



## Umstellung auf Digitalfernsehen - Mieter zahlt

Am 30.4.2012 wird die analoge Satellitenübertragung eingestellt und ausschließlich digitale Signale über Satellit versendet. Davon betroffen sind alle Haushalte, die ihren Fernseh- und Radioempfang bisher analog über Satellit erhalten. Dazu Rechtsanwalt Friedbert Wittum, 1. Vorsitzender von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.: „Die Umstellung der Empfangstechnik auf digitales Fernsehen stellt eine Modernisierungsmaßnahme des Vermieters dar, die Grundlage einer Mieterhöhung sein kann. Dies lässt sich gleich mehrfach begründen. Zunächst einmal liegt in der höheren Empfangsqualität in Bild und Ton nach HDTV-Standard eine Maßnahme zur Verbesserung des Wohnwertes und gleichzeitig eine nachhaltige Gebrauchswertserhöhung der Mieträume. Da im April 2012 der analoge Betrieb im Fernsehbereich abgeschaltet wird und es deswegen ohne Rücksicht auf einen eigenen Entschluss des Vermieters notwendig wird, auf digitalen Fernsehempfang umzurüsten, kann der Vermieter den Mieter auch deswegen erhöhen, weil er die Umrüstung infolge eines Umstandes vorgenommen hat, den er nicht zu vertreten hat,“ so Haus & Grund –Schaumburg-Obernkirchen e.V., 1. Vorsitzender Rechtsanwalt Friedbert Wittum.

Wenn wir davon ausgehen, dass Wohnungen heutzutage stets mit Fernsehempfangsmöglichkeiten vermietet werden, so kann umgekehrt auch der Mieter die weitere Gewährleistung eines Fernsehempfangs vom Vermieter verlangen. Rechtlich gilt das aber nur für den bisherigen Empfangsstandard. Denn nur dieser Standard ist nach dem Mietvertrag geschuldet. Bietet sich aber wegen der Umstellung auf digitale Empfangsmöglichkeiten nur noch eine Umrüstung der vorgehaltenen Empfangstechnik an, kann der Vermieter diesen Zustand so herzustellen, allerdings auf Kosten des Mieters, weil eben in dieser Maßnahme wie gezeigt eine Modernisierung liegt.

Ist der Mieter nicht bereit diese Kosten zu tragen und beruft er sich auf eine Pflicht des Vermieters zur Herstellung eines digitalen Antennenanschlusses auf dessen Kosten, so kann der Vermieter den Mieter nach der Rechtsprechung auf alternative Empfangsmöglichkeiten wie zum Beispiel das Internetfernsehen verweisen (AG Wedding, Urteil vom 20.05.2010 – 22a C 308/09, GE 2010, 1429). Ohne Belang ist dabei der denkbare Einwand des Mieters, er besitze keinen Computer, erläutert Rechtsanwalt Friedbert Wittum.

Für die Mieterhöhung kommen drei Alternativen infrage: Der Vermieter kann über das einseitige Modernisierungsverfahren vorgehen und nach Ankündigung (§ 554 BGB) und Durchführung der Baumaßnahme die Miete erhöhen (§ 559 BGB). Er kann alternativ dazu eine zweiseitige Modernisierungsvereinbarung, konkret bezogen auf diese Baumaßnahme, mit dem Mieter abschließen und hier auch Absprachen zur Mieterhöhung treffen. Zum dritten kann er auch den modernisierten Standard der Wohnung im Rahmen einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem (z.B. nach Mietspiegel; § 558 BGB) berücksichtigen.

Wie Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V. weiter mitteilt, ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, seinen Mietern einen digitalen Receiver oder ein digitales Empfangsgerät zur Verfügung zu stellen. Für die Anschaffung dieser Geräte ist der Mieter auf eigene Kosten zuständig. Auch zu einer Umwandlung des digitalen Empfangssignals in ein analoges Signal, um den Mietern die Anschaffung von digitalen Geräten zu ersparen, ist der Vermieter nicht verpflichtet.

Fragen rund um die Umstellung auf Digitalfernsehen beantwortet seinen Mitgliedern der Haus & Grund Ortsverein in Schaumburg-Obernkirchen.

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen ist über den Landesverband Haus & Grund Niedersachsen Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt ca. 850.000 Mitgliedern.

### Pressekontakt:

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V. im Anwaltshaus in Schaumburg,  
Lange Straße 53, 31683 Obernkirchen

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.  
Im Anwaltshaus in Schaumburg  
Lange Straße 53  
D-31683 Obernkirchen  
Website: <http://www.obernkirchen-info.de/haus-und-grund.htm>

1. Vorsitzender  
Friedbert Wittum  
Rechtsanwalt und Notar  
E-Mail: [hug@obernkirchen-info.de](mailto:hug@obernkirchen-info.de)

Telefon: 05724 96514  
Fax: 05724 965265  
Mobil: 0173 9376865



Tel: 05724-96514 Fax: 05724-965-265, E-Mail: [hug@obernkirchen-info.de](mailto:hug@obernkirchen-info.de)

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.  
Im Anwaltshaus in Schaumburg  
Lange Straße 53  
D-31683 Obernkirchen  
Website: <http://www.obernkirchen-info.de/haus-und-grund.htm>

1. Vorsitzender  
Friedbert Wittum  
Rechtsanwalt und Notar  
E-Mail: [hug@obernkirchen-info.de](mailto:hug@obernkirchen-info.de)

Telefon: 05724 96514  
Fax: 05724 965265  
Mobil: 0173 9376865