



**Schriftliche Anfragen an:**  
SVW  
Rechtsdienst  
Bueheggstrasse 109  
8042 Zürich

**Telefonische Auskünfte:**  
044 362 42 40  
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

## Mit der Satellitenschüssel dreimal vor Bundesgericht?

**Der SVW-Rechtsdienst hat das Thema Satellitenanlagen bereits früher aufgegriffen (siehe wohnen 3/2007). Auch in der Literatur finden sich dazu Beiträge. Der Mieterverband vertritt eine sehr liberale Ansicht. Er geht von der grundsätzlichen Zulässigkeit aus, während für den Hauseigentümerverband die Installation bewilligungspflichtig und an Auflagen geknüpft ist. Der erstinstanzliche Entscheid eines Zürcher Landgerichtes eröffnet nun die Gelegenheit, gewisse Abgrenzungsfragen zu diesem Thema differenziert zu betrachten. Doch auch damit dürfte in dieser Sache das letzte Wort kaum gesprochen sein.**

Es geht um folgenden Sachverhalt: Der betroffene Genossenschaftsmieter mietete in einer ländlichen Gemeinde eine Parterrewohnung. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verfügte die Wohnung über einen Radio-/TV-Anschluss von Cablecom. Theoretisch wäre es dem Mieter auch möglich gewesen, sich das Angebot von Swisscom (Bluewin TV und Bluewin Radio) anschalten zu lassen. Er war aber mit beiden Angeboten nicht zufrieden, weil er damit keine Sendungen in seiner Muttersprache Slowakisch empfangen konnte. Zudem waren ihm die Angebote für Internet zu teuer, weshalb er beabsichtigte, neben Radio/TV auch Internet über eine zu errichtende Satellitenanlage zu empfangen.<sup>1</sup>

### Eine Frage der Grösse

Der Mieter kündigte deshalb den Vertrag mit der Cablecom und stellte eine Satellitenanlage auf. Die Wohnbaugenossenschaft erlaubt das Installieren solcher Anlagen, sofern sie eine gewisse Grösse nicht überschreiten. Da es sich um eine Parterrewohnung handelte, wäre der Empfang der gewünschten Dienste mit einer bewilligungsfähigen (kleineren) Anlage leicht gestört gewesen. Der Mieter entschloss sich deshalb, ohne Bewilligung der Genossenschaft im Innenhof der Siedlung (also auf der Allgemeinfläche und nicht auf dem von ihm exklusiv gemieteten Gartensitzplatz) einen Betonsockel zu platzieren. Im Betonsockel war eine vier Meter lange Metallstan-

ge eingelassen, an deren Ende eine Satellitenschüssel montiert wurde. Von der Schüssel führte ein Empfangskabel zu einem Fenster. Das Kabel wurde sodann durch dieses (stets gekippte) Fenster geführt. Abschliessend hätte die Anlage vor unbefugten Eingriffen mittels einer Alarmanlage gesichert werden sollen.<sup>2</sup>

Die Genossenschaft forderte den Mieter auf, die Anlage umgehend zu entfernen. Der Mieter weigerte sich und reichte bei der Schlichtungsbehörde und danach beim Mietgericht das Begehren ein, wonach ihm die Anlage von der Genossenschaft zu bewilligen sei.

### Standpunkt des Mieters

Die in der Wohnsitzgemeinde vorhandenen Angebote im Bereich Radio, TV und Internet seien inhaltlich ungenügend, technisch überholt und zu teuer, machte der Mieter geltend. Damit werde sein schützenswertes Kommunikations- und Informationsinteresse gestört. Insbesondere stehe dem Mieter das Recht zu, Radio und TV in seiner Muttersprache zu empfangen. Diese Sender seien aber nur über Satellit empfangbar. Die von der Genossenschaft bewilligte Anlage sei ungenügend, weil das Satellitensignal niedrig sei. Die Genossenschaft müsse ihm deshalb die vier Meter hohe Satellitenanlage auf der Allgemeinfläche bewilligen. Dies ergebe sich aus der Bundesverfassung (BV) und der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK). Diese Gesetze würden



