



Die TV-Versorgung des Mieters – Chancen und Herausforderungen für die Zukunft

Herr Christoph Ziercke

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten
und Pachten

Geschäftsführer

Wertmanagement GmbH

Hamelner Bautage 2012

18.02.2012

Inhalt

- I. Einleitung
- II. Digitalisierung des Fernsehens
- III. Empfangsarten
- IV. Mietrechtliche Aspekte
- V. Praxisbeispiel mit aktueller
BGH-Rechtsprechung
- VI. Bedeutung einer modernen TV-Versorgung

I. Einleitung

Wer wir sind

Die Wertmanagement GmbH

- wurde im Dezember 2007 gegründet und
- hat im Februar 2011 ihren Hauptsitz nach Hameln verlegt
(in Hannover besteht eine unselbstständige Zweigstelle)

Tätigkeitsfelder

- Bewertung, Verwaltung und Vermarktung von Immobilien
- Flächenberechnungen (Ermittlung von Wohn- bzw. Nutzflächen)
- Erstellung von Grundrissen
- internationale Aus- und Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft

II. Digitalisierung des Fernsehens

- Unter dem Begriff **Digitalfernsehen** versteht man die Ausstrahlung von Fernsehprogrammen in digitalisierter Form. Dazu werden die herkömmlichen analogen Bild- und Tonsignale in digitale Datenströme (Binärcodes) umgewandelt.
- Voraussetzung für den Empfang: ein TV-Gerät, das digitale Signale entschlüsselt oder ein dazwischengeschalteter Receiver.

III. Empfangsarten



Kabelfernsehen (DVB-C)

- **D**igital **V**ideo **B**roadcasting – **C**able, deutsch: „digitale Videoübertragung via Kabel“
- Bild und Tonsignale werden über ein Breitbandkabel übertragen.
- Zum Empfang wird ein Antennenkabel benötigt
- Kostenfaktor: Grund-bzw. Anschlussgebühren, zusätzlich GEZ

III. Empfangsarten

Terrestrische Antenne (DVB-T)

- **D**igital **V**ideo **B**roadcasting **T**errestrial, deutsch:
„digitales erdgebundenes Fernsehen“
- Empfang digitaler Radio-, Fernseh- und Datensignale
per Antenne
- Durch seine Technik und in Bezug auf die
Senderauswahl eine kostengünstigere Alternative zum
Kabelfernsehen
- Teilweise eingeschränkte Empfangsqualität

III. Empfangsarten

Satellit (DVB-S)

- **D**igital **V**ideo **B**roadcasting – **S**atellite
- Deutsch: „Digitaler Videorundfunk per Satellit“
- Meistgenutzte DVB-Variante
- große Datenübertragungsrate
- keine Zusatzinfrastruktur wird benötigt



Zusammenfassung der Empfangsarten

Digitales Antennenfernsehen (DVB-T)

- günstige Alternative
- Empfang per Dachantenne oder alternativ per DVB-T Stick (Umrüstung des PCs oder Laptops als Fernseher möglich)
- einfache Installation
- witterungsbedingte Störungen in Bild und Ton möglich
- In ländlichen Gebieten werden nur wenige Sender empfangen, in Großstädten sind es weit mehr.

Zusammenfassung der Empfangsarten

Kabelfernsehen (DVB-C)

- Meist nur in Ballungsräumen verfügbar
- Teuer bei mehreren Fernsehgeräten
- Analoge Netze sollen langfristig verdrängt werden
- Derzeit speist Kabel Deutschland bis zu 26 HD-Sender ein.
 - ➔ in Abhängigkeit der technischen Voraussetzungen
 - ➔ notwendig: modernisiertes Breitbandkabelnetz und ein auf 862 MHz ausgelegtes bzw. aufgerüstetes Hausnetz)

