in Hannover

Kabelanschlussverträge versus privater „Antennenwald“ Möglichkeiten und Grenzen der Steuerung angesichts der aktuellen Entwicklung des digitalen Antennenfernsehens

Fernsehprogramme mittels einer Hausantenne empfangen? – eine Frage die längst geklärt sein sollte - möchte man meinen.

Vor mehr als 15 Jahren haben wir uns in diesem Arbeitskreis über Gestattungsverträge unterhalten, die mit der Umrüstung von den herkömmlichen Hausantennen auf Kabelfernsehen verbunden waren. Einzelverträge zwischen Mieter und Kabelbetreiber oder Verträge der Wohnungsunternehmen mit einem Dienstleister aus der Kabelnetzbetreiberbranche war eine heftig diskutierte Frage. Jedes Unternehmen ist seinen eigenen Weg gegangen, denn nur bei der Stabantennen mit 3 bis 7 Programmen zu bleiben war für die meisten Vermieter nicht mehr zeitgemäß. Dann kam auf einmal die Goldgräberstimmung auf, viele Unternehmen stellten fest, dass Dritte an der Wohnungswirtschaft vorbei Geschäfte mit den Mietern direkt betrieben und gar nicht danach fragten, wem die Netzebenen 4, die innerhalb des Hauses verlegten Kabelanlagen in Baum- oder Sternstruktur überhaupt gehörten. **Multimedia** war das neue Schlagwort, von Wertschöpfung war die Rede und 15-jährige Gestattungsverträge wurden nachträglich als große Fehlentscheidung angesehen. Jetzt sind die 15 Jahre um und jedes Unternehmen kann sich neu ausrichten. Kabel oder Satellit was sonst? Nun drängt sich plötzlich eine weitere Variante in den Vordergrund, die es als Nischenangebot schon einige Zeit gibt, die aber nur von relativ wenigen wahrgenommen wurde.

DVB-T ist das Zauberwort – digitales Antennenfernsehen.

DVB-T (Digital Video Broadcasting – Terrestrial) ist das über Funkantenne (terrestrisch) digital gesendete Fernsehen. Diese TV-Signale können also nicht nur per Satellitenempfänger (DVB-S) oder Kabel (DVB-C) sondern auch über normale Hausantennen empfangen werden.

„Digitales Fernsehen“ – „Es gibt kein digitales Fernsehen, sondern nur digital **übertragenes** Fernsehen. Der Joghurt, den ein Elektrokarren in den Laden liefert, wird dadurch ja auch nicht zum Elektro-Joghurt“ (Zitat von Prof. Helmut Thoma – ehemals Chef von RTL). An dieser Stelle daher eine kurze technische Erläuterung:

Die digitale Übertragungstechnik verwendet Binär-Codes, die wir als „Bits“ (0,1) aus der Computerwelt kennen. Menschen können aber nur analoge Signale (elektrische Schwingung in Form von Bild-, Ton- oder Synchronisierungswellen) hören oder sehen. Was soll dann die Umstellung auf digitale Signalweitergabe? Nun – die Bedürfnisse sind vorhanden oder werden geweckt. 34 – analoge - Fernsehprogramme, 36 UKW Hörfunkprogramme – wie sie z.B. über Kabel angeboten werden, sind viel zu wenig sagen die Konsumenten und wohl noch mehr die TV- und Hörfunkmacher, incl. den dahinter stehenden Werbefirmen. 200, ja 500 Programme sind die Zukunft meinen viele, aus welchen Gründen auch immer. Digital kann man Daten komprimieren, also wesentlich mehr übertragen,

benötigt aber ein Gerät, die sog. Set-Top-Box, zur Rückumwandlung beim Empfänger in analoge, von uns wahrnehmbare Signale.

Bereits 1995 startete der Satellitenbetreiber ASTRA mit der Übertragung digitaler Programme in Deutschland. Premiere war Motor für Verbreitung digitaler Pay-TV-Programme. 10,4 % der deutschen Haushalte mit TV-Anschluss empfangen digital, der Marktanteil der Satellitenbetreiber beträgt ca. 75 %.

Nunmehr wieder zurück zu DVB-T, das etwas umstrittene – **kostenlose** - „Überallfernsehen“. (Lt. KDG ist diesbezüglich schon eine Klage anhängig!) DVB-T gibt es bis auf weiteres nicht flächendeckend. Somit haben Sie vielleicht noch etwas Zeit, bis auch Sie von der neuen Technik eingeholt werden, aber

ab dem Jahr 2010 gibt es voraussichtlich nur noch digitale Signale. Wir müssen uns mit diesem Thema also auseinandersetzen.

In Berlin sowie größeren Städte Norddeutschlands und Nordrhein-Westfalens, ab 31. Mai 2005 auch im Großraum Münchens und Nürnberg/Fürth kann man das neue Angebot – Empfang von bis zu 24 deutschsprachigen Programmen - nutzen, wenn die entsprechenden technischen Einrichtungen vorhanden sind. Der flächendeckende Ausbau ist vorgesehen, aber noch nicht konkretisiert! Und schon entstehen einige mietrechtliche Fragen, die die Wohnungswirtschaft berühren. Wie bereits ausgeführt, benötigt man nur die – längst vergessene – Hausantenne, ev. reicht aber auch bei entsprechend günstigem Standort zum Sender sogar eine Zimmerantenne aus.

Folgende Fragen ergeben sich:

- **Wer trägt die Kosten, wenn die vorhandene Hausantenne zum Empfang der digitalen Signale neu ausgerichtet werden muß?**

Da der Vermieter verpflichtet ist, eine derartige Korrektur durchzuführen, handelt es sich um Wartungsarbeiten, deren Kosten man zusammen mit den übrigen Betriebskosten auf die Mieter umlegen kann, wenn die entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarungen vorliegen.

- **Wenn die (analogen) Fernsehsignale über eine Gemeinschaftsantennen bisher zu empfangen waren und diese nur noch digital übertragen werden, muß eine Set-Top-Box zum Preis von ca. EURO 100,-- angeschafft werden – wer bezahlt diese Kosten?**

Das Landgericht Berlin hat diese Frage in seinem Urteil vom 21.3.04 schon entschieden (Az.: 67 T 79/03) Betroffene Mieter können vom Vermieter weder die Ausstattung der Wohnung mit Decoder noch Kostenerstattung fordern. Nach Ansicht des Gerichtes ist der Wegfall der terrestrischen Ausstrahlung nicht vom Vermieter zu vertreten. Außerdem sei dieser auf Grund des Mietvertrages nicht zum Erhalt bestehender Empfangsmöglichkeiten verpflichtet, er sei dazu auch gar nicht in der Lage.

- **Kann der Mieter die Miete mindern, weil der Empfang analoger Sender nicht mehr ohne weiteres möglich ist?**

Ein Mietminderungsanspruch gemäß § 536 BGB entsteht mit der Einführung des digitalen Fernsehens nicht. Die Mietsache ist nicht mit einem Fehler behaftet, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch schmälert.

- **Kann der Mieter ev. verlangen, dass der Vermieter die empfangenen digitalen Signale für jedes Programm so umwandelt, dass keine Set-Top-Box angeschafft werden muß?**

Dazu ist der Vermieter nicht verpflichtet, denn er schuldet nicht den analogen Empfang, sondern lediglich die Empfangsmöglichkeit von Signalen überhaupt, die vom Mieter zum Fernsehempfang genutzt werden können. Die Einzelkanalaufbereitung kann wohl nicht gefordert werden.

- **Kann der Mieter seine Teilnahme an der Gemeinschaftsantenne respektive am Gemeinschaftskabelanschluss kündigen?**

Vermieter, die die Wohnung mit einem Kabelanschluss vermietet ausgestattet haben und sich dazu eines Betreibers bedienen, können die meist längerfristigen Verträge nicht ohne weiteres kündigen. Der Mieter hat keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, dass dieser die Kündigung ausspricht, nur weil der Mieter auf das kostenlose Fernsehen umsteigen will. Bei entsprechender Gestaltung des Mietvertrages sind die Mieter verpflichtet, die für den Kabelempfang entstehenden Kosten als Betriebskosten zu tragen – auch wenn er Mieter den Kabelanschluss selbst nicht nutzt. Anders ist es allerdings, wenn der Mieter einen Einzelvertrag mit einem Betreiber abgeschlossen hat.

- **Kann der Mieter eine eigene Hausantenne installieren lassen?**

Wenn es keine Gemeinschaftsantenne auf dem Dach gibt, (aber nur dann) darf der Mieter selbst eine Außenantenne am Hausdach montieren lassen unter Beachtung der Auflagen seitens des Vermieters. Die Analogie zur Satellitenschüssel dürfte gegeben sein.

Die aufgeworfenen Fragen wurden aus heutiger Sicht beantwortet – ob uns die Gerichte eines Besseren belehren wird sich zeigen.

Abschließend läßt sich sagen, dass in Zukunft wohl kein Antennenwald als Ersatz oder zusätzlich neben den häßlichen Schüsseln zu erwarten ist. Für Nichtdeutsche bietet DVB-T keinen Anreiz, da eben nur deutschsprachige Programme ausgestrahlt werden. Aber eine fast bedeutungslos gewordene Art, Fernsehprogramme zu senden und zu empfangen wird „runderneuert“. Es wird wohl „Wanderbewegungen“ zwischen Kabelkunden und Terrestrik-Nutzern geben. Wie stark der „Abwanderungswunsch“ sein wird, hängt sicher auch von den weiteren Angeboten im Kabel ab. Die KDG ist hier gefragt. Wenig hilfreich wäre es allerdings, wenn im digitalen Kabelbereich herkömmliche Sender ev. verschlüsselt und damit nur noch als Pay-TV empfangbar wären.

Vielen Dank für´s Zuhören!