Breitband/IT

WE-Gemeinschaft. Satellitenanlage und Gemeinschaftseigentum, was ist zu beachten? Geschäftsführer der Gerstel KG Klaus-Peter Behrens klärt auf

Der Anbau einer Satellitenanlage am Gemeinschaftseigentum stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung dar, deren Beseitigung die Gemeinschaft verlangen kann. Allerdings müssen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts die beiderseitigen widerstreitenden Grundrechte - das Eigentumsrecht der Wohnungseigentumsgemeinschaft hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Gemeinschaftseigentums einerseits und das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers auf freie Information andererseits - gegeneinander abgewogen werden.

Nach der Modernisierung des Wohngebäudes. Foto Buchholz

Das Recht der Gemeinschaft überwiegt, wenn über Programmzusatzpakete - egal ob kostenpflichtig - ausländische Programme des Heimatlandes des Eigentümers empfangen werden können. Dabei müssen nicht alle über das Programmpaket zu empfangenden Sender dem Empfang über die Parabolantenne entsprechen. Dem Eigentumsrecht der Gemeinschaft an der Erhaltung der optisch unbeeinträchtigten Fassade ist Vorrang einzuräumen (BGH VIII ZR 118/04). Bedingt erhöhte Kosten - etwa für Zusatzreceiver und Programmpakete - sind hinzunehmen (vgl. LG Lübeck, Az. 6 S 205/97, aus: NZM 1999, S. 1044), da die grundgesetzlich geschützte Informationsfreiheit nicht bedeutet, dass zugleich Anspruch auf den preiswertesten Zugang besteht (LG Köln WuM 2001, 235).

Das Problem der Wohnanlage lag darin, dass der bestehende Kabelanschluss in vielen Fällen nicht die Sender des Heimatlandes anbot, was in der Konsequenz zu einem Anstieg der Anzahl der Parabolantennen führte. Zwar kann sowohl die Gemeinschaft im Beschlusswege, als auch der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit je nach Umfang des erforderlichen Eingriffs in die Bausubstanz von demjenigen verlangen, der

seinen Anspruch auf die Nutzung einer Parabolantenne umsetzen will (Schmidt-Futterer § 535 Rdnr 388). Zudem muss bei Verkauf (WEG) oder Auszug (Vermietung) der Ursprungszustand wieder hergestellt werden. Vor diesem Hintergrund schlagen wir unseren WEG`s entsprechende Beschlusstexte zur Absicherung möglicher zukünftiger Gebäudeschäden vor. Allerdings bremst auch das nur in Ausnahmefällen das Antennenwachstum. Die Gemeinschaft hatte daher ein großes Interesse an der Änderung der Fernsehversorgung und beauftragte uns als Verwalter, entsprechende Angebote zur Versammlung vorzulegen. Aufgrund der Markt- und Technologiekomplexität haben wir einen externen Berater, Herrn Buchholz eingeschaltet.

Klaus-Peter Behrens

Klaus-Peter Behrens ist Volljurist und Geschäftsführer der Gerstel KG Hamburg: