Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Arbeitshilfe 89

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz

Status und Empfehlungen für Wohnungsunternehmen

Mai 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

© GdW 2022

Diese Broschüre ist zum Preis von
25 EUR zu beziehen beim
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-182
E-Mail: bestellung@gdw.de

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz
Status und Empfehlungen für Wohnungsunternehmen

Vorwort

Das zum 01.12.2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat das schrittweise Auslaufen der derzeitigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) eingeläutet. Für seit dem 01.12.2021 neu errichtete Anlagen ist die Umlagefähigkeit bereits jetzt ausgeschlossen, für bestehende Anlagen ist sie noch bis zum 30.06.2024 möglich.

Für Wohnungsunternehmen, die bisher Vereinbarungen mit einer Abrechnung der Versorgungsentgelte über die Betriebskosten geschlossen oder solche geplant haben, bedeuten die gesetzliche Änderungen nicht weniger als einen erzwungenen Strategiewechsel. Denn vielfach sind bisherige Gestaltungen der Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern unattraktiv oder unmöglich geworden.

Aufgrund des Bestandsschutzes für die Umlagefähigkeit bis zum 30.06.2024 besteht ein unmittelbarer Entscheidungsbedarf vorrangig nur bei neuen Anlagen mit einem Errichtungstermin nach dem 01.12.2021 sowie bei aktuellen Ausschreibungen und zeitnah auslaufenden Betreiberverträgen. Ich empfehle daher weiter dringend, alle Ihnen zugehenden vertraglichen Offerten ohne Zeitdruck gründlich zu prüfen und zu vergleichen.

Mit der vorliegenden Arbeitshilfe wollen wir Ihnen dazu eine bestmögliche Unterstützung geben, auch wenn noch nicht alle Rechtsfragen geklärt sind. Darin werden neben der aktuellen Fortschreibung unserer im Mai und zuletzt im Dezember 2021 aktualisierten und ergänzten FAQ-Bewertungshilfe der Änderungen weitere Fallkonstellationen unter rechtlichen und strategischen Aspekten analysiert. Dabei ist auch eine zugunsten eines Wohnungsunternehmen ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18.11.2021 berücksichtigt, die in der erst im Januar 2022 veröffentlichten Begründung allerdings einige auch für künftige Vertragsgestaltungen zu berücksichtigende Aspekte beinhaltet.

Für die fast beispiellose Intensität der gemeinsamen Anstrengungen um eine investitions- und mieterfreundliche Gesetzesregelung in 2020 und 2021 danke ich Ihnen allen, insbesondere meinen Kolleginnen und Kollegen unserer Mitgliedsverbände, den Mitgliedern unserer Fachausschüsse Recht, Wohnungswirtschaft 4.0 und unserer Begleitgruppe noch einmal herzlich.

Mein Dank gilt ebenso Herrn RA Dr. Christoph Enaux für die juristische Begleitung sowie den Verfassern dieser Arbeitshilfe und Ihren Ansprechpartnern im GdW, Herrn Dr. Claus Wedemeier und Herrn RA Carsten Herlitz.

Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
Und Immobilienunternehmen e.V.

Inhalt

Seite

1 Die TKG-Novelle – eine Zeitenwende für die Finanzierung der TV-/Medienversorgung und der Infrastrukturen 1
1.1 Die alte und die neue Welt der Medienversorgung 1
1.2 Wesentliche Neuregelungen im Überblick 5
1.3 Klargestellt: verbreitete Irrtümer über das neue TKG 8
2 Was muss umgehend, was kann später beachtet werden 11
3 Empfehlungen bei zum 01.12.2021 bestehenden Anlagen 14
3.1 14
Mietverträge 14
3.1.1 Vorbemerkung 14
3.1.2 Bestehende Mietverträge 14
3.1.3 Abschluss neuer Mietverträge 16
3.2 Betriebskostenabrechnung 17
3.3 Opt-out-Regelung und Kündigung von Zusatzverträgen 18
4 Empfehlungen bei nach dem 01.12.2021 errichteten Anlagen 20
4.1 20
Mietverträge 20
4.2 Betriebskostenabrechnung 20
4.3 Opt-out und Kündigung von Zusatzverträgen 21
5 Optionen für künftige Vertragsmodelle 24
5.1 Überlegungen im Überblick 24
5.2 Exkurs Sonderkündigungsrecht 28
5.3 Versorgungsoptionen bei bestehenden MNV mit derzeitiger Abrechnung über die Betriebskosten 30
5.3.1 Versorgungsvereinbarung 31
5.3.2 "Alternativer" MNV - Individueller Zusatzvertrag 32
5.3.3 "Alternativer" MNV - Inklusivmodell 35
5.3.4 Mehrnutzervertrag - Glasfaserbereitstellungsentgelt 38
5.4 Versorgungsoptionen bei einer Ausgangskonstellation ohne Abrechnung über die Betriebskosten 38
5.5 Exkurs: Steuerrechtliche Erwägungen aufgrund von Änderungen durch das TKMoG 39
6 Künftige Finanzierungsmodelle neuer Infrastrukturen 42
6.1 Finanzierungsoption Glasfaserbereitstellungsentgelt 42
6.1.1 Regelungen im Detail 42
6.1.2 Bewertung 45
6.2 Finanzierungsoption Modernisierungsumlage 49
6.2.1 Regelungen im Detail 49
6.2.2 Bewertung 50
6.3 Finanzierungsoption Pacht und Netznutzungsentgelte 51
6.3.1 Überblick 51
6.3.2 Netzpacht/Netzmiete 52
6.3.3 Durchleitungsentgelte und Provisionen 54
7 Rechte und Pflichten 56
8 Generelle Anforderungen und Risiken für Vertragsgestaltungen mit Netzbetreibern 59
9 Management Summary 63
10 Glossar 68

1
Die TKG-Novelle – eine Zeitenwende für die Finanzierung der TV-/Medienversorgung und der Infrastrukturen

1.1 Die alte und die neue Welt der Medienversorgung

Das zum 01.12.2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) markiert eine Zeitenwende für die Finanzierung der TV-Medienversorgung und der -infrastrukturen. Die Abschaffung der seit Jahrzehnten geltenden Umlagefähigkeit der laufenden Entgelte für die Multimedia- und Breitbandversorgung gemäß § 2 Nr. 15 a und b Betriebskostenverordnung (BetrKV) – für Bestandsanlagen nach Ablauf einer Übergangsfrist zum 30.06.2024 und für nach dem 01.12.2021 errichtete Anlagen mit sofortiger Wirkung – wirken direkt auf das vertragliche "Dreiecks"-Verhältnis von Vermietern, Mietern und Netzbetreibern bzw. Diensteanbietern. Dies bedeutet nicht weniger als einen erzwungenen grundlegenden Strategiewechsel. Durch gesetzliche Neuregelungen sind vielfach bisherige Gestaltungen von Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern unattraktiv oder unmöglich geworden.

Wie in der "alten" Welt werden auch künftig sogenannte Gestattungsverträge zwischen Netzbetreibern und Gebäudeeigentümer eine zentrale Rolle spielen und die Medienversorgung von Wohneinheiten über neu zu errichtende oder bestehende Infrastrukturen und weiteren Medienangeboten regeln. Gestattungsverträge können zudem nach Verträgen mit und ohne Eigentum der Gebäudenetze (Netzebene 4) für das Wohnungsunternehmen differenziert werden. Jede Form des Gestattungsvertrages beinhaltet häufig, dass dem Kabelnetzbetreiber auch unabhängig vom Netzeigentum der Betrieb der Netzebene 4 im Rahmen der vertraglichen Laufzeit übertragen wird. Alle Gestattungsverträge finden grundsätzlich Anwendung sowohl beim Signalbezug über die dem Gebäude vorgelagerte Netzebene 3 als auch beim Signalbezug über eine Satellitenempfangsanlage bzw. -kopfstation.

Bei den entsprechenden Finanzierungsmodellen der TV-Versorgung und der Medieninfrastrukturen kann im Wesentlichen zwischen Einzelinkasso- und Sammelinkassovereinbarungen unterschieden werden, wobei in der Praxis auch Mischmodelle vorkommen:

– Einzelinkassovereinbarung: Die Abrechnung der Kosten der TV-Versorgung und der dafür erforderlichen Infrastrukturen erfolgt im direkten Verhältnis zwischen Netzbetreibern und Mietenden. Im Vertrag – auch als Versorgungsvereinbarung bezeichnet – bzw. Einzelinkasso zwischen Gebäudeeigentümer (Gestattungsgeber) und Netzbetreiber (Gestattungsnehmer) wird dazu eine entgeltliche oder unentgeltliche Gestattung vereinbart, mit Bewohnern der Objekte zu bestimmten Preisen Einzelverträge zu schließen und ggf. neue Infrastrukturen zu errichten. Wesentliche Elemente dieser Vertragskonstruktion sind also die Gestattung und die separate Rechnungsstellung durch den Netzbetreiber.

Vorteile der Versorgungsvereinbarung aus Sicht des Wohnungsunternehmens sind fehlende Aufwände für Abrechnungen von Breitbandanschlüssen und –diensten, geringere Betriebskosten und der Entfall jeglicher urheberrechtlicher Pflichten unabhängig vom Eigentum der Gebäudenetze. Nachteile sind im Vergleich zu Sammelinkassovereinbarungen teilweise deutlich höhere individuelle TV-Entgelte für Mieter.

– Sammelinkassovereinbarung: Wie das nachfolgende Schaubild zeigt, erfolgt in der alten Welt die Abrechnung der Kosten der TV-Versorgung und der Infrastrukturen über einen sogenannten Mehrnutzervertrag. Der Vermieter ist primärer Vertragspartner für die TV-Versorgung und den Anschluss und entrichtet zentral/sammelinkassiert ein Versorgungsentgelt an den Netzbetreiber. In einem zweiten Schritt stellt das Wohnungsunternehmen den Mietern die ihm zuvor vom Netzbetreiber für alle Wohnungen berechneten Kosten als Betriebskostenposition über Vorauszahlungen und eine jährliche Abrechnung in Rechnung. Wie bei der Versorgungsvereinbarung wird dabei wahlweise eine entgeltliche oder unentgeltliche Gestattung vereinbart. Wesentliche Elemente dieser Vertragskonstruktion sind also die Gestattung des Wohnungseigentümers sowie die Übernahme des Inkassos durch den Wohnungseigentümer (Abrechnung im Vertrag enthalten). Zusätzlich zum vereinbarten Sammelinkasso können Mieter bzw. Haushalte weitergehende Medienangebote des Kabelnetzbetreibers individuell und auf eigene Rechnung abschließen (gestrichelte Pfeillinie).

Schaubild: Mehrnutzervertrag heute – TV als Sammelinkasso über Betriebskosten

Quelle: RA Dr. Christoph Enaux, GT GreenbergTraurig

Eine Sonderform dieses Mehrnutzermodells mit Abrechnung über die Betriebskosten stellt der Signallieferungsvertrag dar. Hierbei verpflichtet sich der Netzbetreiber zur Lieferung des TV-Signals vertraglich bis an den Übergabepunkt im Gebäude, der Gebäudeeigentümer verpflichtet sich, das Signal bis zu den Wohnungen unverändert weiterzuleiten.

Vorteile des Mehrnutzervertrags mit Abrechnung über die Betriebskosten sind aus Sicht des Wohnungsunternehmens eine sehr wirtschaftliche (Kollektiv)Finanzierung der Erstellung neuer Infrastrukturen sowie relativ geringe TV-Entgelte für Mietende. Nachteile sind im Vergleich zu Versorgungsvereinbarungen entsprechend höhere

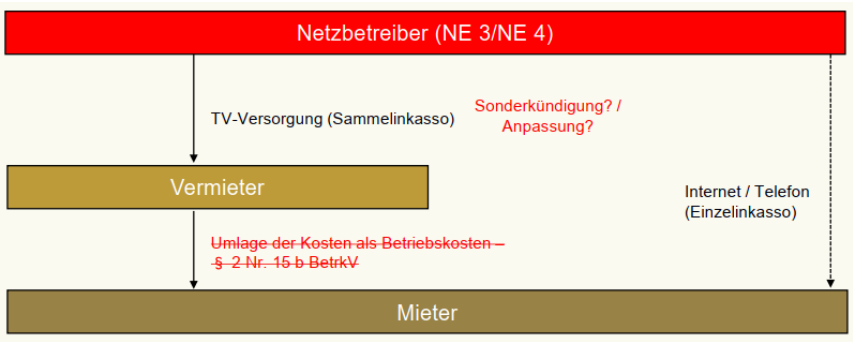
Betriebskosten und ein damit verbundener leicht höherer Abrechnungsaufwand. In jüngster Zeit hatte zudem die Verwertungsgesellschaft Corint Media (ehemals VG Media) zusätzliche urheberrechtliche Ansprüche an solche Wohnungsunternehmen, die ihre Gebäudenetze selbst betreiben, angekündigt, jedoch bislang nicht realisiert.

In der Gesamtsicht gehen Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen von über 12 Millionen Haushalten aus, die über Sammelinkassoverträge mit Abrechnung über die Betriebskosten versorgt werden. Damit bildet diese Vertragsform bei rund 20 Millionen insgesamt angeschlossenen TV-Haushalten das wichtigste Vertragsmodell. Das Modell hat sich sowohl für die Errichtung moderner Infrastrukturen als auch für eine günstige TV-Versorgung breiter Schichten als sehr effizient erwiesen. Ihm wäre auch für den anstehenden Glasfaserausbau bis zu den Wohnungen (FTTH – Fiber to the housing) eine herausragende Bedeutung zugekommen.

Der Gesetzgeber hat trotz großen Widerstands von Wohnungswirtschaft, Netzbetreibern und Deutschem Mieterbund, die auf negative wettbewerbliche, soziale und infrastrukturpolitische Konsequenzen verwiesen haben, entschieden, dieses effiziente Modell der Abrechnung über die Betriebskosten abzuschaffen. Leider zu spät hat erst nach Beschluss und Veröffentlichung der TKG-Novelle der BGH in seinem Urteil am 18. November 2021 (I ZR 106/20 - Kabel-TV-Anschluss)[1] die Vereinbarkeit der bis dahin geltenden Betriebskostenumlage mit Europa- und Telekommunikationsrecht bestätigt. Ob eine frühere BGH-Entscheidung zu einer Änderung der TKG-Novelle geführt hätte, kann nun dahin stehen.

Auch in der neuen Welt bleibt das Gestattungsrecht der Gebäudeeigentümer unangetastet, auch wenn die zu erwartende wachsende Bedeutung von Mitnutzungsrechten in der Praxis das Gestattungsrecht teilweise einschränken könnte.

Abb. 1: Schaubild Mehrnutzervertrag – künftig: TV als Sammelinkasso nicht mehr über Betriebskosten möglich



Quelle: RA Dr. Christoph Enaux, GT GreenbergTraurig

[1] Vgl. http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&client=12&pos=0&anz=1&Blank=1.pdf&nr=125699.

Wie vom Gesetzgeber angestrebt, ist der bisher in der Praxis weit verbreitete und bewährte Sammelinkasso- bzw. Mehrnutzervertrag mit Abrechnung von TV-Versorgung und –anschluss über die Betriebskosten nun ein Auslaufmodell. Für nach dem 01.12.2021 errichtete Anlagen ist dessen Anwendung bereits jetzt untersagt und für bestehende Anlagen nur noch bis zum 30.06.2024 anwendbar. Das bedeutet, dass alle Verträge, bei denen TV-Versorgung und Infrastrukturfinanzierung über die Betriebskosten abgerechnet werden, spätestens in rund zwei Jahren in andere Modelle überführt werden müssen. Im vorangegangenen Schaubild wird dies durch die Streichung der bisherigen Umlageregelung verdeutlicht. Inwiefern Änderungen im Einzelfall über eine vertragliche Anpassung oder das neue Sonderkündigungsrecht erfolgen sollte, darauf wird im **Kapitel 5** näher eingegangen.

Wie schon in den vorab veröffentlichten FAQ beschrieben, bedeutet dies nicht, dass Mehrnutzerverträge bzw. Sammelinkassovereinbarungen über TV-Dienste (und andere Dienste) sowie Infrastrukturen grundsätzlich gesetzlich untersagt sind. Das Verbot bezieht sich allein auf die betriebskostenrechtliche Umlage der Vermieter der ihnen in Rechnung gestellten Entgelte für solche Sammelinkassovereinbarungen bzw. Mehrnutzerverträge auf die Mietenden. Nach der gesetzlichen Neuregelung dürfen Betriebskostenabrechnungen ab dem 01.07.2024 keine Kosten für Telekommunikationsdienste oder auch damit verbundene Urheberrechte beinhalten.

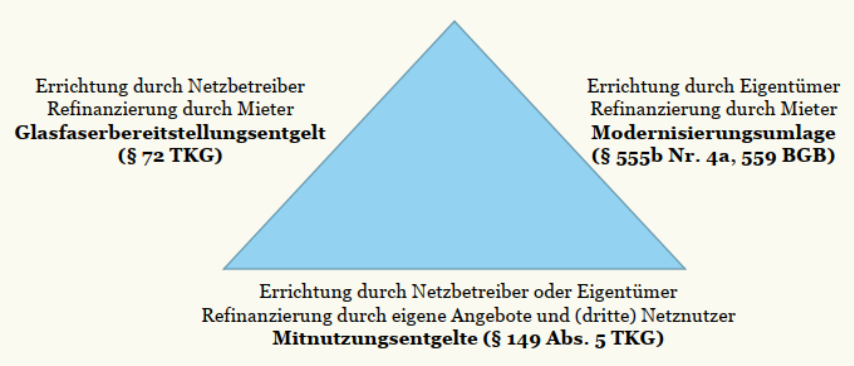
Das Konstrukt der Versorgungsvereinbarung ist auch nach dem neuen Telekommunikationsrecht weiterhin unproblematisch möglich. Es ist bewährt, praktikabel und vergleichsweise risikolos. Es hat damit das Potenzial, sich zum künftig dominierenden Vertragsmodell auch für die Umstellung bislang sammelinkassierter Verträge über die TV-Versorgung zu entwickeln.

Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern steht es jedoch frei, anstelle eines Wechsels auf eine Versorgungsvereinbarung auch weiterhin eine sammelinkassierte TV-Versorgung über Mehrnutzerverträge zu vereinbaren. Jedoch muss das Wohnungsunternehmen die dabei anfallenden Kosten dann entweder allein tragen bzw. als Bestandteil der (Kalt-)Miete einkalkulieren (Inklusivmodell) oder auf freiwilliger Basis zusätzliche Verträge mit den Mietenden (Zusatzvertragsmodell) über entsprechende Leistungen abschließen und sich so refinanzieren. Details und Risiken dieser Modelle werden in **Kapitel 5** beschrieben.

Während die bisherige sammelinkassierte Versorgung auch eine kalkulierbare Finanzierungsgrundlage für die Errichtung neuer Netzinfrastrukturen ermöglichte, drängt das neue Recht Wohnungsunternehmen dazu, die Versorgung der Bewohner mit TV-Diensten und anderen Angeboten zunehmend losgelöst von der Frage der Infrastrukturfinanzierung zu betrachten. Für die Finanzierung von Medieninfrastrukturen hat der Gesetzgeber eine Finanzierung über eine Mieterhöhung per neu gestalteter Modernisierungsumlage und über das sog. Glasfaserbereitstellungsentgelt als neue Betriebskostenumlageposition geschaffen. Daneben ist – wie auch bislang – eine frei finanzierte Errichtung sowie eine Refinanzierung durch die

Einnahmen aus eigenen Angeboten sowie über etwaige Mitnutzungsentgelte Dritter möglich. Alle Modelle werden mit Bewertungen in den **Kapiteln 5** und **6** näher beschrieben.

Abb. 2: Schaubild Refinanzierungsmodelle nach der TKG-Novelle



Quelle: RA Dr. Christoph Enaux, GT GreenbergTraurig

1.2 Wesentliche Neuregelungen im Überblick

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Europäischen Kodex für Elektronische Kommunikation wurde das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) trotz einer heftigen Kritik von Wohnungswirtschaft und weiten Teilen der Telekommunikationsbranche am 28.06.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es ist damit – im Bereich der Betriebskostenverordnung allerdings schrittweise – seit dem 01.12.2021 in Kraft.

Die wesentlichen Neuregelungen im Überblick:

- **Für bis zum 01.12.2021 bestehende Anlagen gilt:**
  - Die bisherige betriebskostenrechtliche Umlageregelung gemäß § 2 Nr.15 a und b BetrKV läuft für bestehende Anlagen nach Ablauf einer Übergangsfrist zum 30. Juni 2024 aus. Das bedeutet, dass bei bis zum 01.12.2021 bestehenden Anlagen alle derzeitigen Sammelinkassovereinbarungen mit Abrechnung über die Betriebskosten 30.06.2024 Bestandsschutz haben und bis zu diesem Termin für diese Anlagen auch neue Vereinbarungen abgeschlossen oder bestehende Vereinbarungen verlängert werden können. Nach dem 30.06.2024 sind allerdings unmittelbar nur noch Stromkosten umlegbar, so dass auch bestehende Vereinbarungen jedenfalls für die Zeit ab dem 01.07.2024 anzupassen oder neu zu vereinbaren sind..
  - Dies gilt grundsätzlich auch für Verträge über Gemeinschaftsempfangsanlagen. Abweichend jedoch bleiben weiterhin neben den Stromkosten zusätzlich die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft auch nach dem 01.07.2024 unbefristet umlagefähig.
  - In allen Fällen kann eine Umlage der Urheberrechtsentgelte nur noch bis zum 30.06.2024 stattfinden.

