

## Art. 260a OR

# 3. Installation einer Satellitenanlage

**Die Installation einer Satellitenanlage auf einem Betonsockel im Garten stellt eine Änderung an der Mietsache im Sinne von Artikel 260a OR dar und bedarf somit der Zustimmung des Vermieters. Die Verweigerung der Zustimmung wird nicht als rechtsmissbräuchlich erachtet. Die Kläger haben es unterlassen, substantiierte Vorbringen betreffend Notwendigkeit der Satellitenanlage zu liefern.**

## Sachverhalt

Die Kläger sind seit 1. Januar 1992 Mieter einer 4½-Zimmer-Wohnung im Parterre. Der Beklagte ist der Vermieter. Die Kläger hatten auf ihrem Gartensitzplatz eine Satellitenschüssel installiert und eine entsprechende Vorrichtung gebaut, um sie zu montieren. Im Sommer 2009 verlangte der Beklagte die Entfernung der Satellitenschüssel und drohte ihnen im Unterlassungsfall die fristlose Kündigung nach Art. 257f OR an. Die Kläger demontierten die Satellitenschüssel.

Mit Klage vom 18. Dezember 2009 beantragten die Kläger, es sei festzustellen, dass sie berechtigt seien, auf dem Gartensitzplatz eine Satellitenschüssel aufzustellen. Mit Urteil vom 21. Oktober 2010 wies das Amtsgericht Luzern-Stadt die Feststellungsklage ab.

Mit Appellationserklärung vom 19. November 2010 verlangten die Kläger die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und wiederholten ihr vor Amtsgericht gestelltes Feststellungsbegehren.

## Aus den Erwägungen

### 3.2.

Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Art. 260a Abs. 1 OR; vgl. auch Ziff. 2.1.1 des Mietvertrags). Der Vermieter kann Änderungen an der Mietsache ohne Begründung verweigern (Lachat/Wyttenbach, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 695, Rz 32/2.2). Erneuerungen und Änderungen sind Eingriffe in die - nicht nur bauliche - Substanz der Mietsache. Zur Mietsache gehört gemäss Mietvertrag auch der Gartensitzplatz. Die Kläger führen selber aus, dass für den Betonsockel ein Loch ausgegraben wurde, und sie bestreiten nicht, dass sich der Sockel nicht heben sondern nur wenig hin und her bewegen lässt. Sie geben zu, dass das Loch mit Erde ausgefüllt und Gras bepflanzt werden muss, um den ursprünglichen Zustand des Rasens wiederherzustellen. Dabei ist irrelevant, innert welcher Zeit die Änderung rückgängig gemacht werden kann oder ob die Konstruktion hinter einem Busch verborgen ist. Der Beklagte als Eigentümer muss sich Änderungen an der in seinem Eigentum stehenden Wohnung mit Gartensitzplatz nicht gefallen lassen. Der Vergleich mit Gartenmöbeln oder grösseren Topfpflanzen greift nicht, weil es sich dabei um frei bewegliche Gegenstände handelt, die nicht mit der Mietsache verbunden sind. Das für den Sockel - wohl zwecks Stabilität - ausgegrabene Loch stellt hingegen einen Eingriff in die Substanz des Mietobjekts dar. Daher bedarf es für die Installation der Satellitenanlage der Zustimmung des Beklagten.

...

### 6.

Das Amtsgericht prüft sodann, ob zwischen den Interessen der Prozessparteien ein krasses Missverhältnis bestehe, das den Beseitigungsanspruch des Beklagten als rechtsmissbräuchlich erscheinen lasse. Als Zwischenfazit stufte es das Interesse der aus Ägypten und Japan stammenden Kläger (und ihrer Kinder) an der Satellitenschüssel höher ein als dasjenige des Beklagten an ihrer Beseitigung. Das Beharren des Beklagten auf Beseitigung der Anlage erscheine rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB, sofern die Kläger zum Empfang der gewünschten TV-Programme tatsächlich auf die strittige Antenne angewiesen seien (AG Urteil S. 8-10 E. 4.5). Bei der Prüfung der technischen Alternativen kam das Amtsgericht jedoch zum Schluss, die Kläger hätten den Sachverhalt

betreffend das Vorbringen, sie seien auf die Satellitenschüssel angewiesen, um Sendungen aus ihren Heimatländern empfangen zu können, nicht hinreichend behauptet. Es erscheine offensichtlich, dass die Kläger zu keinem Zeitpunkt konkret geklärt hätten, ob die gewünschten Programme auch mit anderen technischen Mitteln empfangen werden könnten und welche Kosten diesfalls anfallen würden. Der Beklagte habe bereits vor der Schlichtungsbehörde auf die entsprechenden technischen Alternativen hingewiesen (Swisscom, Cablecom, oder Internet). Es wäre Sache der Kläger gewesen, die alternativen Möglichkeiten und die entsprechenden Kostenfolgen mindestens zu prüfen, um vor Gericht diesbezüglich hinreichend konkrete Behauptungen aufstellen zu können. Ihre Behauptungen blieben allgemein. So werde weder konkret dargelegt, welche der gewünschten Sender mit der strittigen Antenne kostenfrei genutzt werden könnten, noch werde aufgezeigt, welche dieser Sender mit anderen technischen Hilfsmitteln nicht oder nur in schlechter Qualität oder zu unzumutbaren Kosten genutzt werden könnten. Da die Behauptungen der Kläger unzureichend seien, sei zu diesem Thema auch keine Expertise anzunehmen (AG Urteil S. 10 ff. E. 4.6).