Zusammenfassung der Empfangsarten

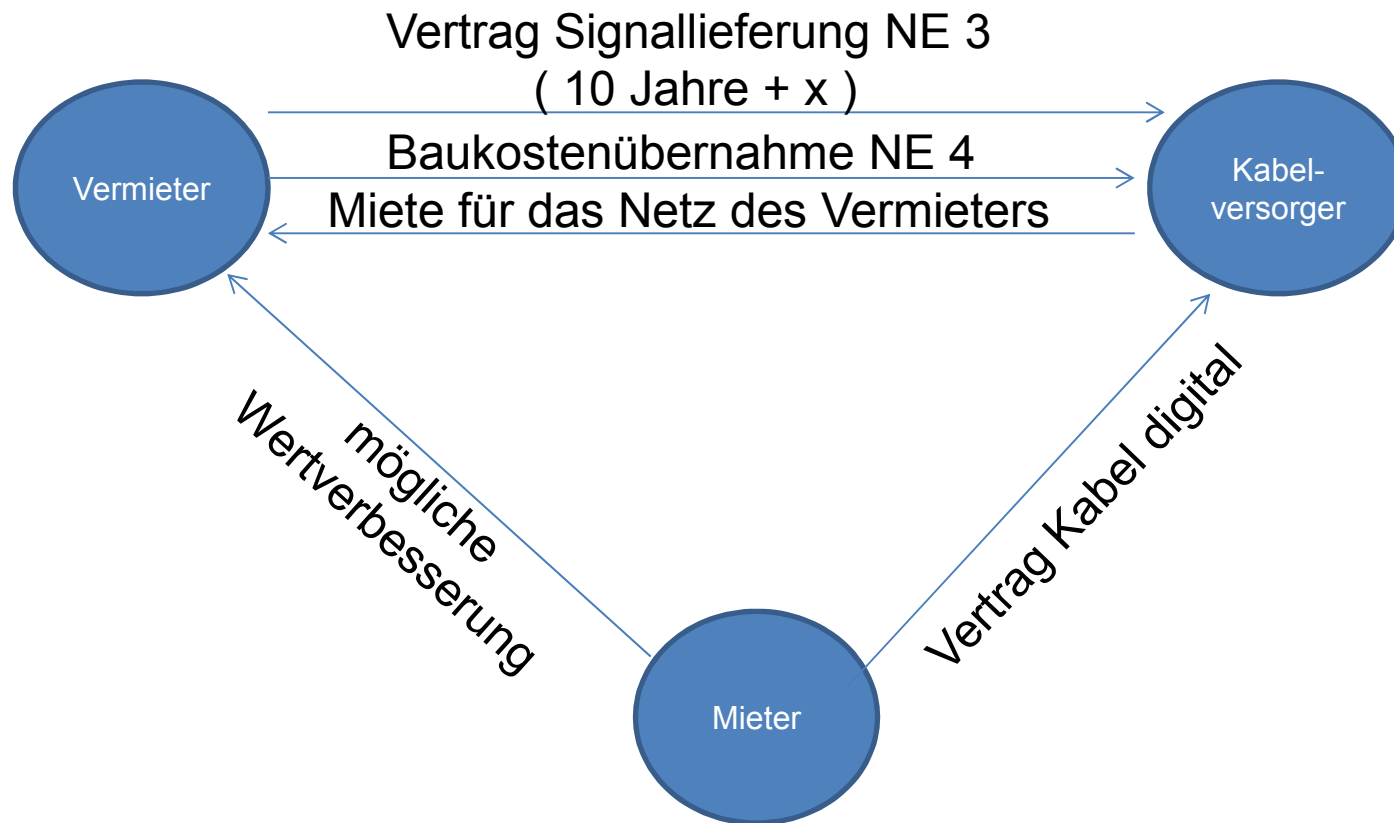
Satellitenfernsehen (DVB-S)

- Deutsche Sender werden über Astra-Satellit empfangen
- Um Signale von Eutelsat zu empfangen (für ausländische Sender aus dem osteuropäischen und arabischen Raum) empfiehlt sich das Anbringen einer Satellitenschüssel
- Installation der Satellitenschüssel nicht ganz einfach.
- Das analoge Satellitenfernsehen wird nicht mehr lange bestehen, **zum 30. April 2012** wird das herkömmliche analoge Satellitenfernsehen abgeschaltet.

IV. Mietrechtliche Aspekte

„Breitbandige Kommunikationsmöglichkeiten werden immer wichtiger, wenn es darum geht, Mieter länger an eine Wohnung zu binden oder Serviceleistungen für ältere Menschen in den Wohnungen anbieten zu können.“ Rainer Mürköster

IV. Mietrechtliche Aspekte



Alternative Kauf- bzw. Neubau eines BK-Netzes (11 Wohneinheiten)