- **Für nach dem 1. Dezember 2021 errichtete, neue Anlagen bzw. Netze gilt:**
  - Die Umlage nach § 2 Nr. 15 a und b BetrKV ist seit dem 01.12.2021 nicht mehr möglich. Das bedeutet, dass für nach dem 01.12.2021 errichtete Anlagen die bisher übliche Abrechnung über die Betriebskosten von Anfang an entfällt und für diese Bestände andere Finanzierungsmodelle mit Netzbetreibern geschlossen werden müssen. Bereits bestehende Vereinbarungen über eine sammelinkassierte Versorgung sollten damit schnellstmöglich neu verhandelt werden.
  - Die Regelung betrifft alle nach dem 01.12.2021 errichteten Anlagen und damit gleichsam kupfer- und glasfaserbasierte Netze.

- **Neue Betriebskostenumlage nur für glasfaserbasierte Anlagen:**
  - Als Anschlussregelung für den Wegfall der bisherigen Umlagefähigkeit wurde im Betriebskostenrecht ein neues Finanzierungsinstrument, das "Glasfaserbereitstellungsentgelt" (§ 2 Nr. 15 c BetrKV i.V.m. § 72 TKG), geschaffen. Voraussetzung für die Umlage ist, dass Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber innerhalb von Gebäuden eine Vereinbarung über ein "Glasfaserbereitstellungsentgelt" abschließen, das in Verbindung über einen neuen Nr. 15 c in § 2 BetrKV über die Betriebskosten umlagefähig ist.
  - Die Umlage ist auf die Dauer von bis zu fünf (in Ausnahmefällen bis maximal neun Jahren) mit einem jährlichen Entgelt von bis zu 60 EUR pro Haushalt und Jahr, also insgesamt maximal 540 EUR begrenzt. Das Entgelt darf keinen Telekommunikationsdienst wie z. B. eine TV-Versorgung sowie dafür aufzuwendende Urheberrechtsentgelte beinhalten, sondern bezieht sich nur auf die Kosten für die Errichtung der Gebäude-Glasfasernetze.
  - Die Umlage gilt für Investitionszeiträume vom 01.01.2015 bis 31.12.2027.
  - Nach Auslaufen des Umlagezeitraums sind nur noch die Stromkosten umlegbar. Der Eigentümer ist aber nach wie vor verpflichtet, einen unentgeltlichen Zugang zu den Netzen für Drittanbieter sowie eine freie Anbieterwahl für Mieter zu gewährleisten.

- **Neues Opt-out-Recht**
  - Generell gilt seit dem 01. Dezember 2021 erstmals eine Opt-out-Regelung. Danach erhält ein Mieter unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, den Bezug eines TV- oder eines anderen Telekommunikationsdienstes, der im Rahmen oder im Zusammenhang mit einem Mietvertrag erbracht wird, gegenüber dem Vermieter gemäß § 71 Nr. 2 TKG zu beenden (d. h. die optionale Abwahl der bisherigen TV-Versorgung durch den Mieter).
  - Ausnahme: Sofern die TV-Versorgung bei bestehenden Anlagen über die BetrKV abgerechnet wird, gilt der Opt-out-Anspruch des Mieters erst ab dem 1. Juli 2024. Dies bedeutet einen Bestandsschutz für Sammelinkassoverträge bei Abrechnung über die Betriebskosten bis zum 30.06.2024.

Wohnungsunternehmen, die bereits jetzt eine TV- oder auch Internet-Versorgung über die Nettokaltmiete erbringen oder über separate Zusatzverträge, mit Mietenden vereinbart haben, müssen bereits heute mit Opt-out-Ansprüchen des Mieters rechnen, sofern das Mietverhältnis seit mindestens zwei Jahren besteht.

- **Modernisierungsumlage:**
  - Für die Ermöglichung eigener Investitionen von Wohnungsunternehmen in Glasfasernetze wird in § 555b BGB in einer neuen Nummer 4a klargestellt, dass der erstmalige Einbau von Glasfasernetzen eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, deren Kosten nach § 559 Nr. 1 BGB in Form einer Mieterhöhung umlagefähig sind.

- **Sonderkündigungsrecht:**
  - Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht positiv ist ein entschädigungsloses Sonderkündigungsrecht für alle Verträge über die Belieferung von Gebäuden (bzw. den in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten) mit Telekommunikationsdiensten gem. § 230 Nr. 5 (neu) TKG. GdW und Wohnungsunternehmen hatten eine solche Sonderkündigungsregelung gefordert, da die geplante Abschaffung der bisherigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit zum 01.07.2024 unmittelbar keine Auswirkungen auf die laufenden Gestattungsverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber gehabt hätte. In der Konsequenz wäre ein Wohnungsunternehmen grundsätzlich vertraglich verpflichtet gewesen, dem Netzbetreiber die vereinbarten Entgelte für die sammelinkassierte TV-Versorgung auch nach dem 01.07.2024 zu zahlen, ohne diese Entgelte weiterhin auf die Mietenden umlegen zu können. Das Sonderkündigungsrecht für den Gestattungs- bzw. Bezugsvertrag gibt Wohnungsunternehmen nun eine bessere rechtliche Handhabe für eine Vertragsbeendigung und beinhaltet gleichsam Anreize für Netzbetreiber, in Verhandlungen zur Vertragsanpassung mit Wohnungsunternehmen einzutreten.
  - Nach der neuen Regelung kann jede Partei einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Bezugsvertrag (d.h. insbesondere einen Gestattungsvertrag) wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit nach § 2 Abs. 1 Nr. 15 a und b der Betriebskostenverordnung frühestens mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Durch die gemeinsam in letzter Minute im Gesetz erreichte Ersetzung des Begriffs "Gestattungsvertrag" durch "Bezugsvertrag" ist nach Auffassung des GdW klargestellt, dass das Sonderkündigungsrecht nicht nur für Gestattungsverträge zwischen einem Wohnungsunternehmen und einem Netzbetreiber, sondern bspw. auch für die Signallieferungsverträge gilt, die ein Netzebene 4-Betreiber, z. B. auch ein mit dem Wohnungsunternehmen verbundener Netzbetreiber, mit ihren Vorlieferanten geschlossen haben.

- **Entgeltmaßstab für die Mitnutzung von Infrastrukturen**
  - Entgelte für die Nutzung eigener Infrastrukturen durch Dritte stellen im gesamten Telekommunikations- bzw. Infrastrukturmarkt ein zentrales Finanzierungsinstrument dar. Diese Entgelte können von Eigentümer und Betreibern von Infrastrukturen, also auch von Wohnungsunternehmen, grundsätzlich frei vereinbart werden. Kommt es allerdings zwischen Nachfragern und Anbietern einer Mitnutzung zu keiner solchen Einigung, kann die Bundesnetzagentur (BNetzA) in einem sog. Streitbeilegungsverfahren auch die Zugangsbedingungen festlegen, wobei dann gesetzlich vorgegebene Entgeltmaßstäbe anzuwenden sind.
  - Beim Entgeltmaßstab der BNetzA für die Mitnutzung von Infrastrukturen wird zunächst zwischen dem Zeitpunkt der Errichtung und der Art der Netze differenziert: Während grundsätzlich nur die Zusatzkosten für die Mitnutzung, nicht aber die Investitionskosten in die Netze relevant sein sollen, gibt es für ab dem 01.12.2021 errichtete Glasfasernetze einen abweichenden Vollkostenmaßstab. Leider gilt jedoch, dass auch für ab dem Inkrafttreten des Gesetzes am 01.12.2021 errichtete Glasfasernetze ein die Mitnutzung beantragendes Unternehmen nur dann ein Mitnutzungsgeld auf Vollkostenbasis entrichten muss, soweit die mitzunutzende gebäudeinterne Netzinfrastruktur auf Kosten eines Eigentümers oder Betreibers eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der kein mit dem am Gebäude Verfügungsberechtigten verbundenes Unternehmen im Sinne des § 3 Nr. 69 ist, errichtet wurde.
    Das bedeutet konkret: hat ein mit dem Wohnungsunternehmen verbundenes Unternehmen das Glasfasernetz errichtet, bleibt es beim Maßstab der reinen Zusatzkosten. Diese Regelung ist nach Auffassung des GdW weder mit Europarecht noch mit dem deutschen Verfassungsrecht vereinbar, da sie eine bestimmte Unternehmensgruppe ohne eine sachliche Rechtfertigung benachteiligt bzw. diskriminiert.
  - Nicht sachgerecht erscheint dem GdW zudem, dass für gleichartige Netze, die vor oder nach dem 01.12.2021 errichtet wurden, ein unterschiedlicher Entgeltmaßstab gilt. Für vor dem 01.12.2021 errichtete Netze sieht der Entgeltmaßstab lediglich Entgelte in Höhe der sich für den Gebäudeeigentümer ergebenden zusätzlichen Kosten vor, die keinen Refinanzierungsbeitrag leisten.

1.3 Klargestellt: verbreitete Irrtümer über das neue TKG

Die komplexen gesetzlichen Änderungen, teilweise aber auch interessengeleitete Darstellungen der Vertriebsabteilungen einiger Anbieter, haben bei vielen Wohnungsunternehmen zu einigen wesentlichen Irrtümern über die Inhalte des TKG geführt, die vorab korrigiert werden sollen:

Irrtum Nr. 1: Das neue TKG schreibt die Ausstattung von Wohngebäuden mit Glasfasernetzen vor.

Dies ist falsch. Das TKG schreibt keine konkrete technische Ausstattung vor. Für Bestandsgebäude gibt es keine Ausstattungsverpflichtungen. Nur bei Neubauten und bei umfassenden Modernisierungen ist ein passives Leerrohrsystem zur Aufnahme von Hochgeschwindigkeitsnetzen vorgeschrieben, das über einen zentralen Zugangspunkt / Gebäudeverteiler erreichbar sein muss. Zudem sind ein Stromzugang und ausreichende Flächen für Anbietertechnik mit Zugangsmöglichkeit zum Gebäudeverteiler zu gewährleisten. Gesetzlich möglich, wenn auch nicht empfehlenswert, könnte rein rechtlich ein Wohngebäude sogar ohne eine einzige tatsächlich vorhandene technische Infrastruktur (Kabel, Funk) errichtet werden.

Irrtum Nr. 2: Verträge über sammelinkassierte Abrechnungsmodelle über die Betriebskosten müssen umgehend auf eine andere Abrechnung umgestellt und dürfen nicht mehr neu vereinbart werden.

Dies ist falsch. Eine sammelinkassierte Abrechnung über die Betriebskosten ist nur bei einer Versorgung über seit dem 01.12.2021 neu errichteten Anlagen gesetzlich nicht mehr möglich. Bei bestehenden Anlagen können solche Vereinbarungen bis zum 30.06.2024 fortgeführt und auch neu mit Mietern und Netzbetreibern vereinbart werden. Zudem sind sammelinkassierte Abrechnungsmodelle nach dem 30.06.2024 nicht grundsätzlich gesetzlich nicht mehr möglich. Nicht mehr möglich ist lediglich deren Abrechnung gegenüber den Mietenden über die Betriebskosten.

Irrtum Nr. 3: Der Grundsatz der freien Anbieterwahl bedeutet, dass jeder Mieter den Einbau einer "Stichleitung" zu seiner Wohnung verlangen kann.

Dies ist falsch. Um Mietern die freie Anbieterwahl zu erleichtern, sieht schon das am 10. November 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) im TKG Regelungen vor, dass Anbieter für einen Abschluss ihres Netzes vorhandene Infrastrukturen Dritter (also von Gebäudeeigentümern oder Netzbetreibern) unter bestimmten Voraussetzungen "mitnutzen" können. Eine unabhängige Stichleitung ist nur dann zu dulden, wenn keine Möglichkeit zu einer solchen Mitnutzung besteht. Diese schon seit Jahren geltenden Regelungen wurden in ihren wesentlichen Zügen auch in das neue TKG übernommen. So gilt weiterhin, dass eine Mitnutzung vorhandener Telekommunikationskabel Vorrang vor der Errichtung neuer Strukturen hat. Eine automatische Duldungspflicht für eine neue "Stichleitung" gibt es nicht, diese unterliegt weiteren Voraussetzungen.

Irrtum Nr. 4: Bei jeglicher entgeltlichen Überlassung von Infrastrukturen an Dritte sind die Entgelte auf die Maßstäbe der Bundesnetzagentur beschränkt.

Dies ist falsch. Entgelte für die Nutzung bestehender Infrastrukturen – einschließlich der Netze – durch Dritte können wie bisher zwischen den Eigentümern bzw. Betreibern solcher Infrastrukturen in Wohngebäuden mit den zugangsbegehrenden Dritten in beliebiger Höhe frei vereinbart werden. Dies gilt auch für alle Verhandlungen von und mit Wohnungsunternehmen. Die restriktiven gesetzlichen Entgeltmaßstäbe sind nur Entscheidungsparameter für die Bundesnetzagentur (BNetzA), sofern diese in einem Streitbeilegungsverfahren über eine solche Mitnutzung Zugangsbedingungen festlegen muss. Insofern kann natürlich nicht ausgeschlossen werden, dass die gesetzlichen Entgeltmaßstäbe auch mittelbar das Ergebnis freier Verhandlungen über die Nutzung von Gebäudeinfrastrukturen beeinflussen; direkt anwendbar sind sie indes auf die Verhandlungen nicht.

2
Was muss umgehend, was kann später beachtet werden

Die Änderung der Betriebskostenverordnung betrifft zunächst unmittelbar die Wohnungsunternehmen, die ihre Medienversorgung ganz oder teilweise über Sammelinkassoverträge gestaltet haben und deren Abrechnung im Rahmen der Betriebskosten erfolgt. Bei klassischen Sammelinkasso- bzw. Zentralinkassovereinbarungen ("Mehrnutzervertrag") stellt ein Netzbetreiber dem Wohnungsunternehmen die vertraglich vereinbarten Kosten für den Netzanschluss und die darüber erfolgende Basis-Medienversorgung in Form von regelmäßig wiederkehrenden Entgelten in Rechnung. Das Wohnungsunternehmen berechnet die an den Netzbetreiber zu entrichtende Summe anteilig den Mietern als Betriebskosten weiter. Über die TV-Basisversorgung hinaus können Mieter Zusatzleistungen über individuelle Einzelverträge in den Bereichen Pay-TV, Internet und Telefonie mit dem Netzbetreiber vereinbaren.

Liegen der Abrechnung für die Basis-Medienversorgung dagegen ausschließlich Einzelinkassovereinbarungen ("Versorgungsvereinbarung") zugrunde, so erhält der Netzbetreiber nur Zahlungen der Mieter auf Basis direkter Versorgungsverträge zwischen Mietern und Netzbetreibern. Das Wohnungsunternehmen übernimmt keine Zahlungen, sondern gestattet diese Versorgung nur. Folglich hat der Wegfall der betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit für Versorgungsvereinbarungen keine praktische Bedeutung. Vereinbarungen über Betriebskosten zum Nachteil des Mieters sind unwirksam, vgl. § 556 Nr. 4 BGB. Die Vorschrift unterscheidet nicht zwischen Sammel- oder Einzelinkassovereinbarungen.

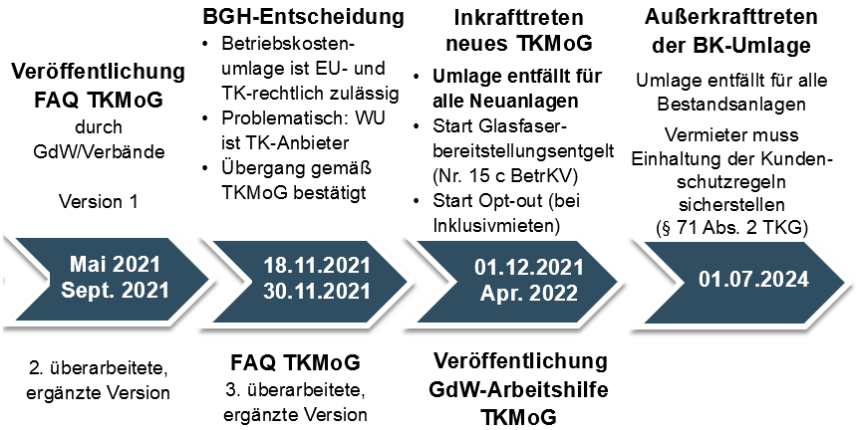
Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben ihre Medienversorgung bereits in der Vergangenheit ausschließlich über Versorgungs- bzw. Einzelinkassovereinbarungen organisiert oder darauf umgestellt. Die gute Nachricht: Diese Unternehmen sind von den gesetzlichen Änderungen und den neuen Fristen unmittelbar nicht betroffen. Alle Verträge können uneingeschränkt weitergeführt werden. Insbesondere ist diesen Unternehmen von einer – theoretisch möglichen, jedoch perspektivlosen – ganz oder teilweise befristeten Rückkehr zu einer Abrechnung der Medienversorgung über die Betriebskosten strikt abzuraten. Auch wenn dadurch einige Teile dieser Arbeitshilfe für diese Unternehmen nicht zutreffen, haben besonders die Kapitel, die sich mit Neuanlagen sowie künftigen Vertragsmodellen beschäftigen, für alle Wohnungsunternehmen höchste Relevanz.

Dennoch liegt der Fokus der Arbeitshilfe auf Unternehmen, die ihre Medienversorgung derzeit ganz oder teilweise über die Betriebskosten abrechnen. Aufgrund des Bestandsschutzes für die betriebskostenrechtliche Umlagefähigkeit vorhandener Anlagen bis zum 30.06.2024 besteht grundsätzlich für alle damit verbundenen Fallkonstellationen im Regelfall kein akuter Entscheidungsdruck. In diesen Fällen muss jedoch zum Ende eines individuellen Vertrags mit Netzbetreibern, spätestens rechtzeitig vor dem 30.06.2024, im Falle eines Versorgerwechsels, erforderlicher Ausschreibungen und Baumaßnahmen teilweise deutlich früher, eine Lösung gefunden und vorab kommuniziert werden.

Einen schnelleren Entscheidungsbedarf gibt es hingegen für alle folgenden Konstellationen:

- alle TK-Netze, insbesondere kupferbasierte Anlagen, mit einem Errichtungstermin nach dem 01.12.2021, d. h. bei allen laufenden oder in Kürze startenden Neubauvorhaben;
- laufende oder in Kürze anstehende Ausschreibungen und
- zeitnah auslaufende Betreiberverträge;
- aufgrund der grundsätzlich zum 01.12.2021 in Kraft getretenen Opt-out Regelung für alle bestehenden vertraglichen Vereinbarungen über die Medienversorgung, die nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden, aber dennoch eine direkte Abrechnung zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern vorsehen. Darunter fallen konkret etwa Inklusivmodelle sowie separate Vereinbarungen des Wohnungsunternehmens mit Mietern über die Kosten der Medienversorgung, zumindest wenn abzusehen ist, dass die Mieter das Opt-out-Recht ausüben können und wollen.

Abb. 3: Zeitstrahl Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG)



Quelle: GdW

Die TKG-Novelle hat über einschneidende inhaltliche Änderungen beim Betriebskostenrecht und gesetzliche Mitnutzungsrechte hohe strategische Auswirkungen, wobei gemäß Abb. 3 unterschiedliche Terminsetzungen zu beachten sind. Vielfach sind bisherige Gestaltungen von Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern unattraktiv oder unmöglich geworden und müssen bei laufenden Verträgen geändert werden. Generell wird empfohlen,

- vor einer jeglichen Entscheidung strategische Alternativen abzuwägen und für das eigene Unternehmen zunächst Anforderungen an ein künftiges Versorgungsmodell zu formulieren;
- die von diversen Anbietern an Wohnungsunternehmen versandten „kostenlosen" Ausbauofferten ohne Zeitdruck gründlich zu prüfen und zu vergleichen;
- ebenso auch von Netzbetreibern kurzfristig angebotene Vertragsverlängerungen mit geänderten Regelungen kritisch und ohne Zeitdruck zu prüfen.

Insbesondere, sofern ein Versorgerwechsel geplant sein oder jedenfalls in Betracht kommen sollte, ist ein entsprechender zeitlicher Vorlauf allerdings einzuplanen. So erfordert ein Wechsel des bisherigen Versorgers, der zum 1. Juli 2024 wirksam werden soll, eine rechtzeitige technische und vertragliche Vorbereitung, damit dieser nicht nur spätestens Anfang 2024 gegenüber den Mietern kommuniziert werden kann, sondern auch die erforderlichen Infrastrukturen bis zum Wechselzeitpunkt errichtet werden können.

3
Empfehlungen bei zum 01.12.2021 bestehenden Anlagen

3.1
Mietverträge

3.1.1 Vorbemerkung

Teilweise besteht Unsicherheit darüber, ob Vermieter und Mieter die Fortführung der Versorgung per Umlage – trotz geänderter Rechtslage – auch weiterhin nach "altem Recht" vertraglich vereinbaren können. Dies ist bei zum 01.12.2021 bestehenden Anlagen für den Zeitraum bis 30.06.2024 eindeutig zu bejahen.

Bei nach dem 01.12.2021 errichteten Anlagen sowie generell für Zeiträume ab dem 01.07.2024 dürfte dies nicht der Fall sein. So sieht § 556 Abs. 4 BGB vor, das eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unzulässig ist. Dies gilt gerade bei Mietverträgen, die formularmäßig abgeschlossen werden und für die ebenfalls die Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu beachten sind.

Denkbar wäre jedoch der Abschluss zusätzlicher freiwilliger Verträge zwischen Mietenden und Wohnungsunternehmen, um ein Sammelinkassomodell ohne Betriebskostenumlage zu ermöglichen (vgl. hierzu die Ausführungen unter **Kapitel 5.3**).

Auch können Mietende mietvertraglich grundsätzlich keine Weiterführung der TV-Versorgung als kostenlose Versorgung verlangen. Eine Ausnahme wäre nur dann denkbar, wenn eine Versorgungspflicht des Vermieters im Mietvertrag festgelegt ist. Im Einzelfall wäre zu prüfen, ob und inwieweit der Vermieter sich von dieser Pflicht lösen kann. Rechtliche Grundlagen wären hier die Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage oder das Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters nach § 315 BGB.

3.1.2 Bestehende Mietverträge

Nach dem neuen Recht sind Nr.15 BetrKV die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (Nr.15 a), oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr.15 b) weiterhin umlagefähig. Die Umlagefähigkeit ist jedoch bis zum 30.06.2024 befristet.

Vielfach werden in bestehenden Mietverträgen die einzelnen Positionen ausgewiesen und als umlagefähig ausdrücklich benannt, vgl. etwa GdW-Mustermietvertrag. In § 3 Abs. 5 m ist etwa ausdrücklich die Grundgebühr für den Breitbandanschluss genannt.

In 15 a und 15 b des § 2 Nr. 15 BetrKV ist normiert, was unter der jeweiligen Betriebskostenposition im Einzelnen fällt, etwa Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer

Betriebsbereitschaft etc. Auf diese Darstellung im Einzelnen wird im Mietvertrag üblicherweise verzichtet.

§ 2 Nr.15 TKG (2021) verwendet weiterhin die Formulierungen "Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (15 a), oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (15 b)". Durch die Neufassung werden aber nur die Positionen im Einzelnen unter den Ziffern neu gefasst und inhaltlich im Umfang deutlich reduziert. Die Umlagefähigkeit dieser Kostenpositionen als solche bzw. dem Grunde nach bleibt, es dürfen nur unter diesen Positionen nicht mehr die bisherigen Anschlussentgelte umgelegt werden, sondern nur noch die Strom- und Wartungskosten (§ 2 Nr. 15 a BetrkV) bzw. ausschließlich die Stromkosten (§ 2 Nr. 15 b BetrkV).

Das bedeutet: Wird in einem bestehenden Mietvertrag allein die Betriebskostenposition allgemein beschrieben, ohne zu definieren, welche Leistungen hierzu im Einzelnen gehören, so muss der Mietvertrag nicht angepasst werden. Dies gilt etwa für den Mustermietvertrag des GdW. Gleiches dürfte auch bei einem allgemeinen Verweis auf die BetrKV bzw. die II. Berechnungsverordnung ohne Auflistung der Einzelpositionen gelten.

Bei der Betriebskostenabrechnung selber muss dann darauf geachtet werden, dass die meisten der bislang unter diesen Betriebskostenziffern abgerechneten Entgelte lediglich bis zum 30. Juni 2024 umgelegt werden können und danach die Umlagemöglichkeit entfällt.

Nach dem 30. Juni 2024 gilt dann entweder:

a) Umlage gem. den eingeschränkten Positionen in 15 a und b in § 2 Nr. 15 BetrKV unter Beibehalt des Verweises "Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (15 a)", oder "Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (15 b)". Nr.15 a lässt nur eine Umlage der Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft zu. Nr.15 b lässt nur noch die Umlage der Kosten des Betriebsstroms zu.

oder

b) Umlage der Kosten des "Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage" ("Glasfaserbereitstellungsentgelt") gemäß § 2 Nr. 15 c BetrKV. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Nr. 1 des Telekommunikationsgesetzes.

Voraussetzung: Die bestehende gebäudeinterne Verteilanlage wurde im Zeitraum zwischen dem 01.01.2015 und dem 30.11.2021 errichtet und vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden und der Mieter kann seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen.

Für bereits vor dem Inkrafttreten des TKG seit dem 01. Januar 2015 errichtete Netze ist eine Umstellung auf das Bereitstellungsentgelt möglich. Voraussetzung hierfür ist aber zusätzlich, dass der bereits bestehende Gestattungsvertrag frühestens am 1. Juli 2024 endet. In diesem Fall ist das Bereitstellungsentgelt in dem Verhältnis zu kürzen, das dem Verhältnis von verstrichener Zeit seit Errichtung der Infrastruktur zu der vereinbarten Laufzeit des Gestattungsvertrags entspricht.

In § 3 Abs. 4 Nr. 2 GdW – Mustermietvertrag ist normiert, dass der Vermieter berechtigt ist, zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführte Betriebskosten umzulegen. Bei Verwendung des GdW-Mustermietvertrages bedarf es in diesen Fällen keiner neuen Vereinbarung. Hierfür spricht, dass der Mustermietvertrag des GdW alle umlagefähigen Positionen der Betriebskostenverordnung aufführt.

Ansonsten – und ohne die Öffnungsklausel – ist die Position in einem bestehenden Mietvertrag neu aufzunehmen.

3.1.3 Abschluss neuer Mietverträge

Bis zum 30. Juni 2024 gelten alle unter 4.1.2 dargestellten Regelungen. Bis dahin können neue Mietverträge auf Basis zum 01.12.2021 bestehender Anlagen rechtlich auch auf Basis der bisher üblichen Betriebskostenregelung geschlossen werden.

Denkbar ist also eine Vereinbarung im Mietvertrag, in der entweder die "Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (15 a)" oder die "Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (15 b)"in den Mietvertrag aufgenommen wird.

Ist für die Zukunft beabsichtigt, die gebäudeinterne Verteilanlage vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes auszustatten und kann der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen, so greift auch hier die Öffnungsklausel in den GdW-Mustermietverträgen, so dass gem. § 3 Abs. 4 Nr. 2 GdW – Mustermietvertrag der Vermieter berechtigt ist, zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführte bzw. später entstehende Betriebskosten umzulegen. Für neue Mietverträge sollte § 2 Nr. 15 c BetrKV in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Daneben ist es aber auch sinnvoll, schon jetzt folgende Klausel im Mietvertrag unter der Position "zusätzliche Betriebskosten" oder "zusätzliche Vereinbarung" zu verwenden: "Die Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie

ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Nr.1 des Telekommunikationsgesetzes".

In diesem Fall wird die Position "Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (15 a)", oder Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (15 b)" durch die Position "Betrieb einer gebäudeinternen Verteilanlage", vgl. § 2 Nr.15 c ergänzt. Theoretisch können bei zwei vorhandenen parallelen Netzen auch beide Alternativen nebeneinander umgelegt werden.

Die Umlage selbst kann natürlich nur verlangt werden, wenn alle Voraussetzungen für das sog. "Glasfaserbereitstellungsentgelt" vorliegen (**siehe Kapitel 6.1)**, also z. B., dass das Glasfasernetz bis zum 31. Dezember 2027 errichtet wurde.

Der GdW-Fachausschuss Recht wird zeitnah seine Musterverträge überprüfen und anpassen.

3.2 Betriebskostenabrechnung

Die Übergangsfrist bis zum 30.06.2024 gilt für die Umlage von Betriebskosten ausschließlich für Anlagen, die vor dem 01.12.2021 errichtet wurden. Ist diese Voraussetzung erfüllt, kann die Umlage bis zum Abrechnungszeitpunkt 30.06.2024 unverändert weitergeführt werden.

Eine Anlage gilt dabei als errichtet, wenn sie betriebsbereit und eine tatsächliche Funktionsfähigkeit zur Übertragung von Signalen gegeben ist. Als mögliche Nachweise kommen u. a. eine Abnahme nach § 640 BGB oder eine Bescheinigung des ausführenden Unternehmens in Betracht. Ergänzend wird auf eine Definition des Begriffs „Telekommunikationsanlagen" in § 3 Nr. 60 TKG als „technische Einrichtungen, Systeme oder Server, die als Nachrichten identifizierbare elektromagnetische oder optische Signale oder Daten im Rahmen der Erbringung eines Telekommunikationsdienstes senden, übertragen, vermitteln, empfangen, steuern oder kontrollieren können", verwiesen. Kurzum, es kommt darauf an, ob die Anlage abstrakt geeignet ist, Signale übertragen zu können. Der Zeitpunkt der Errichtung kann damit zeitlich deutlich vor dem Vermietungs- bzw. Bezugsbeginn der ersten Wohnung bzw. der Aufnahme des regulären Anlagebetriebs liegen.

Allerdings gibt es bei bestehenden Anlagen zwei Ausnahmeregelungen, die eine Umlage auch nach dem 30.06.2024 ermöglichen:

(1) Bei eigenen Antennenanlagen besteht weiterhin eine Umlagemöglichkeit der Stromkosten und der Kosten für Betriebsführung. Dagegen entfällt nach dem 30.06.2024 eine Umlage der Urheberrechtsentgelte.

(2) Für reine glasfaserbasierte Anlagen (FTTH) besteht, sofern die weiteren Voraussetzungen in § 2 Nr. 15 c BetrKV, insbesondere die freie Anbieterwahl durch den Mieter, erfüllt sind, weiterhin eine

Umlagemöglichkeit der Stromkosten sowie – neu – des sog. Glasfaserbereitstellungsentgelts ("GBE" – s. Kapitel **3.1**).

3.3 Opt-out-Regelung und Kündigung von Zusatzverträgen

Generell gilt seit dem 01. Dezember 2021 eine neue Opt-out-Regelung. Dadurch erhält der Mietende das Recht, die TV-Versorgung oder einen sonstigen Telekommunikationsdienst, der im Rahmen des Mietvertrags erbracht wird, gemäß § 71 Abs. 2 TKG gegenüber dem Vermieter zu kündigen. Eine alleinige Erklärung des Mietenden gegenüber dem primären Telekommunikationsanbieter reicht nicht aus, Mietvertragspartner des Mietenden und damit auch Empfänger der Erklärung des Opt-out ist ausschließlich das vermietende Wohnungsunternehmen. Da generelle Aussagen der Netzbetreiber noch nicht vorliegen, ist im Einzelfall zu klären, ob der Mieter eine Zusatzleistung beziehen kann, wenn er die Grundleistung kündigt bzw. ob ein solcher Fall eintreten kann. In jedem Fall ist zu empfehlen, dass das Wohnungsunternehmen etwaige Kündigungen dem Netzbetreiber unter Wahrung des Datenschutzes anzeigt, um auf diese Weise auch eine etwaige Sperrung des Anschlusses umsetzen zu können.

Voraussetzungen für eine Ausübung des Opt-out-Rechts sind, dass das Miet-/Pachtverhältnis mindestens 24 Monate besteht, und dass im Rahmen des Miet-/Pachtvertrages a) Telekommunikationsdienste zur Verfügung gestellt oder b) Kosten für Telekommunikationsdienste in Rechnung gestellt werden.

Erfolgt die Berechnung der Kosten für die zur Verfügung gestellten Telekommunikationsdienste – wie es bei der TV-Versorgung vielfach der Fall ist – gegenüber dem Mieter im Rahmen des Mietvertrags über die Betriebskosten, darf der Mieter das Opt-out-Recht erstmals ab 01.07.2024, also erst nach dem Wegfall der Umlagefähigkeit, ausüben. Dadurch sind alle bestehenden und neuen Mietverträge, bei denen die Abrechnung auf Basis am 01.12.2021 bestehender Anlagen über die Betriebskosten erfolgt, vor Opt-out-Ansprüchen bis zum Ablauf der Übergangsfrist am 30.6.2024 vollständig geschützt. Der Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, bis 30.06.2024 die Umlage beizubehalten.

Das Opt-out-Recht betrifft generell alle Abrechnungsarten für Telekommunikationsdienste, die im Rahmen mit dem Miet-/Pachtvertrag erbracht oder abgerechnet werden. Es gilt damit für Inklusivmieten, in denen ein TV- oder auch Internet-/Telefonanschluss inkludiert ist, ebenso wie für – nicht über Zusatzverträge abgerechnete – separate Leistungen und Entgelte, die nicht ausschließlich direkt von einem Telekommunikationsdienste-Anbieter dem Mieter gegenüber erbracht und abgerechnet werden, sondern bei denen der Vermieter in die Versorgung einbezogen ist. Dabei ist zu unterscheiden: Erfolgt die Abrechnung des Zusatzdienstes über die Kaltmiete, besteht das Opt-out-Recht bereits seit dem 01.12.2021; erfolgt sie über die Betriebskosten, gilt die schon genannte Übergangsfrist bis zum 30.6.2024.

Entsprechend besteht auch ein Opt-out-Recht in Bezug auf eine TV-Versorgung über eine eigene Sammelempfangsanlage des Wohnungsunternehmens. Sofern die Entgelte für die TV-Versorgung dem Mieter als Betriebskosten in Rechnung gestellt werden, darf dieses Recht allerdings auch hier bis zum Auslaufen der derzeitigen Umlageregelung am 30.06.2024 nicht ausgeübt werden.

Sofern der Vermieter dem Mietenden im Zusammenhang mit dem Mietvertrag, z. B. mit separaten Vertrag Entgelte für Telekommunikationsdienste außerhalb der Betriebskostenabrechnung berechnet, kann der Mietende diesen Zusatzvertrag nach spätestens zweijähriger Laufzeit kündigen und seine künftigen Zahlungen einstellen. Der Mietvertrag bleibt von dieser Kündigung unberührt.

Generell gilt: Hat das Wohnungsunternehmen mit dem Netzbetreiber bzw. mit dem primären Telekommunikationsanbieter vertraglich eine Erstattung bzw. Rechnungskürzung im Opt-out-Fall sowie bei Kündigung von Zusatzverträgen nicht vereinbart, kann es die Einnahmeausfälle beim Inklusivmodell und bei direkten Zusatzverträgen zwischen Vermieter und Mieter nicht kompensieren und bleibt auf dem Verlust sitzen. Bei Ausübung des Opt-outs z. B. bei einer Inklusivmiete könnte sich ebenfalls ein Anspruch auf eine Mietreduzierung ergeben, wobei sich die genaue Berechnung in der Praxis schwierig gestalten dürfte. Hier ist der jeweilige Einzelfall zu prüfen.

Unklar ist, ob das entschädigungslose Sonderkündigungsrecht gem. § 230 Nr. 5 TKG hier greifen würde oder nur für Bezugsverträge mit Sammelinkassovereinbarung und Abrechnung über die Betriebskosten gelten könnte. Ein Ziel der Regel ist, das Wohnungsunternehmen nach Auslaufen der Übergangsregelung für bestehende Anlagen nach dem 30.06.2024 vor nicht mehr zu refinanzierenden Zahlungsforderungen der Netzbetreiber zu schützen.

Weitere Empfehlungen und finanzielle Auswirkungen zum Umgang mit dem Opt-out und Kündigungen von Zusatzverträgen finden sich im Zusammenhang mit neuen Geschäftsmodellen **in Kap. 5**.

4
Empfehlungen bei nach dem 01.12.2021 errichteten Anlagen

4.1
Mietverträge

Sowohl für bestehende als auch für neue Mietverträge sind bei einer Versorgung über nach dem 01.12.2021 neu errichtete Anlagen keine Umlagen gem. 15 a und 15 b des § 2 Nr. 15 BetrKV möglich. Lediglich für seit dem 01.01.2015 neu errichtete Glasfasernetze ist eine Umlage des Glasfaserbereitstellungsentgelts gem. § 2 Nr. 15 c BetrKV grundsätzlich möglich. Konkret sind danach für neu errichtete Verteilanlagen, die nicht ausschließlich glasfaserbasiert sind, nicht einmal mehr Stromkosten umlagefähig. Hingegen können für neue Glasfasergebäudenetze dauerhaft die Stromkosten (sofern die Voraussetzungen in § 2 Nr. 15 c BetrkV erfüllt sind) sowie zeitlich befristet das sog. "Glasfaserbereitstellungsentgelt" umgelegt werden.

Sind in bestehenden Mietverträgen neue und daher nicht mehr umlagefähige Gemeinschafts-Antennenanlagen und nicht glasfaserbasierte Verteilanlagen noch ausdrücklich benannt, sind in diesen Fällen die entsprechenden Betriebskostenposition entweder aus dem Mietvertrag zu streichen, etwa auch durch kurzes Anschreiben an den Mieter, oder schlicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, ggf. durch Hinweis, nicht mehr geltend zu machen.

Wörtlich sind bei neuen Anlagen lt. 15 c in § 2 Nr. 15 BetrKV umlagefähig die Kosten des "Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes".

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt und seine Voraussetzungen werden in **Kapitel 6.1** näher erläutert.

4.2 Betriebskostenabrechnung

Für Anlagen, die erst nach dem 01.12.2021 errichtet worden sind, ist die bisher übliche Umlagefähigkeit für alle nicht vollständig glasfaserbasierten Anlagen seit dem 01.12.2021 vollständig entfallen, d.h. es dürfen noch nicht einmal die hierfür anfallenden Strom- oder Wartungsentgelte umgelegt werden. Wie schon ausgeführt, gilt eine Anlage dabei als errichtet, wenn sie betriebsbereit ist. Als mögliche Nachweise kommen u. a. eine Abnahme nach § 640 BGB oder eine Bescheinigung des ausführenden Unternehmens in Betracht. Der Zeitpunkt der Errichtung kann damit zeitlich deutlich vor dem Vermietungs- bzw. Bezugsbeginn der ersten Wohnung bzw.

der Aufnahme des regulären Anlagebetriebs liegen. Für diese Auslegung spricht auch die Begriffsbestimmung für Telekommunikationsanlagen gemäß § 3 Nr. 60 TKG als "technische Einrichtungen, Systeme oder Server, die als Nachrichten identifizierbare elektromagnetische oder optische Signale oder Daten im Rahmen der Erbringung eines Telekommunikationsdienstes senden, übertragen, vermitteln, empfangen, steuern oder kontrollieren können."

Mietrechtlich stellt sich die Frage, ob zum Errichtungszeitpunkt automatisch der Erhebungszeitraum für das Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) beginnt oder die Frist von fünf bis neun Jahren erst mit tatsächlicher Erhebung des GBE startet, weil zum Beispiel Mieter in ein Neubauobjekt erst später einziehen. Wäre kein späterer Beginn möglich, könnte das GBE ggf. nur für einen kürzeren als den gesetzlichen vorgesehenen Zeitraum umgelegt werden. Nach vorläufiger Einschätzung durch den GdW ist § 72 Abs. 2 Satz 1 TKG so auszulegen, dass der Erhebungszeitraum frühestens mit Errichtung der Netzinfrastruktur beginnen darf, es aber nicht ausgeschlossen ist, dass Vermieter und Netzbetreiber sich auch auf einen späteren Beginn des Erhebungszeitraums einigen. Aus § 72 Abs. 2 Satz 3 TKG ergibt sich, dass auch in diesem Fall die Refinanzierung der Gesamtkosten für den Netzbetreiber möglich sein muss.

Zur betriebskostenrechtlichen Umlage des Glasfaserbereitstellungsentgelts wird auf **Kapitel 6.1** verwiesen. Dieses Entgelt beinhaltet entsprechend des für Neuanlagen betriebskostenrechtlichen neuen Verbots keine Kosten eines TK-Dienstes (z. B. TV). Dies gilt gleichsam für mit einem TK-Dienst verbundene Kosten wie z. B. Urheberrechtsentgelte für Rundfunksendungen. Entsprechend unterliegt die Betriebskostenposition Glasfaserbereitstellungsentgelt auch nicht dem Opt-out-Recht und kann vom Mieter nicht separat gekündigt werden.

4.3 Opt-out und Kündigung von Zusatzverträgen

Die neu eingeführte Opt-out-Regelung (siehe **Kapitel 3.3**) gilt für alle seit dem 01.12.2021 errichten Anlagen unmittelbar. Da eine Betriebskostenumlage bei Neuanlagen keinen Telekommunikationsdienst und keine entsprechenden Entgelte enthalten darf, sind Wohnungsunternehmen organisatorisch und wirtschaftlich immer nur dann unmittelbar betroffen, sofern sie im Rahmen des Miet-/Pachtvertrages (z. B. Inklusivmiete) a) Telekommunikationsdienste zur Verfügung stellen oder b) Kosten für Telekommunikationsdienste in Rechnung stellen. Werden solche Leistungen im Zusammenhang mit einem Miet-/Pachtvertrag (z. B. direkte separate Verträge mit Mietern) erbracht, können Mietende gemäß den bestehenden Kundenschutzvorschriften den Zusatzvertrag kündigen.

Idealtypisch können folgende Fälle unterschieden werden:

Fall 1
Sachverhalt: Eine neue Anlage (Kupfer oder Glasfaser) ist im Rahmen eines Neubaus nach dem 01.12.2021 errichtet worden, bei den einziehenden Mietern handelt es sich um Neumieter. Die neuen

Mietverträge inkludieren das Entgelt für einen TV-Dienst in der Kaltmiete.