#### 6.1.

Die Kläger rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz trotz ausdrücklicher Anträge keine Expertise abgenommen habe. Vorab ist festzuhalten, dass die Kläger nur bezüglich ihres eigenen (abgewiesenen) Beweisantrags zur Rüge legitimiert sind.

Bevor Beweise zu erheben sind, müssen die entsprechenden rechtsgenügenden, d.h. substanziierten Behauptungen vorliegen. Das bedeutet, dass die Parteien die rechtserheblichen Tatsachen nicht nur in den Grundzügen sondern so umfassend und klar wie möglich darzulegen haben, sodass darüber Beweis abgenommen werden kann (Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts und des internationalen Zivilprozessrechts der Schweiz, 8. Aufl., Bern 2006, 10 N 5). Die Parteien haben alle Tatsachen zu behaupten, die geeignet sind, die Grundlage der richterlichen Schlussfolgerung zu bilden (Jürgen Brönnimann, Die Behauptungs- und Substanziierungslast im schweizerischen Zivilprozessrecht, Diss. Bern 1989, S. 141 ff.). Mangelnde Substanziierung führt wie ein gescheiterter Beweis zur Klageabweisung (Frank/Stäuli/Messmer, Komm. zur zürcherischen Zivilprozessordnung, Zürich 1997, §113 ZPO N 1a; ZR 101 [2002] Nr. 55). Mit Beweisanträgen können fehlende Substanziierungen nicht nachgeholt werden, da Beweiserhebungen schlüssige Vorbringen voraussetzen (Studer/Rüegg/Eiholzer, Der Luzerner Zivilprozess, §70 ZPO N 4; LGVE 2004 I Nr. 38 E. 5.3). An der Pflicht der Parteien, bei der Feststellung des wesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken, ändert auch die im Mietrecht herrschende (soziale) Untersuchungsmaxime nichts (vgl. BGE 125

III 231 E. 4a S. 238 f.; Lachat/Püntener, a.a.O., S. 83 f., Rz 5/2.5.6). Aus der Untersuchungsmaxime resultiert aber gegebenenfalls eine richterliche Fragepflicht. Sind die Vorbringen einer Partei unklar, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig, hat das Gericht sie darauf hinzuweisen, damit nach Möglichkeit ein der wahren Sachlage entsprechender Entscheid gewährleistet werden kann (Vogel/Spühler, a.a.O., 6 N 38; Studer/Rüegg/Eiholzer, a.a.O., §59 ZPO N 1; vgl. auch Martin Sarbach, Die richterliche Aufklärungs- und Fragepflicht im schweizerischen Zivilprozessrecht, Diss. Bern 2003, S. 97 ff.). Die richterliche Initiative geht aber nicht über eine Aufforderung der Parteien hinaus. Angefügt sei zudem, dass das kantonale Prozessrecht die Untersuchungsmaxime im Rechtsmittelverfahren einschränken kann, was im Kanton Luzern der Fall ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_32/2007 vom 16.05.2007 E. 4.1).

Die Vorinstanz forderte die Kläger am 3. August 2010 auf, zur Behauptung des Beklagten im letzten Satz auf Seite 6 der Klageantwort Stellung zu nehmen, wonach die gewünschten TV-Programme mit alternativen technischen Vorrichtungen empfangen werden könnten. Trotz dieser Aufforderung reichten die Kläger am 31. August 2010 keine Substanziierung ihrer Vorbringen ein, sondern bestritten bloss pauschal, dass die ägyptischen und japanischen Fernsehprogramme auch ohne Satellitenschüssel empfangen werden könnten; allenfalls würden die Kosten das Mehrfache eines Empfangs mit Parabolantenne betragen. Selbst nachdem der Beklagte in seiner Stellungnahme vom 14. September 2010 ganz konkret alternative Empfangsmöglichkeiten aufgeführt hatte, blieben die Kläger in der Folge inhaltlich oberflächlich und setzten sich mit den genannten Alternativen so gut wie gar nicht auseinander. Zusammengefasst hatte die Vorinstanz die Kläger einerseits auf die zu substantzierenden Vorbringen ausdrücklich hingewiesen und zur Stellungnahme aufgefordert. Andererseits kamen die Kläger ihren prozessualen Obliegenheiten vor Amtsgericht nicht nach, obwohl sie mehrmals die Möglichkeit dazu gehabt hätten. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz zu Recht auf eine Expertise verzichtet. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

## 6.2.

Trotz des deutlichen Hinweises der Vorinstanz auf die mangelnden Behauptungen der Kläger (AG Urteil S. 11 f. E. 4.6.3), holten diese ihr Unterlassen auch in der Appellationsbegründung nicht nach... Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Kläger während des gesamten Prozesses nicht ein einziges Mal konkret zu den vom Beklagten vorgebrachten Alternativen (Cablecom, Swisscom, Internet) geäußert resp. aufgezeigt haben, weshalb genau diese Empfangsmöglichkeiten ihr Informationsinteresse nicht zu decken vermögen. Selbst wenn sie die Notwendigkeit einer Satellitenschüssel vorgängig nicht im Detail abgeklärt haben sollten, so hätten sie ihren Standpunkt vor Gericht wenigstens rechtsgenügend und für das Gericht überzeu-

gend behaupten müssen. Eine Expertise muss folglich auch vor Obergericht unterbleiben.

...

Die Appellation wird abgewiesen.

(Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern vom 11. Juli 2011)