auch auf Privatpersonen direkte Wirkung entfalten. Da er nicht ständig ein Fenster gekippt haben könne, müsse ihm auch die Bewilligung erteilt werden, ein Loch durch die Aussenwand in sein Wohnzimmer zu bohren, um durch dieses das Empfangskabel zu führen. Zudem müsse ihm die Genossenschaft eine Mietzinssenkung mit amtlichem Formular mitteilen, weil das Abonnement von Cablecom mittlerweile gekündigt, aber weiterhin in den Nebenkostenpositionen enthalten sei.

#### Standpunkt der Genossenschaft

Die Genossenschaft beantragte die Abweisung der Klage und stellte das Gesuch, dass der Mieter verpflichtet werden müsse, die ohne Bewilligung montierte Anlage wieder zu entfernen. Der Mieter habe kein Recht, auf der Allgemeinfläche eine solche Anlage aufzustellen. Die Genossenschaft wolle und könne diese auch nicht bewilligen, weil dafür eine Baubewilligung notwendig sei.<sup>3</sup> Die Genossenschaft erklärte sich damit einverstanden, dass der Mieter die Anlage auf seinem Gartensitzplatz errichte. Die Anlage dürfe aber die Bodenplatte des darüber liegenden Balkons der Mieterin im ersten Obergeschoss nicht überschreiten<sup>4</sup> und der Mieter müsse der Genossenschaft ein unterschriftsreifes Baugesuch vorlegen sowie den für das Baugesuch notwendigen Kostenvorschuss leisten.

#### Entscheid des erstinstanzlichen Richters

Wie hat nun das Gericht in dieser Sache entschieden? Im Folgenden werden die wesentlichen Ausführungen des erstinstanzlichen Richters zusammenfassend wiedergegeben:

- > Der Mieter hatte vor Mietgericht neu gewisse Forderungen gestellt, die im Schlichtungsverfahren nicht thematisiert worden waren und auch in keinem Zusammenhang mit der Satellitenanlage standen, zum Beispiel das Mietzinsherabsetzungsbegehren. Dazu hielt das Mietgericht fest, dass es darauf nicht eingetreten könne, weil darüber keine Schlichtungsverhandlung stattgefunden habe. Das Gericht könne nur über Anträge befinden, die im Rahmen des prozessrechtlich notwendigen Sühnverfahrens thematisiert worden seien. Es gilt deshalb zu beachten, dass alles, was später einmal Thema eines Prozesses werden soll, bereits vor der Schlichtungsbehörde vorgebracht werden muss.
- > Die Forderung des Mieters, wonach ihm eine Mietzinssenkung mit amtlichem Formular mitzuteilen sei, weil er das Cablecomabonnement gekündigt habe, lehnte das Mietgericht ebenfalls ab. Es

hielt fest, dass Vertragsänderungen nur dann mit amtlichem Formular mitzuteilen seien, wenn sie zu Lasten des Mieters erfolgen. Die Vertragsänderung sei aber für den Mieter kostenneutral. Zusätzlich merkt der Schreibende an, dass auch zu berücksichtigen ist, dass Nebenkosten vom Mieter nur in dem Umfang eingefordert werden können, als sie auch effektiv entstanden sind. Das in den Nebenkosten ausgeschiedene Cablecomabonnement kann dem Mieter demnach nur dann in Rechnung gestellt werden, wenn er ein solches hat. Dies gilt auch dann, wenn das Abonnement in den Nebenkosten aufgeführt ist.