Bewertung: Voraussetzung für die Ausübung des Opt-out-Rechts ist, dass das Miet-/Pachtverhältnis mindestens 24 Monate bestehen muss, und dass im Rahmen des Miet-/Pachtvertrages a) Telekommunikationsdienste zur Verfügung gestellt oder b) Kosten für Telekommunikationsdienste in Rechnung gestellt werden. Die Voraussetzungen gemäß a) oder b) sind aufgrund der Annahmen (Inklusivmiete) erfüllt. Allerdings können die Mietenden die Kündigung ihres Dienstes erst mit Wirkungen von 24 Monaten nach individuellem Mietbeginn erklären. Sofern das Wohnungsunternehmen für diese individuellen Kündigungen keine (Teil)Kompensation mit dem primären Telekommunikationsanbieter bzw. Netzbetreiber vereinbart, muss es etwaige Einnahmeverluste selbst tragen.

Fall 2
Sachverhalt: Ein bestehendes und bisher schon vermietetes Wohngebäude verfügt über eine nach dem 01.01.2021 neu errichtete Anlage (Kupfer oder Glasfaser). Das Wohnungsunternehmen hat mit teilweise langjährigen, willigen Mietern einen neuen optionalen Zusatzvertrag über einen TV-Dienst mit einer anfänglichen Laufzeit der gesetzlich erlaubten maximal zwei Jahre geschlossen. Vor Einbau der neuen Anlage wurden die Mieter über Sammelinkassovertrag mit Abrechnung über die Betriebskosten mit einem TV-Dienst versorgt.

Bewertung: Bei einem separaten Zusatzvertrag handelt es sich um einen Telekommunikations-Dienstevertrag, der unter § 56 Abs. 3 TKG fällt. Auch wenn die Mietenden - anders als bei Fall 1 – schon vor Einbau der neuen Anlage mit einem TV-Dienst im Rahmen ihres Mietvertrages versorgt wurden, beginnt die Mindestlaufzeit von zwei Jahren mit dem Abschluss des neuen Telekommunikations-Dienstevertrags. Mieter können diesen Vertrag nach der Mindestlaufzeit jederzeit und separat vom Mietvertrag kündigen.

Fall 2a (Abwandlung zu Fall 2)
Sachverhalt: Anstatt individueller Zusatzverträge über den TV-Dienst hat das Wohnungsunternehmen ohne Änderung der Nettokaltmiete und der Mietverträge das an den Netzbetreiber zu entrichtende Entgelt für den TV-Dienst in die Miete inkludiert und rechnet dieses Entgelt nicht mehr über die Betriebskosten ab. Der TV-Dienst wird dem Mieter damit faktisch kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Bewertung: In diesem Fall hat der Mieter das Recht, die Inanspruchnahme des TK-Dienstes zu beenden, wenn das Mietverhältnis mindestens 24 Monate besteht. Da der TV-Dienst kostenfrei zur Verfügung gestellt wird, führt eine solche Beendigung nicht zu einer Reduzierung der Miete.

Fall 2b (Abwandlung zu Fall 2a)
Sachverhalt: Das Wohnungsunternehmen stellt den TV-Dienst weiterhin im Rahmen des Mietvertrags zur Verfügung, einigt sich im Wege einer Anpassungsvereinbarung zum Mietvertrag mit dem

Mieter aber darüber, dass sich die Kaltmiete um die Kosten für den TV-Dienst erhöht.

Bewertung: In diesem Fall stellt sich die Frage, ob das Opt-out-Recht gem. § 71 Abs. 2 Satz 3 TKG 24 Monate nach Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags erstmalig ausgeübt werden kann, oder ob die 24-Monats-Frist mit Abschluss der Anpassungsvereinbarung beginnt. Der Wortlaut des § 71 Abs. 2 Satz 3 TKG stellt auf das Miet- oder Pachtverhältnis ab, so dass im Einzelfall zu klären ist, ob mit Abschluss der Anpassungsvereinbarung ein neues Mietverhältnis begründet wird – was in der Regel nicht der Fall sein dürfte – oder das bestehende Mietverhältnis nur angepasst wird. Sofern kein neues Mietverhältnis begründet wird, könnten Mietende, die bei Abschluss der Anpassungsvereinbarung bereits mindestens 24 Monate in der Wohnung wohnten, faktisch den TV-Dienst jederzeit wieder beenden. Ob dies tatsächlich der gesetzgeberischen Intention entspricht, ist unklar. Bei Ausübung des Opt-out-Rechts würde sich die Miete um den in der Anpassungsvereinbarung ausgewiesenen Betrag für den TV-Dienst reduzieren.

In der Praxis werden vor diesem Hintergrund Mischmodelle existieren, die eine Einzelfallbewertung erfordern. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sofern im Einzelfall Mietende ein Opt-out-Recht geltend machen, dies nicht automatisch zu einem Kürzungsanspruch für Zahlungen gegenüber dem Wohnungsunternehmen führen muss. Es ist davon auszugehen, dass hierzu insbesondere für die Zeit nach dem 30.06.2024 gerichtliche Entscheidungen ergehen werden.

Weitere Empfehlungen und finanzielle Auswirkungen zum Umgang mit dem Opt-out finden sich im Zusammenhang mit neuen Geschäftsmodellen **in Kapitel 5**.

5
Optionen für künftige Vertragsmodelle

5.1 Überlegungen im Überblick

Wie schon festgestellt, sind künftig durch die TKG-Novelle vielfach bisherige Gestaltungen von Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern unattraktiv oder unmöglich geworden. Als Zwischenfazit ergibt sich folgende Ausgangsposition:

A Die TKG-Novelle hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf

- laufende und künftige Versorgungsvereinbarungen, also auf Verträge zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern mit ausschließlich einzelvertraglichen, direkten Leistungs- und Zahlungsprozessen zwischen Netzbetreibern und Mietenden;
- laufende Mehrnutzervereinbarungen auf Basis der Abrechnung über die Betriebskosten, wenn
  - die Versorgung über vor dem 01.12.2021 errichtete Anlagen erfolgt und
  - die Vereinbarungen spätestens am 30.06.2024 enden.

B Die TKG-Novelle hat unmittelbare Auswirkungen auf

- alle laufenden Mehrnutzervereinbarungen auf Basis der Abrechnung über die Betriebskosten, wenn diese erst nach dem 30.06.2024 enden;
- alle laufenden und neuen Mehrnutzervereinbarungen außerhalb der Abrechnung bisheriger Betriebskostenpositionen (einschließlich Mehrnutzervereinbarungen auf Basis des Glasfaserbereitstellungsentgelts);
- alle Vereinbarungen auf Basis erst nach dem 01.12.2021 errichteter Anlagen;
- alle künftigen Vereinbarungen mit Netzbetreibern (außer Versorgungsvereinbarung).

Die folgenden Ausführungen nehmen die Sachverhalte unter **B** in den Fokus. Vor einer jeglichen Entscheidung sollten strategische Alternativen abgewogen und für das eigene Unternehmen zunächst Anforderungen an ein künftiges Versorgungsmodell formuliert werden. In jedem Fall sind die aktuell von diversen Anbietern an Wohnungsunternehmen versandten teilweise „kostenlosen" Ausbauofferten ohne Zeitdruck gründlich zu prüfen und zu vergleichen. Dies gilt ebenso für von Netzbetreibern angebotene Vertragsverlängerungen mit geänderten Regelungen.

Für alle Versorgungsänderungen ist ein entsprechender zeitlicher Vorlauf einzuplanen, die bei etwaigen Investitionsmaßnahmen mindestens 1,5 bis zwei Jahre betragen sollten. Grundsätzlich ist jede Änderung der vertraglichen Versorgung, die zum 1. Juli 2024 wirksam werden soll, so rechtzeitig technisch und vertraglich vorzubereiten, dass diese spätestens Anfang 2024 gegenüber den Mietern kommuniziert werden kann.

Gemäß der nachstehenden Tabelle sind Entscheidungen zeitnah oder später primär aufgrund folgender Sachverhalte zu treffen…

- … individuell kurzfristig bereits in 2022 oder 2023
  - Es existiert bereits mindestens ein Mehrnutzervertrag ohne Abrechnung über die Betriebskosten oder ein solcher befindet sich in Planung (z. B. Direktvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern oder Inklusivmodell).
  - Betreiberverträge aller Art laufen in Kürze aus bzw. Verhandlungen haben bereits begonnen.
  - Neue Verteileranlagen sind nach dem 01.12.2021 oder werden zeitnah errichtet bzw. Baumaßnahmen sind zeitnah geplant.
  - Ein Versorgerwechsel ist zeitnah möglich oder soll vorbereitet/kommuniziert werden.

- …individuell in 2023/2024 oder später
  - Laufende Betreiberverträge beruhen auf Versorgungsvereinbarungen, also einer Einzelabrechnung zwischen Netzbetreibern und Mietern.
  - Laufende Mehrnutzerverträge mit Abrechnung über die Betriebskosten enden nicht deutlich vor oder nach dem 01.07.2024.
  - Betreiberverträge, die nicht auf eine Abrechnung der Betriebskosten beruhen, laufen nicht vor 2026 aus.

Im Zusammenhang der Wahl bzw. des Wechsels des Versorgungsmodells sind u. a. folgende strategische Festlegungen zu treffen:

- Welches Infrastrukturkonzept wird mittel- bis langfristig für die eigenen Gebäude verfolgt?
- Welcher Beteiligungsgrad wird hinsichtlich des Versorgungsmodells angestrebt?
- Ist der derzeitige Betreiber gemäß der individuellen Präferenz auch künftig der erste Ansprechpartner oder gibt es eine Wechseltendenz? In diesem Zusammenhang sind sowohl Verlängerungsoptionen als auch Vertragsbeendigungen einschließlich der Option einer Sonderkündigung zu berücksichtigen.

Tabelle Strategische Fragen und Antworten im Überblick

Fragen – Antworten/ Konsequenzen	**Ja**	**Nein**
A Dringlichkeit strategischer Entscheidungen		
(1) Verträge mit Betriebskostenumlage des Breitbandanschlusses vorhanden	• Entscheidung bis spätestens o Anfang 2024 für eine rechtzeitige Kommunikation o Ende 2022 bei geplanten Infrastrukturinvestitionen o individueller Zeitpunkt nach Vertragssituation und Neubauaktivität	• Kriterium weist nicht auf dringliche Entscheidungen hin. Individueller Entscheidungszeitpunkt je nach Vertragssituation und (geplanter) Neubauaktivität von Anlagen.
(2) Betreiberverträge laufen in Kürze aus bzw. laufende Verhandlungen.	• Zeitnaher individueller Entscheidungszeitpunkt	• Kriterium weist nicht auf dringliche Entscheidungen hin. Individueller Entscheidungszeitpunkt je nach Vertragssituation und (geplanter) Neubauaktivität von Anlagen.
(3) Neue Verteileranlagen sind nach dem 01.12.2021 oder werden in Kürze errichtet	• Zeitnaher individueller Entscheidungszeitpunkt • Strategische Alternativen umgehend prüfen	• Kriterium weist nicht auf dringliche Entscheidungen hin. Individueller Entscheidungszeitpunkt je nach Vertragssituation und (geplanter) Neubauaktivität von Anlagen.
B Derzeitige und künftige Gebäudeinfrastruktur		
(4) Status der Gebäudeinfrastruktur ist bekannt	• Mögliches Ausbaukonzept prüfen • Ausbaukonzept mit derzeitigem Betreiber besprechen bzw. Alternativen suchen	• Status prüfen oder in Auftrag geben • Mögliches Ausbaukonzept prüfen
(5) Neue Verteileranlagen sind nach dem 01.12.2021 bzw. werden noch errichtet	Nach gewählter Finanzierungsoption • Telekommunikations- und steuerrechtliche Aspekte prüfen • bestehende/neue Mietverträge auf Änderungsbedarf prüfen. • etwaigen Betreibervertrag speziell auf Berücksichtigung von Betrieb und Finanzierung prüfen.	
(6) Änderung/Erweiterung der Gebäudeinfrastruktur ist mittel/langfristig geplant	• Aktuellen Betreibervertrag prüfen • Etwaige Betreiberwahl starten • Glasfaseranbindung der Gebäude vorsehen	• Aktuellen Betreibervertrag prüfen • Prüfen, ob Struktur künftigen Anforderung des Unternehmens und der Mieter entspricht. • Glasfaseranbindung der Gebäude vorsehen

	• Mögliche Option Neubau: Glasfasernetze NE 4/Cat NE 5 oder Kombination Glasfasernetze/Koaxialnetz • Mögliche Option Bestand: Nachrüstung Leerrohr für Glasfaser oder Glasfaserinstallation	• Ausbauoptionen auch bei Verträgen ohne Investitionspflichten offen halten
C Verhältnis/Vertrag WU mit Netzbetreiber		
(7) Der derzeitige (externe) Betreiber erfüllt ganz oder überwiegend die Anforderungen von Mietenden und WU	• Derzeitiger Betreiber ist erster Ansprechpartner auch für künftige Modelle. • Ggf. Einigung über künftiges Infrastrukturkonzept herbeiführen. • Ggf. Einigung über künftiges Versorgungsmodell herbeiführen • Ggf. Vertragsverlängerung prüfen	• Ursachen definieren und derzeitigen Betreiber damit konfrontieren • Ggf. Sonderkündigungsoption prüfen (nur bei über den 01.07.2024 hinaus laufenden Verträgen mit Betriebskostenumlage)
(8) Ein Mehrnutzervertrag (MNV) mit Abrechnung über die Betriebskostenumlage liegt vor	• Vertrag mit bisherigem oder neuem Betreiber umstellen. Optionen: o Weiterführung Mehrnutzervertrag mit Betriebskostenumlage bis 30.06.2024 o Einzelinkasso (Versorgungsvereinbarung) o Mehrnutzervertrag als Inklusivmodell oder über Zusatzverträgen zwischen WU und Mietenden • Unterfall a. MNV läuft vor dem 01.07.2024 aus: Sonderkündigungsoption entfällt • Unterfall b. MNV läuft nach dem 30.06.2024 aus: Sonderkündigungsoption prüfen	Keine Auswirkungen durch das TKMoG
(9) Ein Mehrnutzervertrag mit alternativer Abrechnung liegt vor (z. B. Direktvertrag, Inklusivmodell)	• Je nach Abrechnungsart können sich für das WU seit dem 01.12.2021 neue TK- und steuerrechtliche Pflichten ergeben • Unterfall a. Inklusiv bzw. Kaltmietmodell ("im Rahmen des Mietvertrags"): Der Vertrag unterfällt grundsätzlich seit dem 01.12.2021 dem Opt-out-Recht des Mieters • Unterfall b. Direkt- bzw. Zusatzvertrag ("im Zusammenhang mit dem Mietvertrag"): Der Vertrag ist seitens des Mieters nach einer Mindestlaufzeit, spätestens nach zwei Jahren, sonst jederzeit kündbar.	Keine Auswirkungen durch das TKMoG.

5.2 Exkurs Sonderkündigungsrecht

Das gem. § 230 Nr. 5 TKG neu eingeführte Sonderkündigungsrecht gilt für alle Bezugsverträge über die Belieferung von Gebäuden oder die Wohnungen in den Gebäuden mit Telekommunikationsdiensten. Es gilt grundsätzlich für alle Verträge, die der jeweilige Bestandshalter selbst mit einem Netzbetreiber über die sammelinkassierte Bereitstellung von TV-Signalen für das Gebäude oder auch für die WE mit Abrechnung über die Betriebskosten im Gebäude abgeschlossen hat.

GdW und Wohnungsunternehmen hatten eine Sonderkündigungsregelung stets gefordert, da eine vertragsunabhängige gesetzliche Abschaffung der bisherigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit zum 01.07.2024 keine direkten Auswirkungen auf laufende Gestattungsverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber hat. In der Konsequenz wäre ein Wohnungsunternehmen weiterhin vertraglich verpflichtet gewesen, dem Netzbetreiber die vereinbarten Entgelte auch nach dem 01.07.2024 zu zahlen, ohne diese weiterhin auf die Mieter umlegen zu können. Das Sonderkündigungsrecht gibt Wohnungsunternehmen nun eine bessere rechtliche Handhabe für eine Vertragsbeendigung auch der Verträge mit dem Netzbetreiber.

Das Sonderkündigungsrecht gilt nach Auffassung des GdW auch für Signallieferungsverträge, die die Betreiber der (NE4-)Inhausnetze mit einem (NE3-)Signallieferanten abgeschlossen haben. Dies dürfte erst recht der Fall sein, wenn der jeweilige Betreiber der Inhausnetze ein mit dem Wohnungsunternehmen verbundenes Unternehmen ist, das sich um die TV-Versorgung der Bestände des Wohnungsunternehmens kümmert.

Zur Vermeidung etwaiger Auseinandersetzungen und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit über die Wirksamkeit einer Kündigung sollte insbesondere bei Geschäftsmodellen, die vom klassischen Modell der Fremdversorgung abweichen, eine Einzelfall-Prüfung der vertraglichen Regelungen erfolgen und auch frühzeitig mit dem Netzbetreiber über das Sonderkündigungsrecht gesprochen werden.

Eine etwaige Kündigung lässt die Frage des Netzeigentums grundsätzlich unberührt. Insofern kommt es maßgeblich darauf an, welche Regelungen zum Netzeigentum nach Vertragsende im (sonder-)gekündigten Vertrag bestehen. Sollte der Netzbetreiber weiterhin Eigentümer der Netze bleiben, ist für eine Weiterversorgung in jedem Fall auch das Gestattungsrecht des Eigentümers nach § 1004 BGB zu beachten.

Bei der Sonderkündigung ist die einschränkende Formulierung "… soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben …" zwingend zu beachten. Ältere Verträge beinhalten i. d. R. keine

hinreichend konkrete Regelung für den Fall des Wegfalls oder der Änderung der Umlagefähigkeit, da in der Vergangenheit kein Vertragspartner mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit gerechnet hat. Auch das Vorhandensein einer generellen salvatorischen Klausel im Vertrag stellt keine spezifische Regelung für den Wegfall der Umlagefähigkeit dar und schränkt das Sonderkündigungsrecht nicht ein. Für das Gros der bisherigen Verträge dürfte sich daher aus der Gesetzesformulierung keine Einschränkung des Sonderkündigungsrechts ergeben.

Demgegenüber gibt es auch einige neuere Verträge, in denen die Parteien auf Basis der (rechtlich unverbindlichen) politischen Überlegungen über eine Änderung der Umlagefähigkeit bereits eine mögliche Abschaffung oder Modifikation der Umlagefähigkeit berücksichtigt haben. Aus der Formulierung „soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben" lässt sich zudem schließen, dass die Parteien für einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts nicht nur abstrakt den Wegfall der Umlagefähigkeit im Vertrag angesprochen, sondern auch eine konkrete Rechtsfolge hieran geknüpft haben müssen. Je konkreter die vertragliche Regelung und vor allem die von den Parteien vereinbarte Rechtsfolge im Fall des Wegfalls der Umlagefähigkeit ist, desto eher dürfte eine Vereinbarung der Parteien vorliegen, die die Sonderkündigungsoption ausschließt. In jedem Fall ist die jeweilige vertragliche Formulierung frühzeitig individuell zu prüfen.

Bei Ausübung einer Sonderkündigung müssen sich Wohnungsunternehmen oder Netzbetreiber einander keinen Schadensersatz leisten. Das gesetzliche Sonderkündigungsrecht ist entschädigungslos ausgestaltet, wobei natürlich in jedem Fall zu prüfen sein wird, ob im Vertrag der Parteien etwas anderes vereinbart ist.

Inwiefern die Inanspruchnahme der Sonderkündigungsoption ab 01.07.2024 aus Sicht eines Wohnungsunternehmens sinnvoll sein kann, wird nur nach sorgfältiger individueller Prüfung zu entscheiden sein.

Ein Wohnungsunternehmen, das mit der bisherigen Zusammenarbeit mit einem Netzbetreiber zufrieden ist und positive Rückmeldungen aus der Mieterschaft erhält, wird sich bei den anstehenden gesetzliche notwendigen Vertragsanpassungen zunächst an seinen Netzbetreiber wenden und eine Einigung als erste Präferenz anstreben. Als wichtige Funktion kann die Sonderkündigungsoption faire Verhandlungen zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber bei notwendigen Vertragsanpassungen befördern.

Die Sonderkündigung stellt eine rechtssichere Option für die Fälle dar, in denen keine Einigung mit dem bisherigen Netzbetreiber über das künftige Versorgungsmodell sowie die künftige Nutzung und den Betrieb der Netze erreichbar erscheint.

Seit Gesetzesveröffentlichung laufen Verbände und Unternehmen der Netzbetreiber Sturm gegen das entschädigungslose Sonderkündigungsrecht. Künftige politische und ggf. rechtliche Auseinandersetzungen zu diesem Thema können nicht ausgeschlossen werden.

5.3 Versorgungsoptionen bei bestehenden MNV mit derzeitiger Abrechnung über die Betriebskosten

Unternehmen, die über einen Mehrnutzervertrag mit derzeitiger Abrechnung über die Betriebskosten verfügen, sind von der TKG-Novelle unmittelbar betroffen. Alle Verträge mit Netzbetreibern sind spätestens mit Wirkung ab dem 01.07.2024 auf ein anderes Versorgungsmodell umzustellen, da ab diesem Zeitpunkt keine Refinanzierung der an den Netzbetreiber gezahlten Entgelte über die Betriebskosten – außer Glasfaserbereitstellungsentgelt – möglich ist.