	Neubau und Kauf vom Kabelversorger	kein Kauf und Neubau durch den Kabelversorger	
Baukosten	2.978,50 €	1.650,00 €	
Kaufpreis (50 € / WE)	550,00 €		
Gesamtkosten	3.528,50 €	1.650,00 €	
zzgl. technische Gebühr	127,03 €	59,40 €	
zzgl. kaufmännische Gebühr	119,97 €	56,10 €	
Gesamtkosten (netto)	3.775,50 €	1.765,50 €	
19,00 % Mehrwertsteuer	717,35 €	335,45 €	
Gesamtkosten (brutto)	4.492,85 €	2.100,95 €	
Kosten	4.492,85 €	2.100,95 €	
hiervon 11 %	494,21 €	231,10 €	
je Monat	41,18 €	19,26 €	
je WE/monatlich (Wertverbesserung)	3,74 €	1,75 €	
Betriebskosten, laufende Gebühren (umlegbar)	jährlich	monatlich	je WE
Wartungskosten ÜP	170,28 €	14,19 €	1,29 €
Betriebskosten, ÜP	1.122,00 €	93,50 €	8,50 €
Gesamt	1.292,28 €	107,69 €	9,79 €

Belastung für die Mieter (Wertverbesserung)

Position	Neubau und Kauf vom Kabelversorger	kein Neubau und Kauf durch den Kabelversorger
Wertverbesserungszuschlag	3,74 €	1,75 €
Betriebskosten	9,79 €	9,79 €
Gesamt	13,53 €	11,54 €

V. Praxisbeispiel mit aktueller BGH-Rechtsprechung

Ein Mehrfamilienhaus wird mit einer terrestrischen Antenne versorgt, den Mietern reicht das aktuelle Senderangebot durch den Antennenempfang aus.

Der Eigentümer will das bereits bestehende Hausnetz (Kabel) **dennoch** modernisieren und die entsprechenden Kosten – wie zuvor dargestellt – als Wertverbesserung auf die Mieter umlegen.

Ist dies trotz des Vorhandenseins der terrestrischen Antenne als bereits vorhandene Empfangsmöglichkeit realisierbar?

V. Praxisbeispiel mit aktueller BGH-Rechtsprechung

BGH-Urteil vom 20.07.2005 (Az: VIII ZR 253/04)

- Laut BGB muss der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache dulden.
- Ob eine Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume vorliegt, ist objektiv, d. h. nicht nach Wertung des Mieters zu bestimmen.
- Entscheidend ist vielmehr, ob eine Maßnahme nach der allgemeinen Verkehrsanschauung eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so dass der Vermieter damit rechnen, dass die Wohnung auf Grund ihrer technischen Ausstattung von künftigen Mietinteressenten eher angemietet werden wird, als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese multimedialen Angebote nicht vorhanden sind.

V. Praxisbeispiel mit aktueller BGH-Rechtsprechung

Die Immobilien-Zeitung schrieb hierzu in ihrer Ausgabe vom 28.07.2005:

„Mit den Worten der Bundesrichter gesprochen bedeutet dies im Klartext: Ein Vermieter, der eine Modernisierung beabsichtigt, muss sich nicht darauf beschränken, die Wohnung nur auf den durchschnittlichen Standard des gegenwärtigen Wohnungsmarkts anzuheben.

Er darf vielmehr auch die Attraktivität seiner Wohnungen durch überdurchschnittliche Ausstattung erhöhen, selbst wenn die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten noch verhältnismäßig gering sein mag. Eine nicht gegen den Willen des Mieters durchsetzbare „Luxusmodernisierung“ liege bei einem Kabelanschluss jedenfalls nicht vor, so der BGH.“

VI. Bedeutung einer modernen TV-Versorgung

- Bei einer Versorgung des Gebäudes durch eine Satellitenanlage mit analogen Signalen muss bis zum 30.04.2012 eine Alternative gefunden werden.
- Die Versorgung durch eine terrestrische Antenne ist kostengünstig, kann jedoch zu Einschränkungen beim Signal führen.
- Da die analoge Signallieferung durch Kabel Deutschland bis auf Weiteres erhalten bleibt, besteht kein akuter Investitionsbedarf für einen Vermieter.
ABER:
 - Die Ansprüche der Mieter für eine moderne TV-Versorgung werden auf Grund der dynamischen technischen Entwicklung weiter steigen.
 - Die moderne TV-Versorgung ist ein wichtiges Kriterium für die Anmietung einer Wohnung.
- Für einen Mieter bedeutet eine moderne TV-Versorgung:
 - erhöhter Komfort, mehr technische Möglichkeiten
 - Erhöhte Senderauswahl in HD-Qualität
 - Kombiniierungsmöglichkeiten zwischen Internet, TV und Telefon

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !!!!

Ihr

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature is written in a cursive style and reads "Christian Ziercke".

Wertmanagement GmbH

Tel.: (05151) 106 48 44

Fax: (05151) 106 48 46

c.ziercke@wertmanagement-gmbh.de