- > Gemäss Art. 260a OR könne der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt habe. Wenn der Mieter auf einer nicht vermieteten Fläche etwas errichten wolle, brauche er dazu zwingend die Zustimmung des Vermieters.
- > An der erwähnten Bewilligungspflicht ändere auch die Anrufung der BV und der EMRK seitens des Mieters nichts. Die Grundrechte (wie z. B. die Kommunikations- und die Informationsfreiheit) betreffen generell nur die grundlegenden Rechte des Einzelnen gegenüber dem Staat. Eine Pflicht des Vermieters, dem Mieter Informationsfreiheit in absoluter Form zu gewährleisten, lehnte das Gericht ab (keine Drittwirkung der Grundrechte). Der Vermieter sei aber verpflichtet, in der gemieteten Wohnung die Kommunikation und die Information zu ermöglichen.
- > Die Gewährleistung der Kommunikations- und Informationsfreiheit führe dazu, dass der Vermieter eine Parabolantenne dann zulassen müsse, wenn sich diese im «Lichtraumprofil des Balkons» befinde. Mit «Lichtraumprofil des Balkons» meint das Mietgericht vermutlich, dass eine Parabolantenne innerhalb des Luftraums bis zum darüber liegenden Balkon hingenommen werden müsse. Diesen Standpunkt des Gerichts teilt der SVW-Rechtsdienst nicht vollauf, weil damit auch für das Auge störende Anlagen hingenommen werden müssten. Darüber hinaus bleibt die Grenze der Baubewilligungspflicht weiterhin bestehen. Der Vermieter kann demnach meines Erachtens nicht dazu verpflichtet werden, eine Mieterkonstruktion hinzunehmen, wenn dafür eine Baubewilligung notwendig wäre. Aus dem Mietvertrag ergibt sich zudem keine Verpflichtung des Vermieters, an einer derartigen Baubewilligung mitzuwirken.

- > Eine Satellitenschüssel kann unabhängig von der Grösse stets dann verboten werden, wenn sich die Anlage für andere Mieter unmittelbar störend auswirkt. Dies ist gemäss Mietgericht im vorliegenden Fall gegeben, da die vier Meter hohe Anlage direkt ins Sichtfeld des darüber wohnenden Mieters eindringt.

#### Die Verfahrensdauer

Diese inhaltlich mühsame Angelegenheit hat die Nerven und Ressourcen der Verantwortlichen der Genossenschaft auch in zeitlicher Hinsicht stark strapaziert. Zwischen der ersten Eingabe des Mieters vor der Schlichtungsbehörde bis zum nunmehr vorliegenden erstinstanzlichen Urteil sind beinahe zwei Jahre vergangen. Das Verfahren wurde vom Mieter bereits zwei Mal bis vor Bundesgericht getragen. In beiden Fällen standen formelle Fragen im Zentrum. Das erste Mal beantragte der Mieter, dass ihm die unentgeltliche Prozessführung und die unentgeltliche Rechtsvertretung zu gewähren sei. Beim zweiten Mal ging es um die Frage, ob der erstinstanzliche Richter als befangen abzusetzen sei oder nicht. Angesichts dieser Erfahrungen ist zu befürchten, dass sich das Bundesgericht nunmehr auch inhaltlich zur Frage äussern darf, ob dem Mieter eine derartige Anlage bewilligt werden muss. Im Zeitpunkt der Niederschrift dieses Beitrags war jedenfalls die Rechtsmittelfrist für die Berufung an das Obergericht noch am Laufen.

1 Der Anschluss an das Internet ist – technisches Wissen vorausgesetzt – auch über eine Satellitenanlage möglich. Damit kann nicht nur ein Signal empfangen werden, sondern auch das Senden von Daten ist möglich.

2 Gemäss Ausführungen des Mieters wäre das Signal bei einer bewilligungsfähigen Anlage im Durchschnitt zwei Mal pro Monat abgebrochen. Die vom Mieter gebaute Anlage garantierte einen praktisch unterbrechungsfreien Empfang.

3 Gemäss geltenden Bauvorschriften muss im betreffenden Kanton (Zürich) für eine Satellitenanlage eine Bewilligung eingeholt werden, wenn eine Empfangs- und Sendeantenne eine Sendeleistung von mehr als 6 Watt aufweist, die einzelnen Antennen 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten mehr als 1 m beträgt (§ 309 Abs. 1 lit. I des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und § 1 lit. i der Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich).

4 Dies wäre theoretisch möglich, weil der Gartensitzplatz grösser ist als der darüber liegende Balkon.