Läuft der bestehende Netzbetreibervertrag auf Basis vor dem 01.12.2021 errichteter Anlagen deutlich vor dem 30.06.2024 aus, so kann der Vertrag ohne Änderungen und unter Beibehaltung der bisherigen Abrechnung bis zum 30.06.2024 verlängert werden, sofern vertragliche oder vergaberechtliche Regelungen dem nicht entgegen stehen. Alternativ ist natürlich eine zeitlich frühere Umstellung auf ein anderes Versorgungsmodell möglich.

Grundsätzlich stehen spätestens zum 01.07.2024 folgende alternative Versorgungsmodelle zur Verfügung:

Umstellung auf

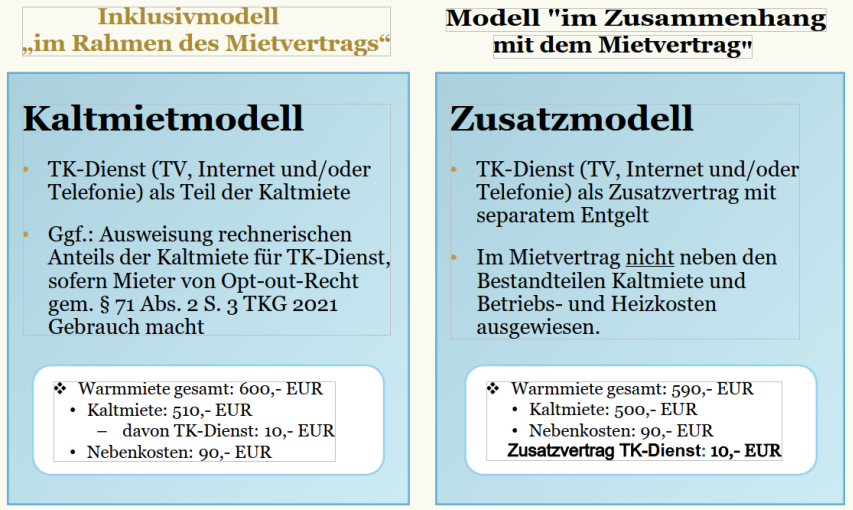
1) eine Versorgungsvereinbarung zwischen Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen, d. h. es erfolgt über individuelle Verträge eine ausschließliche Bestellung und Abrechnung von Leistungen zwischen Netzbetreiber und Mietern.

2) gemäß nachfolgendem Schaubild einen "alternativen" Mehrnutzervertrag. Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber rechnen weiter im Sammelinkassoverfahren ab, jedoch
   a) kalkuliert das Wohnungsunternehmen die Kosten in die (Kalt-)Miete ein (Inklusivmodell/Kaltmietmodell)

   b) schließt das Wohnungsunternehmen individuelle Zusatzverträge mit den Mietern über den TV-Dienst (Individueller Zusatzvertrag/Zusatzmodell) oder
   .

3) einen Mehrnutzervertrag mit Abrechnung über das Glasfaserbereitstellungsentgelt als Betriebskostenposition.

Schaubild: Alternative Mehrnutzerverträge



Quelle: RA Dr. Christoph Enaux, GT GreenbergTraurig; GdW

5.3.1 Versorgungsvereinbarung

Für die Weiterversorgung der Mieter dürfte vielfach eine Umstellung auf eine einzelinkassierte Versorgung mit dem derzeitigen Netzbetreiber die unkomplizierteste Option sein, sofern der Netzbetreiber dem zustimmt. Wenn im bestehenden Versorgungsvertrag für den Fall des Wegfalls der Umlagefähigkeit keine andere vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, hat das Wohnungsunternehmen allerdings grundsätzlich ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht, von dem es Gebrauch machen kann, aber natürlich nicht muss. Optional besteht für das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, den Versorger zu wechseln.

Grundsätzlich gilt, dass bei einer vorzeitigen Vertragsänderung mit dem Kabelnetzbetreiber eine Umstellung auf Einzelinkasso und damit eine Herausnahme der bisherigen Betriebskostenposition möglich ist.

Wohnungsunternehmen sollten versuchen, mit dem Netzbetreiber eine 1:1-Umstellung der Höchstentgelte anzustreben. Das bedeutet, dass die Höhe der derzeit über die Betriebskosten umgelegten Entgelte der Höhe der Einzelentgelte nach Umstellung des Vertrages entspricht. Dies wird die Akzeptanz der Mieter für die Änderung zum Vorteil des Wohnungsunternehmens und des Netzbetreibers und somit die Quote der Miethaushalte, die entsprechende Verträge schließen, tendenziell erhöhen. Es liegt auf der Hand, dass die Netzbetreiber dennoch vielfach eine Erhöhung der Einzelinkassoentgelte anstreben, um einen zu erwartenden Umsatzverlust und zusätzlichen Vertriebsaufwand gegenüber der bisherigen 100 Prozent-Versorgung zu kompensieren. Je nach Vertrauensverhältnis, Vertrags- und Wettbewerbssituation ist eine 1:1-Umstellung bisheriger Höchstentgelte in der Praxis mehr oder weniger realistisch.

Eine Versorgungsvereinbarung ist ein seit Jahrzehnten erprobtes und auch rechtlich betrachtet vergleichsweise unkompliziertes Modell. Es bürdet Wohnungsunternehmen, unabhängig vom Eigentum

des Gebäudenetzes, keine telekommunikations- oder urheberrechtlichen Pflichten auf. Natürlich sind auch hier die die generellen Anforderungen und Risiken für Vertragsgestaltungen mit Netzbetreibern **gemäß Kapitel 8** zu beachten.

Zur Wahrung aller Optionen sollten zeitnah Gespräche mit dem derzeitigen Netzbetreiber über etwaige Vertragsanpassungen bzw. Versorgungsmodelle nach dem 30.06.2024 und gegebenenfalls auch parallele Gespräche mit anderen in Betracht kommenden Netzbetreibern aufgenommen werden. Etwaige Änderungen für Mieter sollten frühzeitig kommuniziert werden. Dies gilt besonders, sollte sich aufgrund der Umstellung auf Einzelverträge und damit verbundenen schlechteren Kalkulationsgrundlagen der Netzbetreiber höhere Direktentgelte als die bisherigen Sammelinkassoentgelte ergeben.

5.3.2 "Alternativer" MNV - Individueller Zusatzvertrag

Unter alternative Mehrnutzerverträge werden nachfolgend ausschließlich Sammelinkassomodelle verstanden, die nicht über eine Betriebskostenart abgerechnet werden. Das Glasfaserbereitstellungsentgelt wird daher an anderer Stelle dargestellt **(s. Kapitel 6.1)**.

Im Falle des individuellen Zusatzvertrags rechnen Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber z. B. einen TV-Dienst weiter im Sammelinkassoverfahren ab, jedoch schließt das Wohnungsunternehmen zur Refinanzierung individuelle Zusatzverträge mit "willigen" Mietern über die mit dem Netzbetreiber vereinbarten TK-Dienstleistungen ab. Die im "Sammelinkassoverfahren" an den Netzbetreiber gezahlten Entgelte sind dabei auf die Haushalte bzw. Mieter begrenzt, die mit dem Wohnungsunternehmen einen gesonderten Vertrag geschlossen haben.

Nach Information des GdW verfügen einzelne Wohnungsunternehmen bereits seit vielen Jahren über entsprechende Zusatzvereinbarungen für TV-Dienste. Aktuell haben einzelne Netzbetreiber diese Variante aufgrund der TKG-Novelle für sich wiederentdeckt und unterbreiten Wohnungsunternehmen entsprechende Angebote oder haben dies angekündigt.

Als Vorteil des Modells für Wohnungsunternehmen sind im Vergleich zur bisherigen Abrechnung über die Betriebskosten die weiterhin günstigen Entgelte zu nennen. Dies kann das Wohnungsunternehmen als besonderen Service gegenüber seinen Mietern kommunizieren.

Allerdings dürfte der größere Vorteil beim Netzbetreiber liegen, der im Vergleich zum direkten Einzelinkasso mit den Mietern mit einem deutlich geringeren Vertriebs- und Inkassoaufwand belastet ist. Zudem dürfte er aufgrund weiterhin günstiger Entgelte tendenziell einen größeren Anteil der Mieterschaft als im direkten Einzelinkasso an sich binden. Wie es langjährige Praxis bei der bisherigen Be-

triebskostenumlage ist, wird der Netzbetreiber über eine Basisversorgung hinaus gehende Angebote wie Pay-TV und Internet/Telefonie darüber hinaus direkt mit dem Mieter vereinbaren.

Kündigungsrecht von Zusatzverträgen

Demgegenüber fallen beim Wohnungsunternehmen neue Pflichten an. Wie beschrieben ist die Anwendung des zum 01.12.2021 gesetzlich eingeführten Opt-out-Rechts der Mieter ausschließlich für Vereinbarungen, die aufgrund bestehender Anlagen über die Betriebskosten abgerechnet werden, bis zum 30.06.2024 ausgesetzt. Für die hier beschriebene Variante eines Zusatzvertrages gilt das Kündigungsrecht gemäß § 56 Abs. 3 TKG jedoch unmittelbar seit 01.12.2021. Das bedeutet, dass Mieter, deren Einzelvereinbarungen mit dem Wohnungsunternehmen über einen Telekommunikationsdienst vor mindestens zwei Jahren in Kraft getreten sind, bereits über einen Kündigungsanspruch verfügen und die Beendigung des Einzelvertrags gegenüber dem Vermieter – selbstverständlich ohne Auswirkungen auf den davon unabhängigen Mietvertrag – erklären können. Einer solchen Beendigung ist stattzugeben. Eine Anpassung des Mietvertrags führt nach Auffassung des GdW in der Regel nicht dazu, dass eine neue 24-monatige Frist ausgelöst wird.

Konkret sollten von entsprechenden Zusatzverträgen betroffene Wohnungsunternehmen umgehend prüfen, ob bzw. welche Regelung für einen Kündigungsfall seitens eines Mietenden mit dem Netzbetreiber bzw. Signallieferanten vereinbart ist und ggf. eine Vertragsanpassung verlangen. Idealerweise sollte die Regelung eine vollständige finanzielle Kompensation etwaiger Kündigungen bzw. Zahlungsausfälle beinhalten.[2] In jedem Fall wäre der Netzbetreiber über die Geltendmachung einer Kündigung zeitnah zu unterrichten, um Rechnungsänderungen bzw. Gutschriften an das Wohnungsunternehmen vorbereiten und ggf. technische Vorkehrungen gegen eine künftige individuelle Signalversorgung des kündigenden Mieters treffen zu können.

Eine zusätzliche Problematik tritt auf, sofern nach Kündigung des Mieters der Netzbetreiber jegliche Signalversorgung über das Kabel beenden bzw. den Anschluss technisch sperren will, der Mieter jedoch davon ausgeht, etwaige mit dem Netzbetreiber vereinbarte zusätzliche Internet-oder Telefoniedienste über diesen Anschluss weiter beziehen zu wollen.

[2] Zum Beispiel verpflichtet sich Vodafone in einem am 25.01.2022 vom GdW veröffentlichen Eckpunktepapier beim Abschluss künftiger Mehrnutzer- bzw. Sammelinkassoverträge u. a. dazu, dass das Wohnungsunternehmen keine Versorgungsentgelte für die Mieter zu zahlen hat, die keine Vereinbarung mit dem Wohnungsunternehmen zur Nutzung des TV-Signals abschließen wollen bzw. von ihrem gesetzlichen Opt-out Recht Gebrauch machen. In einem Vertrag mit einem jedweden Netzbetreiber wäre diese Regelung ggf. weiter zu konkretisieren.

Wohnungsunternehmen als Telekommunikationsanbieter

Im Falle eines Zusatzvertrages über eine Telekommunikationsdienstleistung dürfte das Wohnungsunternehmen unstrittig gegenüber dem Mieter die Rolle eines (weiteren) Telekommunikationsanbieters übernehmen, auch wenn der Netzbetreiber primärer TK-Anbieter bleibt.

Durch eine solche Feststellung könnten auf Wohnungsunternehmen neue Pflichten zukommen. So trifft einen Netzbetreiber wie auch einen Diensteanbieter die Meldepflicht des § 5 TKG. Darin heißt es: "(1) Wer gewerblich öffentliche Telekommunikationsnetze betreibt oder gewerblich öffentlich zugängliche Telekommunikationsdienste erbringt, bei denen es sich nicht um nummernunabhängige interpersonelle Telekommunikationsdienste handelt, muss die beabsichtigte Aufnahme, Änderung und Beendigung seiner Tätigkeit sowie Änderungen seines Namens oder seiner Firma, seiner Rechtsform und seiner Adresse bei der Bundesnetzagentur unverzüglich melden. Die Meldung muss schriftlich oder elektronisch erfolgen.
(2) Die Meldung erfolgt nach einem von der Bundesnetzagentur vorgeschriebenen und veröffentlichten Formular."

Weitere rechtliche Pflichten eines TK-Anbietern ergeben sich im Zusammenhang mit den regulatorischen Anforderungen an Dienstanbietern. Neben den auch ohne eigene Anbietereigenschaft sicherzustellenden Anforderungen an den Kundenschutz gem. § 71 Abs. 2 Satz 1 TKG sind vor allem u.a. Auskunftspflichten gegenüber Sicherheitsbehörden sowie die Wahrung des Fernmeldegeheimnisses zu beachten.

Tatsächlich wird jedes Wohnungsunternehmen, das nicht über ein spezielles Netzbetreiber-Know-how verfügt, mit der Übernahme dieser Pflichten überfordert sein. Es hat allein schon technisch im Regelfall nicht die Möglichkeit, bestimmte Pflichten sicherzustellen, da es nicht über die tatsächliche Funktionsherrschaft über das Netz verfügt.

Nach Auffassung des BGH kommt Wohnungsunternehmen sogar auch außerhalb von eigenen individuellen Zusatzverträgen mit Mietenden die Rolle eines Telekommunikationsanbieters zu. Überraschend hat der BGH – teilweise entgegen den Vorinstanzen – den im Rahmen von Mehrnutzerverträgen angebotenen TV-Dienst, der über den Betriebskosten abgerechnet wird, bereits als Telekommunikationsleistung des Vermieters gewertet, gleichzeitig jedoch einen Verstoß gegen § 43b TKG, also die Pflicht, Verträge mit Endkunden auf eine maximale Laufzeit von zwei Jahren zu begrenzen, verneint. Die Feststellung, dass ein Vermieter schon im Rahmen von Betriebskostenumlagen ein Telekommunikationsanbieter sei, erscheint problematisch. So ignoriert der BGH unter anderem, dass die Bereitstellung des Kabel-TV-Anschlusses nicht auf Basis eines separaten Vertrags zwischen Vermieter und Mieter über eine Telekommunikationsdienstleistung, sondern als Bestandteil und Nebenpflicht des Mietvertrags erfolgt.[3]

---

[3] Vgl. Enaux/Wüsthof: Keine Kündigungsrechte bei Kabel-TV-Anschlüssen im Rahmen eines Mietverhältnisses, in: N&R, 1/2022, S. 43.

Der GdW bemüht sich aufgrund des BGH-Urteils bei der Bundesnetzagentur (BNetzA) um Klarstellung, dass Wohnungsunternehmen dann keine Meldepflicht trifft, wenn Mietern im Rahmen mit einem Mietvertrag Telekommunikationsdienste angeboten werden. Es ist unsicher, ob die BNetzA diesem Ansinnen entsprechen wird.

Als Zwischenfazit empfiehlt der GdW daher dringend allen Wohnungsunternehmen, die die Option eines individuellen Zusatzvertrages prüfen oder sich dafür entscheiden, im Vertrag mit dem Netzbetreiber bzw. primären Diensteanbieter festzulegen, dass dieser den Vermieter in allen regulatorischen Angelegenheiten unterstützt und die entsprechenden Antworten und Meldungen an die Bundesnetzagentur so weit wie möglich für den Vermieter vorbereitet.[4]

Urheberrecht

Der GdW hat mehrfach über Bestrebungen der Verwertungsgesellschaft Corint Media GmbH (früher: VG Media) informiert, Gebäudenetzbetreiber (Netzebene 4-Betreiber) bei bestimmten Sachverhalten zu separaten Entgeltzahlungen heranzuziehen. Dazu gehören Überlegungen, Signallieferanten die bisher übliche Mitabgeltung der nachgelagerten Netzebene 4 nur dann noch zu gestatten, wenn der vorgelagerte Netzbetreiber ausschließlich eigene Einzelverträge mit den Bewohnern schließt. Durch die automatische Vertragsverlängerung zwischen Corint Media und GdW ist bis mindestens 31.12.2022 für die meisten Konstellationen eine separate Abgeltungspflicht für Wohnungsunternehmen ausgeschlossen.

Dies gilt jedoch nicht unmittelbar bei einem direkten Telekommunikationsvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern, der (auch) die TV-Versorgung umfasst. Dieser könnte je nach Ausgestaltung bereits heute eine eigenständige urheberrechtliche Zahlungspflicht des Wohnungsunternehmens begründen. Der GdW empfiehlt daher dringend, im Vertrag den Netzbetreiber zur Zahlung aller urheberrechtlichen Entgelte und einer vollständigen Freistellung von allen urheberrechtlichen Pflichten, einschließlich den Kosten der Rechtsverteidigung, zu verpflichten. Eine Abrechnung der Urheberrechtsentgelte über die Betriebskosten ist in dieser Konstellation nicht möglich.

5.3.3 "Alternativer" MNV - Inklusivmodell

Beim Inklusivmodell bestreitet das Wohnungsunternehmen die im "Sammelinkassoverfahren" an den Netzbetreiber gezahlten Entgelte aus dem allgemeinen Mietaufkommen, die Leistung wird fak-

[4] Zum Beispiel verpflichtet sich Vodafone in einem am 25.01.2022 vom GdW veröffentlichen Eckpunktepapier beim Abschluss künftiger (sammelinkassierter) Mehrnutzerverträge u. a. durch konkrete Freistellungsregelungen etwaige Mehrpflichten und Mehrkosten, die sich für die Wohnungsunternehmen durch einen Mehrnutzervertrag eventuell ergeben, zu übernehmen. In einem Vertrag mit einem jedweden Netzbetreiber wäre diese Regelung entsprechend zu konkretisieren.

tisch Bestandteil des Mietvertrags und ist in jeder Wohnung grundsätzlich verfügbar. Alternativ könnte das Wohnungsunternehmen den Kostenanteil der Telekommunikationsleistung im Mietvertrag separat ausweisen bzw. die Kaltmiete entsprechend erhöhen.

Nach Information des GdW haben einzelne Wohnungsunternehmen, insbesondere Genossenschaften, gegenüber Netzbetreibern bereits grundsätzliches Interesse an einem Inklusivmodell ohne Weiterberechnung bzw. Mieterhöhung bekundet. Analog zum Mehrnutzervertrag mit individuellen Zusatzverträgen unterbreiten einzelne Netzbetreiber die Variante "Inklusivmodell" aufgrund der TKG-Novelle Wohnungsunternehmen entsprechende Angebote bzw. haben dies angekündigt.

Als Vorteil des Modells können Wohnungsunternehmen auf einen besonderen Service gegenüber ihren Mietern verweisen, die künftig die TV-Kosten in Höhe der bisherigen Betriebskostenposition "spart", ohne auf den bisherigen Dienst verzichten zu müssen. Allerdings ergeben sich für das Wohnungsunternehmen neben einer entsprechend höheren Kostenlast zahlreiche auch beim Zusatzvertrags-Modell anfallende Pflichten.

So dürfte der größere Vorteil auch bei diesem Modell eher beim Netzbetreiber liegen, der im Vergleich zum direkten Einzelinkasso mit den Mietern mit einem deutlich geringeren Vertriebs- und Inkassoaufwand belastet ist. Zudem dürfte er aufgrund eines "Nulltarifs" aus Mietersicht einen deutlich größeren Anteil der Mieterschaft als im direkten Einzelinkasso an sich binden. Wie es langjährige Praxis bei der bisherigen Betriebskostenumlage ist, wird der Netzbetreiber auch hier über eine Basisversorgung hinaus gehende Angebote wie Pay-TV und Internet/Telefonie darüber hinaus direkt mit dem Mieter vereinbaren.

Opt-out

Das Opt-out-Recht betrifft wie beschrieben generell alle Abrechnungsarten für Telekommunikationsdienste, die im Rahmen mit dem Miet-/Pachtvertrag erbracht oder abgerechnet werden und ist für bestehende Leistungen, die noch über die bisherige Betriebskostenumlage abgerechnet werden können, ausgesetzt. Es gilt damit auch für Inklusivmodell bzw -mieten, in denen ein TV- oder ein anderer Telekommunikationsdienst inkludiert ist. Das bedeutet, dass Mieter nach zweijähriger Vertragslaufzeit bereits über einen Opt-out-Anspruch verfügen und einen Opt-out gegenüber dem Vermieter – selbstverständlich ohne zeitliche Auswirkungen auf den davon unabhängigen Mietvertrag – erklären können. Dabei könnte sich auch ein Anspruch auf eine Mietreduzierung ergeben.

Im laufenden Oberkapitel 6.2 wird davon ausgegangen, dass das Wohnungsunternehmen grundsätzlich einen Mehrnutzervertrag mit Abrechnung über die Betriebskosten mit dem Netzbetreiber abgeschlossen hat.

Bei Umstellung bestehender Mietverträge mit Betriebskostenumlage auf ein Inklusivmodell spricht einiges dafür, dass ein Mieter, der nach oder im Wege der Umstellung einen Opt-out erklärt, also die

Telekommunikationsleistung wirksam kündigt, nicht zusätzlich eine Mietreduzierung verlangen kann. Er würde ansonsten faktisch "doppelt" entlastet. Natürlich wäre auch hier der jeweilige Einzelfall zu prüfen. Gerichtsentscheidungen liegen zu diesem Sachverhalt naturgemäß nicht vor, so dass eine jegliche Bewertung einem schwer abschätzbaren rechtlichen Risiko unterliegt.

Handelt es sich dagegen um einen Neumieter, mit dem von vornherein ein Mietvertrag mit inkludierter Telekommunikationsleistung angeboten wird, der nach zweijähriger Laufzeit das Opt-out-Recht wahrnimmt und die Telekommunikationsleistung wirksam kündigt, könnte ein Anspruch auf Mietreduzierung gegeben sein. In dem Fall könnte der Mieter argumentieren, dass der eingeschlossene Telekommunikationsdienst in der Miete mit einem festen Betrag kalkuliert sei, der nach Kündigung der Leistung entfalle.

Der GdW empfiehlt daher bei Anwendung des Inklusivmodells dringend, erstens im Vertrag mit dem Netzbetreiber eine vollständige finanzielle Kompensation etwaiger Kündigungen bzw. Zahlungsausfälle und zweitens die konkrete Höhe der Kosten je Haushalt zu vereinbaren, um Berechnungsprobleme und Auseinandersetzungen in der Praxis auszuschließen. In jedem Fall wäre auch hier der Netzbetreiber über die Geltendmachung des Opt-out zeitnah zu unterrichten, um Rechnungsänderungen bzw. Gutschriften an das Wohnungsunternehmen vorbereiten und ggf. technische Vorkehrungen gegen eine künftige individuelle Signalversorgung des kündigenden Mieters treffen zu können.

Auf die zusätzliche Problematik im Zusammenhang mit dem Sachverhalt der Mitnutzung wird u. a. auf **Kapitel 6.3** verwiesen.

Wohnungsunternehmen als Telekommunikationsanbieter

Anders als beim dargestellten Sachverhalt eines Zusatzvertrages über eine Telekommunikationsdienstleistung könnte unterschiedlich argumentiert werden, ob das Wohnungsunternehmen im Rahmen eines Inklusivmodells gegenüber dem Mieter die Rolle eines (weiteren) Telekommunikationsanbieters übernimmt. In analoger Anwendung der – im Falle der Betriebskostenumlage allerdings nicht schlüssigen[5] – BGH-Argumentation folgend, könnte im Ergebnis von der Rolle eines Telekommunikationsanbieters ausgegangen werden.

Der GdW empfiehlt daher dringend allen Wohnungsunternehmen, die die Option eines Inklusivmodells prüfen oder sich dafür entscheiden, im Vertrag mit dem Netzbetreiber bzw. primären Diensteanbieter festzulegen, dass dieser den Vermieter in allen regulatorischen Angelegenheiten unterstützt und die entsprechenden Antworten und Meldungen an die Bundesnetzagentur so weit wie möglich für den Vermieter vorbereitet.

[5] Vgl. Enaux/Wüsthof Keine Kündigungsrechte bei Kabel-TV-Anschlüssen im Rahmen eines Mietverhältnisses, in: N&R, 1/2022, S. 44f

Urheberrecht

Analog zum Modell eines zusätzlichen Vertrages könnte auch die Anwendung eines Inklusivmodells bereits heute eine eigenständige Zahlungspflicht des Wohnungsunternehmens begründen. Der GdW empfiehlt daher auch hier dringend, im Vertrag den Netzbetreiber zur Zahlung aller urheberrechtlichen Entgelte und einer vollständigen Freistellung von allen urheberrechtlichen Pflichten, einschließlich den Kosten der Rechtsverteidigung, zu verpflichten. Eine Abrechnung der Urheberrechtsentgelte über die Betriebskosten ist in dieser Konstellation nicht möglich.

5.3.4 Mehrnutzervertrag - Glasfaserbereitstellungsentgelt

Einen Mehrnutzervertrag der besonderen Art stellt eine Betriebskostenumlage nach dem neu eingeführten Glasfaserbereitstellungsentgelt gem. § 2 Ziffer 15 Buchstabe c BetrKV dar. Dieses Instrument unterscheidet sich von den bisher dargestellten Modellen insbesondere dadurch, dass

- kein Telekommunikationsdienst für die Bewohner beinhaltet ist,
- ausschließlich eine zeitlich befristete Umlage für Glasfaserinstallationen über die Betriebskosten ermöglicht wird.

Es handelt sich faktisch um ein reines Finanzierungsinstrument für Infrastrukturinvestitionen, das in Kapitel **5.7** dargestellt wird.

5.4 Versorgungsoptionen bei einer Ausgangskonstellation ohne Abrechnung über die Betriebskosten

Unternehmen, die derzeit über keinen Mehrnutzervertrag mit Abrechnung über die Betriebskosten verfügen, sind zwar von der TKG-Novelle nicht unmittelbar betroffen, müssen je nach Konstellation natürlich früher oder später ebenso die aktuellen Änderungen berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei Neuanlagen und auslaufenden Verträgen.

Wie bei der Ausgangskonstellation für Wohnungsunternehmen mit Abrechnung über die Betriebskosten stehen grundsätzlich folgende alternative Versorgungsmodelle zur Verfügung:

1) Beibehaltung bzw. Umstellung auf eine Versorgungsvereinbarung zwischen Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen, d. h. es erfolgt über individuelle Verträge zwischen Netzbetreiber und Mietern ausschließlich eine direkte Bestellung und Abrechnung von Leistungen.
2) Umstellung auf einen "alternativen" Mehrnutzervertrag. Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber rechnen weiter im Sammelinkassoverfahren ab, jedoch
   a) schließt das Wohnungsunternehmen zur Refinanzierung individuelle Zusatzverträge mit den Mietern (Individueller Zusatzvertrag)
   b) kalkuliert das Wohnungsunternehmen die Kosten in die Kaltmiete ein (Inklusivmodell).

3) Umstellung auf einen Mehrnutzervertrag mit Abrechnung über das Glasfaserbereitstellungsentgelt als Betriebskostenposition

Zu weiteren Details wird auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

Speziell für Wohnungsunternehmen, die derzeit für den gesamten oder für einen Teilbestand über eine Versorgungsvereinbarung gebunden sind, gelten folgende Empfehlungen:

- Diese Unternehmen sollten keinesfalls in den entsprechenden Beständen für die verbleibende Zeit bis Mitte 2024 in einen Mehrnutzervertrag mit Abrechnung über die Betriebskosten wechseln.
- Auch dürfte es für sie ausscheiden, gute Gründe für einen Wechsel in einen "alternativen" Mehrnutzervertrag zu finden. Eine Versorgungsvereinbarung weist aus steuer-, telekommunikations- und urheberrechtlicher Sicht deutliche Vorteile gegenüber alternativen Mehrnutzerverträgen auf. Auch aus Sicht der Mieter, die über eine Versorgungsvereinbarung bereits mit den Abläufen einer direkten Einzelvereinbarung mit dem Netzbetreiber vertraut sind, sind keine Gründe ersichtlich, auf eine andere Versorgungsart zu wechseln und sollten grundsätzlich in dieser Versorgungsart beim selben oder einem anderen Anbieter verbleiben.
- Eine andere Sichtweise könnte sich allenfalls im Zusammenhang mit der Frage ergeben, wie künftige Infrastrukturen zu finanzieren sind. Zur Alternative eines Wechsels auf die Nutzung des Glasfaserbereitstellungsentgelts wird auf **Kap. 6.1** verwiesen.

5.5 Exkurs: Steuerrechtliche Erwägungen aufgrund von Änderungen durch das TKMoG

Umsatzsteuer

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 18.11.2021 (Az.: I ZR 106/20 – Kabel-TV-Anschluss)[6] die noch für Bestandsanlagen bis zum 30.06.2024 geltende Betriebskostenumlage nicht in Frage gestellt. Somit gilt für bestehende Mehrnutzerverträge mit Abrechnung über die Betriebskosten die umsatzsteuerliche Beurteilung zunächst fort, dass es sich um eine Nebenleistung zur i. d. R. umsatzsteuerbefreiten Hauptleistung – der Wohnungsvermietung – handelt, die ebenfalls von der Umsatzsteuer befreit ist.

Was die zukünftige umsatzsteuerliche Beurteilung des Angebots von Telekommunikationsdiensten durch Wohnungsunternehmen anbelangt, befindet sich der GdW derzeit in der Klärung mit dem Bundesfinanzministerium. Das Herausfallen aus dem Betriebskostenkatalog – verbunden mit der freien Anbieterwahl für die Medienversorgung seitens der Mieter – legt den Schluss nahe, dass hier keine umsatzsteuerfreie Nebenleistung zur Hauptleistung der umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung mehr gegeben sein könnte.

[6] Vgl. http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&client=12&pos=0&anz=1&Blank=1.pdf&nr=125699.

Die Folge wäre eine eigenständige umsatzsteuerpflichtige Hauptleistung.

Vorbehaltlich anderslautender Äußerungen seitens der Finanzverwaltung dürfte eine eigenständige umsatzsteuerpflichtige Hauptleistung gegeben sein, wenn das Wohnungsunternehmen mit einem Telekommunikationsanbieter einen Mehrnutzervertrag abschließt und die anfallenden Kosten für die TV-Dienste dem Mieter über einen individuellen Zusatzvertrag in Rechnung stellt, der vom Mietvertrag entkoppelt ist und mit diesem nur im Zusammenhang steht. Hingegen dürfte – zumindest derzeit – von einer weiterhin umsatzsteuerfreien Behandlung ausgegangen werden, wenn das Wohnungsunternehmen mit einem Telekommunikationsanbieter einen Mehrnutzervertrag abschließt, die dafür anfallenden Kosten übernimmt und dem Mieter die TV-Dienste ohne gesonderte (Weiter-)Berechnung faktisch als Inklusivleistung anbietet.

Hinweis zur sog. Umkehr der Umsatzsteuerschuldnerschaft bei Telekommunikationsdienstleistungen

Seit dem 01.01.2021 (bzw. aufgrund einer Übergangsregelung ab dem 01.04.2021) schuldet ein Leistungsempfänger die Umsatzsteuer, wenn er ein Unternehmer ist, dessen Haupttätigkeit in Bezug auf den Erwerb von "sonstigen Leistungen auf dem Gebiet der Telekommunikation" in deren Erbringung besteht und dessen eigener Verbrauch dieser Leistungen von untergeordneter Bedeutung ist. Die Haupttätigkeit des Unternehmers in Bezug auf den Erwerb dieser Leistungen besteht dann in deren Erbringung, wenn der Unternehmer mehr als die Hälfte der von ihm erworbenen Leistungen weiterveräußert (sog. Wiederverkäufer).

Das Bundesfinanzministerium hat durch eine Änderung des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses zwischenzeitlich klargestellt, dass Vermieter für Telekommunikationsdienstleistungen als Leistungsempfänger nicht Steuerschuldner sind, wenn diese Leistungen als nach § 4 Nr. 12 UStG umsatzsteuerfreie Nebenleistungen der Vermieter an die einzelnen Mieter weitergegeben werden. Dies gilt auch, wenn der Vermieter derartige Umsätze nach § 9 Abs. 1 UStG als umsatzsteuerpflichtig behandelt.[7] Noch nicht geklärt ist, ob diese Klarstellung auch den Zeitraum nach dem Herausfallen des Angebots von TK-Diensten aus dem Betriebskostenkatalog berücksichtigt.

Gewerbesteuer

Wohnungsunternehmen können die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen, wenn sie ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen und daneben nur die gesetzlich ausdrücklich zugelassenen – unschädlichen – Nebentätigkeiten ausüben.

---

[7] Vgl. BMF-Schreiben vom 02.05.2022, GZ: III C 3 – S 7279/19/10006 :004, DOK: 2022/0461507 – Änderung (Ergänzung) des Abschnitts 4.12.1. Abs. 5 Satz 3 und des Abschnitts 13b.7b. UStAE.

In diesem Zusammenhang gilt es im Detail noch zu prüfen bzw. auch mit der Finanzverwaltung noch zu klären, ob bzw. welche gewerbesteuerlichen Folgen sich aus den Änderungen durch das TKMoG und den künftig zur Wahl stehenden Versorgungsoptionen ergeben. Sollte das Angebot von TK-Diensten und/oder weiteren Dienstleistungen durch das Wohnungsunternehmen (Vermieter) als "schädlich" angesehen werden, könnte der neue § 9 Nr. 1 Satz 3 c des Gewerbesteuergesetzes für eine gewisse Entschärfung sorgen. Danach ist es für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung unschädlich, wenn "Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes […] erzielt werden und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des [gesamten] Grundbesitzes sind." Der Prozess der Meinungsbildung in Sachen Gewerbesteuer ist auf Seiten des GdW zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeitshilfe noch nicht abgeschlossen; der GdW wird zu gegebener Zeit dazu informieren.

Ansonsten gilt: Solange keine Äußerungen bzw. Klarstellungen seitens der Finanzverwaltung vorliegen, besteht keine Rechtssicherheit. Bei Fragen rund um die steuerliche Beurteilung des künftig gewünschten Versorgungsangebots wird empfohlen, in der Zwischenzeit auf das steuerliche Beratungsangebot der Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihrer nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zurückzugreifen.

6 Künftige Finanzierungsmodelle neuer Infrastrukturen

6.1 Finanzierungsoption Glasfaserbereitstellungsentgelt

6.1.1 Regelungen im Detail

Bereits die bisherige Betriebskostenregelung hat eine Refinanzierung der Kosten für ein gebäudeweites Glasfasernetz im Rahmen der Umlage der laufenden monatlichen Entgelte für den Breitbandanschluss ermöglicht - diese Kostenposition erlaubt als gesetzgeberisch vorgesehenes Contracting-Modell die Einbeziehung sowohl der Kosten für den TV-Dienst als auch der Investitionskosten für den physischen Anschluss in die Anschlussentgelte. Statt dieses Instrument dauerhaft zu nutzen, hat der Gesetzgeber mit dem "Glasfaserbereitstellungsentgelt" (§ 72 TKG neu) eine sowohl komplexere als auch zeitlich und der Höhe sehr restriktive "Anschlussregelung" neu geschaffen. Analog den derzeitigen Regelungen zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten darf das Glasfaserbereitstellungsentgelt als Betriebskosten nur dann umgelegt werden, wenn Vermieter und Telekommunikationsunternehmen dies entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vertraglich vereinbaren.

Die Umlage gemäß der neuen Ziffer 15c in § 2 BetrKV ist allein an Kosten der Infrastruktur und nicht an TK- und TV-Dienstleistungen geknüpft. Letztere dürfen kein Bestandteil des Bereitstellungentgelts sein. Sie ist dabei auf die Dauer von fünf bis maximal neun Jahren mit einem jährlichen Maximalentgelt von jeweils 60 EUR (brutto) pro Haushalt und Jahr, also insgesamt maximal 540 EUR (brutto) zu begrenzen.

Die Umlagefrist kann maximal auf neun Jahre á 60 EUR verlängert werden. Bei Gesamtkosten von mehr als 300 EUR pro WE muss der Betreiber die höheren Kosten gegenüber dem Eigentümer detailliert begründen. Der Gebäudeeigentümer muss als Umlagevoraussetzung höherer Gesamtkosten als 300 EUR insgesamt im Regelfall, sofern möglich, drei Angebote einholen und das wirtschaftlichste auswählen. Auch zu diesen Fragen wird es in der Praxis noch viel Klärungsbedarf geben, so dass Eigentümer gut beraten sind, vor Abschluss eines Vertrags über ein Glasfaserbereitstellungsentgelt auch sorgsam zu prüfen, ob es tatsächlich auf die Mieter umlagefähig sein wird und ggf. auch Freistellungen oder Alternativen zum Glasfaserbereitstellungsentgelt mit dem Netzbetreiber zu regeln, sofern eine Umlagefähigkeit nicht möglich ist.

Zudem sind als Voraussetzung ein unentgeltlicher Zugang für Anbieter sowie eine freie Anbieterwahl für Mieter zu gewährleisten, wobei diese Verpflichtung während des Erhebungszeitraums für das Glasfaserbereitstellungsentgelt den Netzbetreiber und nach Ende dieses Zeitraums den Vermieter trifft. So obliegt dem Gebäudeeigentümer nach Ende des Umlagezeitraumes auch weiterhin eine zeitlich unbefristete Betriebsführungspflicht für das Netz sowie die Pflicht, für einen unentgeltlichen Zugang für Dritte zu sorgen, ohne dass er hierfür (außer Stromkosten) entsprechende Betriebskosten weiterberechnen kann. Diese Verpflichtungen kann der Gebäudeeigentümer auch an einen Dritten (z. B. einen Netzbetreiber oder auch Netzadministrator) auslagern; etwaige vom Dritten hierfür in

Rechnung gestellte Entgelte kann der Gebäudeeigentümer aber nicht auf die Mieter umlegen. Inwiefern die Betriebsführungspflicht auch die Übernahme etwaiger Instandsetzungskosten einschließt, ist – wie zahlreiche weitere Sachverhalte – nicht eindeutig.

Zu den umlagefähigen Positionen gemäß § 2 Nr. 15 c BetrKV gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes. Voraussetzungen der Umlagefähigkeit des Bereitstellungsentgelts sind:

a. Die gebäudeinterne Verteilanlage ist vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden und
b. der Mieter kann seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen.
c. Das Bereitstellungsentgelt kann nur genommen werden, wenn das Glasfasernetz im Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2027 errichtet wurde.

Zu a. Glasfasernetz
Das GBE setzt sowohl ein erstmalig vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehendes Gebäudenetz als auch den Anschluss an ein Zuführungsnetz mit sehr hoher Kapazität voraus.

Welche Zuführungsnetze neben Glasfasernetzen auch als Netze mit sehr hoher Kapazität gelten, ist nicht immer eindeutig. Jedoch geben die GEREK-Leitlinien, die in Übereinstimmung mit Artikel 82 des Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (EECC) erstellt wurden, den nationalen Regulierungsbehörden (NRB) eine Orientierungshilfe für Kriterien, die ein Netz erfüllen muss, um insbesondere als Netz mit sehr hoher Kapazität (VHC) angesehen zu werden. Zu den Kriterien zählen die Down- und Uplink-Bandbreite, Belastbarkeit, fehlerbezogene Parameter sowie Latenz und ihre Variation". Danach sollten folgende Netze den VHC-Begriff erfüllen:

- Alle durchgehenden FTTH-Glasfasernetze
- Alle FTTB-Netze
- Alle Netze mit einem technischen möglichen Download von 1 GBit/s und mehr und mit einem technischen möglichen Upload von 200 MBit/s und mehr, sofern sie einige weitere technische Parameter erfüllen.

Aus Sicht von Kabelnetzbetreibern fallen entsprechend auch moderne koaxiale bzw. HFC-Zuführungsnetze (hybride Glasfaser-/Koaxnetze mit DOCSIS 3.1) unter den Begriff eines Netzes mit sehr hoher Kapazität. Wohnungsunternehmen sollten dies vorab prüfen und vor etwaigen Investitionen vom Kabelnetzbetreiber eine verbindliche Bestätigung anfordern, dass das Zuführungsnetz den Anforderungen an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität entspricht.

Im Gegensatz dazu sind die Kupferdoppeladernetze der Telekom nicht als Netze mit sehr hoher Kapazität anzusehen, da über diese selbst bei Einsatz von Super-Vectoring derzeit nur Bandbreiten von max. 250 Mbit/s im Downstream und 40 Mbit/s im Upstream verfügbar sind.

Innerhalb der Gebäude muss es sich um ein vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehendes Gebäudenetz handeln, d.h. es muss ein durchgehendes Glasfasernetz vom Gebäudeeintritt mindestens bis zur Wohnung errichtet werden. Eine Umlage kann auch nur bei einer Glasfaseranbindung aller Wohnungen in einem Wohngebäude erfolgen.

Über welche Infrastrukturen die Signale innerhalb der Wohnung verteilt werden, ist hingegen unbeachtlich. Im Regelfall bestehen diese Verkabelungen nicht aus Glasfaserkomponenten. Die für das Glasfaserbereitstellungsentgelt notwendige Voraussetzung einer durchgehenden Glasfaserbindung bis zur Wohnung (z. B. Medienverteiler) ist indes auch in diesem Fall erfüllt; die Bestandteile der Netzebene 5 (z. B. hinter dem Medienverteiler aus Koax/Kupfer und Cat/Kupfer bestehende auch neue Netze) sind jedoch nicht umlagefähig und dürfen nicht in die Umlage einkalkuliert sein.

Zu b. Freie Wahl des Mieters
Der Gesetzesbegriff der freien Dienstwahl ist leider unbestimmt und beinhaltet keine Beschreibung, ob es sich um die freie Dienstewahl zwischen allen am Haus tatsächlich anliegenden Diensteanbietern handeln muss, ob der Netzbetreiber, der das Glasfaserbereitstellungsentgelt erhält, anderen Diensteanbieter auch andere Open Access-Zugangsprodukte wie z. B. Bitstream Access anbieten muss, und mit welchen Diensteanbietern der Glasfasernetzbetreiber solche Zugangsverträge abgeschlossen haben muss. In jedem Fall sollten die jeweiligen Betreiber des Zuführungsnetzes einen freien Zugang auf ihre Netze im Sinne eines Open Access vertraglich garantieren und den Eigentümer von Ansprüchen von Mietern freistellen, sofern die Umlage wegen einer fehlenden freien Anbieterwahl nicht möglich sein sollte.

Zu c. Investitionszeitraum und Berechnung
Das Bereitstellungsentgelt kann nur genommen werden, wenn das Glasfasernetz im Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2027 errichtet wurde. Das Argument für den teilweisen Einbezug bestehender Netze ist, dass die Netzinfrastruktur in der Erwartung errichtet worden ist, diese auch entsprechend refinanzieren zu können.

Entsprechend ist für seit dem 01. Januar 2015 errichtete Netze eine Umstellung auf das Bereitstellungsentgelt möglich. Voraussetzung hierfür ist zusätzlich, dass der bereits bestehende Gestattungsvertrag frühestens am 1. Juli 2024 endet. In diesem Fall ist das Bereitstellungsentgelt in dem Verhältnis zu kürzen, das dem Verhältnis von verstrichener Zeit seit Errichtung der Infrastruktur zu der vereinbarten Laufzeit des Gestattungsvertrags entspricht.

Beispiel: Die Glasfaserinfrastruktur ist am 1. Juli 2020 errichtet worden. Bei einer Laufzeit des Vertrages von 10 Jahren belaufen sich die umlagefähigen Kosten für die Wohneinheit auf 300 EUR. Da Ende der Übergangszeit der 30. Juni 2024 ist, ist die Laufzeit des Gestattungsvertrages bis zu diesem Zeitpunkt zu 4/10 verstrichen.

Die umlagefähigen Kosten sind um 4/10 von 300 EUR = 120 EUR zu kürzen, da diese Kosten bereits refinanziert sind. Umlagefähig bleiben dann 180 EUR, die der Vermieter ab dem 1. Juli 2024 mit 60 EUR für drei Jahre als Glasfaserbereitstellungentgelt auf den Mieter umlegen kann.

Generell ist das Glasfaserbereitstellungsentgelt auf Grundlage der Kosten für die Errichtung der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes zu kalkulieren. Die Kosten für den Hausanschluss sind nicht berücksichtigungsfähig. Zuschüsse Dritter (bspw. durch Unternehmen oder öffentliche Fördermittel) sind von den Kosten abzuziehen.

Natürlich ist der Übergang von TV-Kabelgebühren zum "anteiligen Glasfaserbereitstellungentgelt" auch vor dem 30.06.2024 möglich und kann außerdem für eine Glasfaserinfrastruktur erhoben werden, die vom 02. Dezember 2021 bis 31.12.2027 errichtet wird, vgl. § 72 Abs. 7 Satz 1 TKG (neu).

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt ist nur eine Option, aber keine Pflicht für das Wohnungsunternehmen. Das Wohnungsunternehmen kann mit dem Glasfasernetzbetreiber auch vereinbaren, dass dieser das Netz auf eigene Kosten errichtet und es über die von ihm erbrachten Dienste und die Netznutzung durch Dritte refinanziert.

6.1.2 Bewertung

Insgesamt handelt es sich bei dem Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) um ein komplexes Instrument mit finanziellen und zeitlichen Restriktionen. Die Umlage eröffnet dem Gebäudeeigentümer für einen befristeten Zeitraum eine Netzbetrieb-Full-Service-Option durch einen Dritten, jedoch mit rechtlichen Unsicherheiten über die Voraussetzungen der Betriebskostenumlagen, wie die freie Anbieterwahl, und unklaren (Finanzierungs)Perspektiven für den Zeitraum nach der Umlagefrist.

So obliegt dem Gebäudeeigentümer nach Ende des Umlagezeitraumes weiterhin eine zeitlich unbefristete Betriebsführungspflicht für das Netz sowie die Pflicht, für einen unentgeltlichen Zugang für Dritte zu sorgen, ohne dass er hierfür (außer Strom) entsprechende Betriebskosten weiterberechnen kann. Diese Verpflichtungen kann der Gebäudeeigentümer auch an einen Dritten (z. B. einen Netzbetreiber oder auch Netzadministrator) auslagern; etwaige vom Dritten hierfür in Rechnung gestellte Entgelte kann der Gebäudeeigentümer aber nicht auf die Mieter umlegen. Inwiefern die Betriebsführungspflicht auch die Übernahme etwaiger Instandsetzungskosten einschließt, ist – wie zahlreiche weitere Sachverhalte – nicht eindeutig.

Dabei ergibt sich die zusätzliche Problematik, dass das Gesetz nach der Umlagefrist den Gebäudeeigentümer die Verantwortung für den Betrieb und auch die unentgeltliche Zurverfügungstellung des Netzes zuweist, ohne das Netzeigentum anzusprechen.

Ein Anbieter bzw. Zugangsbegehrender kann und muss nach Ablauf des Bereitstellungsentgelts gem. § 149 Abs. 1 Nr. 6 TKG einen

Antrag auf Streitbeilegung gegen den Verpflichteten (d.h. den Gebäudeeigentümer) stellen, wobei die Verhandlungsfrist nur einen und nicht zwei Monate beträgt. Sollte das Eigentum beim Netzbetreiber verbleiben, müsste dieser insofern vom Gebäudeeigentümer vertraglich verpflichtet werden, die Einhaltung der entsprechenden Pflichten durch den Eigentümer sicherzustellen, also auf Verlangen des Gebäudeeigentümers einem Dritten kostenfrei Zugang zu dem Netz zu gewähren. Da eine solche vertragliche Verpflichtung mit dem Netzeigentümer nicht für einen endlosen Zeitraum abgeschlossen werden kann, führt dies faktisch – aber nicht rechtlich – dazu, dass der Eigentümer sich auch am besten im Vertrag mit dem Betreiber das Eigentum am Netz übertragen lassen sollte. Eine rechtliche Verpflichtung zur Netzübertragung besteht aber nicht.

Akzeptanzprobleme könnten auch seitens der Mieter auftreten. So wird jeder Mieter – wie auch bei der bisherigen Betriebskostenumlage und der Modernisierungsumlage, jedoch zeitlich begrenzt – verpflichtet, die Installationskosten für das Netz anteilig zu bezahlen, auch wenn er keinen Glasfaseranschluss nutzt. Dazu muss, anders als bei der bisherigen Betriebskostenumlage – die Buchung von Telekommunikationsprodukten zusätzlich individuell von jedem Mieter erfolgen und separat bezahlt werden.

Als Zwischenfazit kann das Glasfaserbereitstellungsentgelt im Einzelfall eine sinnvolle Option sein, wenn Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen ein speziell auf diese Umlageoption abgestelltes Vertragsmodell entwickeln, das bei einer Gesamtbetrachtung einem Vergleich mit alternativen Eigen- oder Fremdfinanzierungsoptionen Stand hält. Nach Informationen des GdW planen einzelne Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen entsprechende Kontrakte.

Ein Gestattungsvertrag zwischen Wohnungsunternehmen über eine Refinanzierung der neuen Betriebskostenposition "Glasfaserbereitstellungsentgelt" muss/sollte folgende Regelungen beinhalten:

a. Zwingende gesetzliche Anforderungen nach § 72 TKG:

- Bestätigung der Voraussetzungen für das Glasfaserbereitstellungsentgelt:
    - das Gebäude wird mit Gestattung des Eigentümers des Grundstücks erstmalig mit einer Netzinfrastruktur ausgestattet, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht,
    - das Gebäudenetz schließt an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität an,
    - für den mit dem Eigentümer des Grundstücks vereinbarten Bereitstellungszeitraum ist die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur und des Anschlusses an das öffentliche Netz mit sehr hoher Kapazität gewährleistet,
    - Zeitpunkt der Errichtung der Anlage (muss zwischen dem 1. Januar 2015 und dem 31. Dezember 2027 liegen).
    - Laufzeit des Vertrages (darf frühestens am 1. Juli 2024 enden).
- Höhe und Umlagezeitraum des Bereitstellungsentgelts. Bei einem Überschreiten der Gesamtkosten von 300 Euro pro Wohneinheit (aufwändige Maßnahme bis max. 540 Euro pro WE)) hat der Betreiber die Gründe hierfür darzulegen.

- Verpflichtung des Betreibers, in jeder Rechnung wie folgt auszuweisen:
  - die Höhe des Bereitstellungsentgelts für den Abrechnungszeitraum,
  - Beginn und Ende des Erhebungszeitraums,
  - die Gesamtkosten,
  - bei aufwändigen Maßnahmen gemäß Absatz 2 die Darlegung der Gründe sowie
  - bei Errichtung der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes vor dem 1. Dezember 2021 a) deren Errichtungsdatum, b) die Laufzeit des anlässlich der Errichtung abgeschlossenen Gestattungsvertrages und c) der Zeitpunkt, ab dem das Bereitstellungsentgelt erstmals erhoben worden ist.
- Verpflichtung des Betreibers, Anbietern von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten zum Zwecke der Versorgung von Endnutzern dauerhaft auf Antrag Zugang zur passiven Netzinfrastruktur sowie den Glasfaserkabeln am Hausübergabepunkt zu transparenten und diskriminierungsfreien Bedingungen und unentgeltlich zu gewähren.
- Verpflichtung des Eigentümers nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums ist, die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes zu gewährleisten und Endnutzern dauerhaft auf Antrag Zugang zur passiven Netzinfrastruktur sowie den Glasfaserkabeln am Hausübergabepunkt zu transparenten und diskriminierungsfreien Bedingungen und unentgeltlich zu gewähren.
- Regelung der Netzbetriebs nach Ende des Umlagezeitraumes
  - Im Falle eines (optionalen) weiteren Netzbetriebs durch den bisherigen Netzbetreiber (Vertragspartner) sind im Vertrag folgende Regelungen und zusätzliche Pflichten des Betreibers aufnehmen bzw. klarzustellen:
    - Übernahme der originären Verpflichtung des Eigentümers durch den Netzbetreiber, nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes zu gewährleisten und Endnutzern dauerhaft auf Antrag Zugang zur passiven Netzinfrastruktur sowie den Glasfaserkabeln am Hausübergabepunkt zu transparenten und diskriminierungsfreien Bedingungen und unentgeltlich zu gewähren.
    - Gewährung der freien Anbieterwahl.
    - Etwaige vom Netzbetreiber berechnete Kosten des weiteren Netzbetriebs. Wichtig: Mit Ausnahme der Stromkosten sind nach dem Umlagezeitraum keine Weiterberechnungen für den Netzbetrieb anfallender Kosten über die BetrKV an Mieter möglich.
  - In den Fällen des weiteren Netzbetriebs durch einen anderen Netzbetreiber, der bisher nicht Vertragspartner ist, oder durch das Wohnungsunternehmen selbst oder einen mit ihm verbundenen Netzbetreiber gelten alle o. g. vertragliche Pflichten und Regelungen entsprechend.

b) Sonstige vertragliche Anforderungen

- Eigentumsregelung: Wie schon beschrieben kann eine vertragliche Verpflichtung, auf Verlangen des Gebäudeeigentümers einem Dritten kostenfrei Zugang zu dem Netz zu gewähren, schwerlich für einen nach dem Gesetz vorgesehenen "endlosen" Zeitraum abgeschlossen werden. Dies führt faktisch dazu, dass der Eigentümer sich auch am besten im Vertrag mit dem Betreiber das Eigentum am Netz übertragen lassen sollte, auch wenn eine rechtliche Verpflichtung dazu nicht besteht.
  Das Netzeigentum für das Wohnungsunternehmen erhöht zudem den Handlungsspielraum für einen ggf. später gewünschten Betreiberwechsel. Somit gilt die Empfehlung für eine Übertragung des Netzeigentums auf den Gebäudeeigentümer auch dann, wenn der bisherige vertragliche gebundene Betreiber, der die Glasfaseranlage hergestellt hat, nach dem Umlagezeitraum den Betrieb zunächst weiterführt.
  Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Falle des Eigentumsübergangs auf das Wohnungsunternehmen (oder einen mit ihm verbundenen Unternehmen) bei einem Netzbetrieb durch Dritte vertraglich alle Wartungs-, Instandsetzungs- und Betriebspflichten sowie –kosten beim Netzbetreiber verbleiben sollten und die Übernahme von darüber hinaus gehender, oft auch den Eigentümer treffende Kosten, wie die Erneuerung von Anlagenteilen, eindeutig zwischen Eigentümer und Betreiber zu regeln sind.
- Regelung zur Übernahme aller Betriebs-, Wartungs- und Instandsetzungspflichten und –kosten durch den Betreiber.
- Detaillierte technische Beschreibung der herzustellenden Anlage entsprechend der vereinbarten Ausstattung (z. B. 4 Fasern pro Wohnung) einschl. zugesagter Fertigstellungstermine (ggf. Meilensteine) und etwaiger Pönalen bei Nichteinhaltung.
- Zudem sollte der Vertrag Regelungen über den Bezug und direkte Abrechnung individueller Telekommunikationsleistungen zwischen Netzbetreiber und Mietenden z. B. im Sinne einer Versorgungsvereinbarung beinhalten. Um einen Versorgerwechsel nach Ablauf der Versorgungsvereinbarung zu ermöglichen, sollte der Netzbetreiber idealerweise darauf verpflichtet werden, seine Einzelverträge mit den Bewohnern auf die Laufzeit des Vertrages zwischen Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen zu befristen.
- Einhaltung der weiteren generellen vertraglichen Anforderungen **gemäß Kapitel 8**.

Als Fazit kann das Glasfaserbereitstellungsentgelt dann eine sinnvolle Option sein, wenn ein speziell auf diese Umlageoption abgestelltes Vertragsmodell die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber sehen dieses Finanzierungsmodell gegenüber anderen Modellen für sich als auskömmlich und vorteilhaft an.
- Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber sind sich bewusst, dass das gewählte Modell zusätzliche Finanzierungsoptionen, wie z. B. Netznutzungsentgelte für die physische (Mit-)Nutzung der errichteten Netze, dauerhaft ausschließt und der Netzbetreiber als Errichter des Netzes ein dauerhaftes kostenfreies Mitnutzungsrecht unabhängig vom Netzeigentum erhält.

- Das Wohnungsunternehmen hat auch nach Auslaufen des Umlagezeitraumes den Netzbetrieb mit allen gesetzlichen Anforderungen sichergestellt. Die behördliche Kontrolle der kostenlosen Bereitstellung des Netzzugangs und der entsprechenden Sanktionsmaßnahmen erfolgen grundsätzlich über das Streitbeilegungsverfahren der BNetzA - während der Laufzeit des Bereitstellungsentgelts gegenüber dem Netzbetreiber und nach der Laufzeit gegenüber dem Eigentümer.
- Alle unter a) und b) genannten vertragliche Inhalte zwischen Netzerrichter und Wohnungsunternehmen werden beachtet. Empfehlung: Idealerweise haben dabei der (netzerrichtende) Netzbetreiber und das Wohnungsunternehmen für die Zeit nach dem Umlagezeitraum sowohl einen Übergang des Netzeigentums auf den Gebäudeeigentümer (oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen) als auch einen für den Gebäudeeigentümer kostenfreien Netzbetrieb mit der Folge vereinbart, dass der Betreiber seine Kosten (außer Strom) nicht dem Gebäudeeigentümer in Rechnung stellt.

6.2 Finanzierungsoption Modernisierungsumlage

6.2.1 Regelungen im Detail

In das BGB ist mit der TKG-Novelle der erstmalige Anschluss der Mietsache mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität als weiteres Merkmal einer umlagefähigen Modernisierungsmaßnahme eingefügt. Der GdW hatte eine solche Klarstellung grundsätzlich stets gefordert, der Gesetzgeber hat jedoch weitere Schranken eingefügt. Damit gelten neben den üblichen gesetzlichen Anforderungen an die Modernisierungsumlage für Glasfasernetze zusätzlich folgende Voraussetzungen:

a. Das Zuführungsnetz erlaubt technisch u. a. eine Verbindungsgeschwindigkeit von mindestens einem Gigabit/Sekunde (damit z. B. Ausschluss von reinen Kupferdoppeladernetzen der Telekom),
b. Gewährleistung einer freien Anbieterwahl durch Mieter und
c. keine laufende oder schon erfolgte Umlage der Errichtungskosten im Wege des Glasfaserbereitstellungsentgelts gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten, vgl. § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB – neu und **Kap. 3.1**.

Die Mieterhöhung nach Modernisierung ist also nur zulässig, wenn der Vermieter selbst investiert. Dies schließt gleichsam für die betreffende Anlage die Erhebung eines Glasfaserbereitstellungsentgelts aus. Darüber hinaus stehen ihm die Optionen einer freien Finanzierung ohne Modernisierungsumlage oder einer Finanzierung durch Dritte ohne Inanspruchnahme des Glasfaserentgelts zur Verfügung.

Geht der Vermieter nach der neu geschaffenen Vorschrift des § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB vor, so bleibt aber gleichwohl die Umlage der Betriebskosten insofern möglich, sofern die Voraussetzungen des § 2 Nr. 15c BetrkV vorliegen und sich die Umlage auf die Kosten des Betriebsstroms beschränkt. Die zeitlichen Beschränkungen in § 72

Abs. 7 TKMoG sind aber bei der Umlage entsprechender Kosten nach BetrkV auch dann zu beachten. In diesem Rahmen kann der Vermieter die Kosten der Modernisierung gem. § 559 BGB in Höhe von 8 % beim Mieter geltend machen. Abzuziehen sind Förderungen sowie der entsprechende Instandhaltungsanteil.

Zu beachten sind weiter die Grenzen in § 559 Abs. 3 a BGB, wonach der Vermieter die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen darf. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Im Gegensatz zum Glasfaserbereitstellungentgelt können grundsätzlich bei Anwendung der Modernisierungsumlage Mitnutzungsentgelte von Dritten vereinbart werden. Allerdings wären diese Entgelte bei der Berechnung der Umlage gegenüber dem Mieter voraussichtlich abzuziehen.

6.2.2 Bewertung

Mit den neuen mietrechtlichen Vorschriften hat der Gesetzgeber gleichsam zusätzliche Anforderungen eingeführt, die die Attraktivität der Modernisierungsumlage als Finanzierungsinstrument für Glasfaserinvestitionen beschränkt. Neben der Voraussetzung einer erstmaligen Glasfaserinstallation muss das dem Gebäude vorgelagerte Netz, an dem das Gebäudenetz anzuschließen ist, die Bedingungen eines öffentliches Netzes mit sehr hoher Kapazität (§ 3 Nr. 33 TKG – VHC-Netz) erfüllen.[8] Das bedeutet, dass Gebäudeeigentümer – analog zum Vorgehen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt – bereits vor der konkreten Planungsphase vom Eigentümer oder Betreiber des vorgelagerten Netzes eine schriftliche Bestätigung abfordern sollten, dass das Zuführungsnetz dieser Anforderung entspricht.

Da ferner Mietenden dauerhaft eine freie Anbieterwahl zu gewähren ist, sollte der Gebäudeeigentümer zudem, sofern er den Netzbetrieb nicht selbst organisiert, den von ihm zu beauftragenden Netzbetreiber vertraglich zur Gewährung einer freien Anbieterwahl verpflichten. Ohne Vorliegen dieser beiden genannten Voraussetzungen scheidet eine Refinanzierung über eine Modernisierungsmieterhöhung aus.

Der erstmalige Einbau von Glasfasernetzen in Wohngebäuden hat nach Auffassung des GdW schon vor der aktuellen Gesetzesänderung die Voraussetzungen einer Modernisierungsumlage erfüllt. Dennoch ist diese Umlage bisher kaum zur Finanzierung von Telekommunikationsnetzinfrastrukturen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis genutzt worden. Ein wichtiger Grund dafür ist, dass insbesondere mit über die Betriebskosten abgerechneten Mehrnutzerverträgen ein effizientes, markterprobtes Finanzierungsinstrument bislang zur Verfügung stand.

---

[8] Zu den Voraussetzungen wird auf **Kap. 6.1.1** verwiesen.

Gewichtiger scheint jedoch, dass sich grundsätzlich kleinere Modernisierungsmaßnahmen, hierzu zählen im Regelfall auch reine Glasfaserinstallationen, nach den gesetzlichen Anforderungen im Regelfall als insgesamt nicht wirtschaftlich erweisen. Aktuelle Beispielrechnungen des GdW bei FTTH-Installationen in verschiedenen Gebäudetypen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 Quadratmetern mit und ohne einem jeweiligen Multimediaverteiler/Wohnungsstern zeigen, dass in keinem Fall entsprechende Maßnahmen nach § 559 BGB im Verhältnis zum Aufwand wirtschaftlich umsetzbar wären. In den Berechnungen wurden Investitionen von 400 bis 1.250 EUR pro Wohneinheit angesetzt.

Daran ändert auch nicht die Tatsache, dass im Gegensatz zum Glasfaserbereitstellungentgelt bei Anwendung der Modernisierungsumlage Mitnutzungsentgelte von Dritten vereinnahmt werden können. Denn diese Entgelte wären faktisch ergebnisneutral bei der Berechnung der Mieterhöhung gegenüber dem Mieter abzuziehen.

