

Top-Medienversorgung erfolgreich umsetzen



Um im Wettbewerb bestehen zu können, ist eine zeitgemäße TV- und Breitbandversorgung heute ein wesentliches Kriterium. Die anfallenden Investitionskosten sind selbst dann umlagefähig, wenn die Mieter in den Maßnahmen für sich keine Wohnwertverbesserung erkennen. Breitband und digitale Medienversorgung bleiben wichtige Investitionen zum Werterhalt von Immobilien.

Mieter haben gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache zu dulden. Dabei liegt die Wohnwertverbesserung wie so oft im Auge des Betrachters. Eine Verbesserung liegt unabhängig der Mietereinschätzung immer dann vor, wenn der Vermieter damit rechnen kann, seine Vermietungs- und Verkaufschancen zu erhöhen. Das trifft regelmäßig für die Erschließung eines Gebäudes mit TV-Kabel zu. Für die Modernisierung der Signalverteilanlage in Richtung Breit-

band und Next Generation Access, kann eine Wohnwertsteigerung unterstellt werden.

Wird eine nachhaltige Wertverbesserung angenommen, können die Kosten für die Einrichtung des Kabelanschlusses als Modernisierungskosten die Miete erhöhen. In § 559 BGB ist geregelt, dass bei freifinanzierten Wohnungen 11% der Baukosten für die hausinterne Verkabelung verteilt auf alle angeschlossenen Wohnungen pro Jahr als Mieterhöhung verlangt werden können. „Entscheidend ist,“ so Dr. Peter Hitpaß, Jurist und Pressesprecher beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., „dass die Anlagen fest mit dem Haus verbunden, damit wesentliches Bestandteil des Grundstückes sind und folglich der Grundeigentümer auch Eigentümer der Kabelanlage ist.“ Die einmalige Kabelanschlussgebühr des Betreibers kann jedoch hier nicht angerechnet werden.

In den Mietnebenkosten lassen sich die reinen Betriebs- und Instandhaltungskosten der Verteilanlage umlegen. Das Verfahren kann auf alle Mieteinheiten angesetzt werden, die an der Verteilanlage angeschlossen sind, unabhängig von der Frage, ob der Kabelanschluss auch tatsächlich benutzt wird.

Mit der Novelle der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom Oktober 2011 sind nicht mehr alleine die Kosten für das Breitbandkabel sondern der Anschluss

an ein Breitbandnetz insgesamt umlagefähig. Damit reagiert der Gesetzgeber auf die Konvergenz der Anbieterlandschaft: Kabelnetzbetreiber bieten heute Fernsehen, Internet und Telefon, vormalige Telefonanbieter oder Energieversorger leiten heute umgekehrt auch TV-Versorgungsangebote bis in die Haushalte durch. Die Kosten für die TV-Grundversorgung, Wartung und Betriebskosten können somit unabhängig von der technischen Plattform über die Nebenkosten eingezogen werden. Ob ein Umbau auf Glasfaser eine Modernisierungsmieterhöhung rechtfertigt, ist zwar noch nicht abschließend geklärt. Eine Fortschreibung der Rechtsprechung, die den Glasfaseranschluss als Wohnwertverbesserung bestätigt, erscheint allerdings wahrscheinlich.

In der Planung ist zu beachten, dass die Maßnahme den Mietern rechtzeitig, drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mit Beginn und Dauer sowie der voraussichtlichen Wirkung auf die Mietkosten angekündigt wird.

LESETIPP:

Dr. Peter Hitpaß,
Neue Medien und Mietrecht (2012)
http://db.mietgerichtstag.de/tl_files/Dateien/Mietgerichtstage/2012/Hitpass_Neue_Medien.pdf