Ein positives wirtschaftliches Ergebnis kann sich auch unter Aufwandsaspekten bei Anwendung der Modernisierungsumlage dagegen dann ergeben, wenn Netzinvestitionen nicht isoliert, sondern im Verbund mit anderen, kostenintensiveren Maßnahmen getätigt werden. Ein solcher Sachverhalt dürfte für vergleichsweise wenige Fälle praktisch relevant sein.

Wie beim Glasfaserbereitstellungsentgelt sind auch bei der Modernisierungsumlage umfassende zusätzliche Regelungen über den Betrieb und den Bezug und direkte Abrechnung individueller Telekommunikationsleistungen z. B. zwischen Netzbetreiber und Mietenden im Sinne einer Versorgungsvereinbarung in einem separaten Vertrag zu vereinbaren. Der Netzbetreiber sollte idealerweise auch in dieser Versorgungsvereinbarung darauf verpflichtet werden, seine Einzelverträge mit den Bewohnern stets auf die Laufzeit des Vertrages zwischen Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen zu befristen.

6.3 Finanzierungsoption Pacht und Netznutzungsentgelte

6.3.1 Überblick

Schon in seiner Arbeitshilfe 43 hatte der GdW verschiedene Optionen dargestellt.[9] Auch unter dem neuen TKG können bei eigenem Netzeigentum weiterhin grundsätzlich die dort dargestellten Netzmieten, Pacht- und Durchleitungsentgelte vereinbart werden.

[9] Vgl. GdW (Hrsg.): Auslaufen von Gestattungsverträgen mit Kabelnetzbetreibern. Eine Checkliste für Wohnungsunternehmen, GdW Arbeitshilfe 43 Juni 2003, S. 75ff.

Generell sind aber folgende Aspekte zu beachten:

- Telekommunikations-/Mietrecht: Entgelte aus der physischen Verpachtung von Netzen, deren Investitionskosten über das Glasfaserbereitstellungsentgelt über die Betriebskosten gem. § 2 Nr. 15 c BetrKV den Mietern berechnet werden, sind nicht statthaft und scheiden somit aus.
- Mietrecht/Betriebskostenumlage: Einnahmen des Gebäudeeigentümers aus der Verpachtung von Netzen, deren Kosten über die bisherige Betriebskostenumlage gem. § 2 Ziffer 15 a, b BetrKV den Mietern berechnet werden, sind ggf. unter bestimmten Voraussetzungen als Einnahmen bei der Berechnung der Umlage gegenzurechnen bzw. die Umlage wäre in gleicher Weise wie bei Rabatten oder Skonti zu kürzen.
- Mietrecht/Modernisierungsumlage: Einnahmen des Vermieters aus der Verpachtung von Netzen, deren Investitionskosten über die Modernisierungsumlage den Mietern berechnet werden, sind unter bestimmten Voraussetzungen bei der Berechnung der Umlage als Einnahmen gegenzurechnen bzw. die Umlage entsprechend zu kürzen.
- Wohnungsbauförderung: Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit Wohnungsunternehmen eventuelle Gewinne bzw. Einnahmen aus der Überlassung oder Nutzung ihrer Kabelnetze bei öffentlich geförderten Wohnungen als Erträge in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen haben.
- Steuerrecht: Einnahme aus Netzpachten, Durchleitungsentgelten und Provisionen sind im Detail hinsichtlich ihrer umsatz- und gewerbesteuerlichen Auswirkungen zu würdigen.
- Urheberrecht: Bei jeder über den Vermieter erfolgenden TV-Versorgung muss auch das Thema der Urheberrechtsentgelte geprüft werden. Sollen von Programmveranstaltern direkt oder indirekt über die Deutsche Netzmarketing GmbH Durchleitungsentgelte oder Provisionen erhoben werden, ist zu prüfen, ob dies im Einzelfall gegen bestehende urheberrechtliche Verträge verstoßen könnte. Im Regelfall sind in den urheberrechtlichen Verträgen Entgelthöhen vereinbart, die ausschließlich für den Fall gelten, dass von den vertragsgegenständlichen Programmveranstaltern keine Durchleitungsentgelte oder vergleichbare Zahlungen vereinnahmt werden. Grundsätzlich davon ausgenommen sind z. B. Zahlungen von Pay-TV-Veranstaltern, die nicht unter die allgemeinen urheberrechtlichen Verträge fallen und somit keinen Verstoß gegen urheberrechtliche Verträge darstellen.

6.3.2 Netzpacht/Netzmiete

Bei einer Vermietung oder Verpachtung von Telekommunikationsnetzen räumt der Verpächter (Wohnungsunternehmen) als Eigentümer des Gebäudenetzes einem NE 3- oder NE 4-Betreiber als Pächter das Recht ein, für einen begrenzten Zeitraum den Netzbetrieb zu übernehmen. Hierbei sind folgende Konstellationen in der Praxis zu unterscheiden:

- In der Regel wird vereinbart, dass der Netzeigentümer dazu zunächst auf eigene Kosten das Netz (rückkanalfähig) aufrüsten muss.
- Alternativ kann auch vereinbart werden, dass die Aufrüstung durch den Pächter (Netzbetreiber) erfolgt, wobei eine parallele (Teil)Refinanzierung durch das Glasfaserbereitstellungsentgelt gesetzlich ausgeschlossen ist.
- Es wird keine Netzaufrüstung vereinbart.

In allen Fällen erhält das Wohnungsunternehmen eine Netzmiete bzw. Pacht von dem Pächterunternehmen. Im ersten Fall sollte die Netzmiete so ausgestaltet sein, dass dem Wohnungsunternehmen eine Refinanzierung der Netzinvestitionen ermöglicht wird. Im zweiten Fall wird die Netzmiete in der Regel mit dem Investitionsaufwand des Pächters saldiert.

Dieses Modell ist weiterhin rechtlich möglich und vielfach wirtschaftlich interessant. So steht es dem Gebäudeeigentümer bzw. dem mit ihm verbundenen Unternehmen, in deren Eigentum die Inhausnetze stehen, frei, Netznutzungsentgelte in beliebiger Höhe zu vereinbaren. Im Fall einer wirksamen Vereinbarung spielen die gesetzlichen Maßstäbe für die Bestimmung der Mitnutzungsentgelte keine Rolle.

Gleichwohl können die telekommunikationsrechtlichen Änderungen die Attraktivität des Modells einschränken. Im Einzelfall könnte ein Netzbetreiber künftig geringere Anreize für eine vertragliche Einigung über die Netznutzung haben, die Verhandlungen scheitern lassen und ggf. als zugangsbegehrender Netzbetreiber eine Entscheidung bei der Bundesnetzagentur im Rahmen eines gerichtsähnlichen Streitbeilegungsverfahren einschließlich der Festlegung der Mitnutzungsentgelte präferieren.

Bei dieser Festlegung gilt bei bestehenden Infrastrukturen/Netzen für das Mitnutzungsentgelt wie bisher eine (investitionsfeindliche) Regelung, nach der nur das Mitnutzungsentgelt auf die zusätzlichen Kosten beschränkt ist, die dem Eigentümer oder Betreiber für die Ermöglichung der Mitnutzung durch einen Dritten entstehen. Konkret heißt dies, dass in einem Verfahren vor der Bundesnetzagentur für vor dem 01.12.2021 bestehende Netze – einschließlich Glasfasernetze –, keine auskömmlichen Entgelte erzielt werden können, die eine Refinanzierung der getätigten Investitionen ermöglichen. Ob sich ein solches Streitbeilegungsverfahren für den die Mitnutzung begehrenden Netzbetreiber anstelle einer einvernehmlichen Vereinbarung mit dem Netzeigentümer empfiehlt, ist eine andere Frage. Naturgemäß wäre der Gang zur Bundesnetzagentur auch für den zugangsbegehrenden Netzbetreiber im Vergleich mit Aufwand und Risiken verbunden. Der zugangsbegehrende Netzbetreiber müsste für jede einzelne Wohnung die Voraussetzungen der Mitnutzung nachweisen. Auch könnte das Wohnungsunternehmen Rechtsmittel gegen die Entscheidung der Bundesnetzagentur einlegen. Dies hätte aber keine aufschiebende Wirkung.

Für ab dem 01.12.2021 neu errichtete Netze mit sehr hoher Kapazität bzw. Aufrüstungen vorhandener Netze mit Glasfasern gilt dage-

gen grundsätzlich eine investitionsfreundliche Entgeltregelung. Gemäß dem Kostendeckungsprinzip sind hier auch beim von der Bundesnetzagentur festgelegten Zugangsentgelt neben den zusätzlichen Kosten auch die Auswirkungen auf den Geschäftsplan und getätigte Investitionen sowie deren Verzinsung angemessen zu berücksichtigen.

Allerdings werden nach einer überraschenden und unmittelbar vor der entscheidenden Lesung im Bundestag vorgenommen Änderung Wohnungsunternehmen und alle mit ihnen verbundenen Unternehmen bzw. Netzbetreiber von dieser Regelung ausgeschlossen. Bei Errichtung durch Unternehmen, das mit dem Gebäudeeigentümer verbunden ist, bleibt es bei den Berechnungsgrundsätzen des § 149 Abs. 2 TKG und damit bei den reinen Zusatzkosten der Mitnutzung.

Der GdW hält diese Regelung als Verstoß gegen das Willkürverbot für verfassungswidrig. Auch der Bundesrat hatte in einer Entschließung im Jahr 2021 verfassungsrechtliche Zweifel geäußert und die Bundesregierung zu einer Änderung aufgefordert. Dennoch wurde das Gesetz ohne diese Änderung veröffentlicht und ist zunächst zum 01.12.2021 in Kraft getreten. Ob und wann eine Novellierung dieser Regelung und damit eine verfassungskonforme Ausgestaltung erreicht werden kann, ist völlig unsicher.

Davon unabhängig gilt auch für neu errichtete Netze ferner wie bisher: Hat ein Anbieter die von ihm genutzte Infrastruktur mitfinanziert, kann er die Infrastruktur im Wege der Mitnutzung dauerhaft kostenfrei beanspruchen. Das bedeutet, dass jedem Drittem, der die Errichtung eines Gebäudenetzes ganz oder teilweise finanziert, ein dauerhaftes kostenfreies Mitnutzungsrecht zusteht.

6.3.3 Durchleitungsentgelte und Provisionen

Kabelnetzbetreiber sind gegenüber Programmanbietern grundsätzlich berechtigt, bis zur Einigung über ein Durchleitungsentgelt die Programmdurchleitung technisch zu verhindern.[10] Ob und in welcher
Höhe Durchleitungsentgelte gezahlt werden, hängt von der Marktmacht des Betreibers ab. Das Verhandlungsergebnis wird in der Regel im Rahmen einer Einspeisevereinbarung geregelt. Tatsächlich verfügen vorrangig nur wenige große gewerbliche Netzbetreiber über entsprechende Einspeisevereinbarungen mit diversen Programm- und Diensteanbietern. Wohnungsunternehmen, die ihre Kabelnetze selbst betreiben, müssen sich gegenüber anderen Netz-

[10] Vgl. das sog. „Premiere-Urteil“ des OLG Hamburg vom 15.07.1999, 3 U 232/92 (LG Hamburg). Auf die technisch schwierige und mit hohen Kosten verbundene Sperrung von Programmen wird an dieser Stelle lediglich hingewiesen. In der Realität werden bis heute im Regelfall kleineren Netzbetreibern – im Gegensatz z. B. zur Vodafone (früher Kabel Deutschland) – direkte Einspeisevergütungen von öffentlich-rechtlichen und privaten Sendern in diskriminierender Weise verwehrt. Die Deutsche Netzmarketing und einige ihrer Gesellschafter führen darüber seit rund 10 Jahren mit verschiedenen Sendern einen Rechtsstreit.

betreibern hier nicht schlechter stellen. Durchleitungsentgelte diverser Programmanbieter können sich addiert etwa in einem gut zweistelligen Cent-Bereich pro Wohnung und Jahr bewegen.

In der Praxis hat es sich für kleinere Betreiber und Wohnungsunternehmen als vorteilhaft erwiesen, den Programmanbietern als gebündelte Nachfragemacht gegenüber zu treten, wie zum Beispiel über die Deutsche Netzmarketing GmbH[11], die über Rahmenvereinbarungen mit Programmanbietern verfügt. In jedem Fall sollten sich Wohnungsunternehmen hier rechtzeitig einen Marktüberblick verschaffen.

Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit sind (Umsatz)Provisionen. Provisionen setzen im Regelfall eine aktive Vermarktungshilfe des jeweiligen Wohnungsunternehmens bei Programmen und Diensten über das Kabel voraus. Provisionen werden in der Regel an den Netzeigentümer und/oder Netzbetreiber gezahlt. Sind Netzeigentum und Netzbetrieb auf unterschiedliche Unternehmen verteilt, sollten klare Regelungen zu Gunsten des Wohnungsunternehmens als Netzeigentümer vereinbart werden.

Die Höhe möglicher Provisionszahlungen ist individuell zu vereinbaren. Ein Anspruch auf Provisionszahlungen besteht nicht.

Der GdW hat vor vielen Jahren für Mitgliedsunternehmen mit den Unternehmen Telekom, Kabel Deutschland GmbH (heute: Vodafone Deutschland GmbH) und Versatel Telekabel GmbH (heute: 1&1 Versatel GmbH) Eckpunktepapiere über eine finanzielle Beteiligung bei Durchleitung und Vermarktung von Programmen abgeschlossen, die Elemente von Durchleitungsentgelten und Provisionen beinhalten. Alle Eckpunktepapiere sind ungekündigt und sollten bei Vertragsverhandlungen berücksichtigt werden.[12]

Bei Durchleitungsentgelten und Provisionen ist stets eine gewerbesteuerliche Prüfung vorzunehmen.

---

[11] Die Deutsche Netzmarketing GmbH (DNMG) wurde im Jahr 1999 gegründet. Heute gehören alle namhaften kleinen und mittelständischen Kabelnetznetzbetreiber zu den Gesellschaftern und Mitgliedern. Zudem sind Wohnungsunternehmen mit eigenen Kabelnetzen und der GdW in der DNMG organisiert. Vgl. http://www.deutschenetzmarketing.de/.

[12] Wohnungsunternehmen können detaillierte Informationen bei ihrem GdW-Mitgliedsverband oder direkt beim GdW abrufen.

7
Rechte und Pflichten

Aufgabe/ Sachverhalt	Pflichten/Rechte Gebäudeeigentümer	Pflichten/Rechte Betreiber oder TK-Anbieter	Handlungsbedarfe, wichtige Hinweise
Ausstattung Infrastruktur Wohngebäude	Bei Neubauten und umfangreichen Sanierungen: • Vorhalten von Flächen für Netzbetreibertechnik und Stromzugangsmöglichkeit im Bereich des Gebäudeverteilers • Dritten muss ein technischer Zugang zum Gebäudeverteiler mit Zugangsmöglichkeit zu passiven Infrastrukturen (Leerrohren) bis in alle Wohnungen grundsätzlich möglich sein. • Verteiler und Leerrohre müssen für die Aufnahme von Hochgeschwindigkeitsnetzen geeignet sein.	• Analog Gebäudeeigentümer im Falle der Beauftragung	• Eine bestimmte Netzinfrastruktur ist rechtlich nicht vorgeschrieben. Gesetzlich wäre auch bei Neubauten und umfangreichen Sanierungen ein Leerrohrsystem ohne ein Kabelnetz ausreichend.

TK-Anschluss von Gebäuden und Wohnungen	• Es gibt grds. eine Pflicht des Gebäudeeigentümers zur Duldung eines Gebäudeanschlusses von VHC-Netzen gem. § 134 TKG
	• Dem Eigentümer obliegt jedoch keine Duldungspflicht für die Weiterführung von Leitungen Dritter zu Wohnungen ("Wohnungsstich"). Der Zugang ist rechtlich nur möglich
	  o bei einem Vertrag des Anbieters mit dem Gebäudeeigentümer oder
	  o bei entsprechender Entscheidung der Bundesnetzagentur im Falle eines Streitbeilegungsverfahrens über die Mitnutzung von Infrastrukturen gem. §§ 144 Abs. 2/3, 149 Abs. 5 TKG.
	• Ein Mieter darf grds. seinen TK-Anbieter frei wählen. Daher muss der Eigentümer oder Betreiber von Inhausstrukturen eine Weiterleitung von Signalen grundsätzlich im Wege zumutbarer Mitnutzungsanträge Dritter gewähren:
	  o über einen frei verhandelten Vertrag über eine Mitnutzung vorhandener Infrastrukturen mit dem TK-Anbieter oder
	  o über einen frei verhandelten Vertrag über eine Verlegung einer Stichleitung zum Mieter auf Kosten des TK-Anbieters
	  o bei Nichteinigung ggf. aufgrund einer Entscheidung der Bundesnetzagentur als nationale Streitbeilegungsstelle.
		• Als Betreiber analog dem Gebäudeeigentümer, sofern der Betreiber über Eigentum oder Rechte für Inhausstrukturen verfügt.
		• Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze dürfen unter den Voraussetzungen der Mitnutzung ihr öffentliches Telekommunikationsnetz in den Räumen des Endnutzers abschließen.
			• Aus technischer Sicht kann das Risiko einer etwaigen Duldungsverpflichtung des Gebäudeeigentümerseines für das Verlegen einer eigenen Leitung durch einen TK-Anbieter am besten durch einen mehrfaserigen Glasfaserausbau bis zu den Wohnungen deutlich gemindert werden.

Abschaffung/Befristung der Betriebskostenumlage	Die bisherige Betriebskostenumlage gem. § 2 Nr. 15 a, b BetrKV darf Mietern nicht mehr berechnet werden (keine laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschluss, Betriebsführungs- und Wartungsentgelte für Kabelanlagen, Nutzungsentgelte für nicht zum Gebäude gehörende Antennenanlagen, Gebühren nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung):
	• Ab dem 01.12.2021 bei allen nach diesem Termin neu errichteten, nicht ausschließlich glasfaserbasierten Anlagen und
	• bei bestehenden Antennenempfangsanlagen und (koaxialen) Kabelanlagen ab dem 01.07.2024, sofern derzeit eine entsprechende Umlage erfolgt.
	  ○ Ausnahme 1: Bei bestehenden Antennenempfangsanlagen sind Strom- und Wartungskosten dauerhaft auch nach dem 01.07.2024 (ohne Urheberrechtsentgelte) umlagefähig.
	  ○ Ausnahme 2: Ab dem 01.12.2021 kann nur für ausschließlich glasfaserbasierten zwischen 01.01.2015 und 31.12.2027 errichtete Anlagen eine Umlage des Glasfaserbereitstellungsentgelts erfolgen bzw. darauf umgestellt werden (vgl. Glasfaserbereitstellungsentgelt).
		• Analog Gebäudeeigentümer	• Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht i.d.R. bei laufenden TK-Neuausstattungen und Neubauten von Gebäuden und Wohnungen, d.h. wenn kupferbasierte Anlagen nach dem 01.12.2021 errichtet werden. Eindeutige gesetzliche Definitionen der Errichtungs- und Anlagenbegriffe fehlen leider.

Regelungen zum Opt-out	• Gegenüber Mietern ist nach zweijähriger Vertragszeit der Ausstieg aus der Inanspruchnahme eines TK-Dienstes gegenüber ihrem Vermieter/Verpächter zu gewähren, wenn im Rahmen des Miet-/Pachtvertrags
	  • TK-Dienste zur Verfügung gestellt oder
	  • Kosten für TK-Dienste in Rechnung gestellt werden.
	• Dieses Optionsrecht der Mieter gilt:
	  • ab dem 01.12.2021 für alle Verträge, die nicht über die BetrKV im Rahmen des Mietvertrags abgerechnet werden (z. B. Inklusivmieten).
	  • Nach dem 30.06.2024 für alle Verträge, die über die BetrKV abgerechnet werden.
			• Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht bei TK-Leistungen, die nicht über die BetrKV abgerechnet werden.
			• Aus dem Opt-out können Mindereinnahmen und etwaige Kürzungsansprüche bei bestehenden Inklusivmieten resultieren. Inwieweit diese Mindereinnahmen vom TK-Anbieter ganz oder teilweise übernommen werden, hängt von den individuellen Verträgen mit Mietern und TK-Anbietern ab.

Vorschriften zum Kundenschutz	Gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 TKG muss das Wohnungsunternehmen die Einhaltung der Kundenschutzvorgaben – von denen nicht zum Nachteil des Endnutzers abgewichen werden darf - sicherstellen. Damit gilt § 56 TKG in bestimmten Konstellationen auch für Wohnungsunternehmen. Dazu zählen u. a.: • Vor Vertragsschluss sind Informationspflichten über den bereitgestellten Telekommunikationsdienst zu erfüllen. • Die anfängliche Vertragslaufzeit darf 24 Monate nicht überschreiten • Anbieter sind verpflichtet, einen Vertrag mit einer anfänglichen Laufzeit von höchstens zwölf Monaten anzubieten. • Sofern sich der Vertrag nach Ablauf der anfänglichen Vertragslaufzeit bei Nichtkündigung stillschweigend verlängert, kann der Endnutzer den Vertrag nach Ablauf der anfänglichen Laufzeit jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen. • Der Anbieter muss den Endnutzer rechtzeitig vor einer Verlängerung des Vertrages über diese Rechte und die Rechtsfolgen informieren.	Netzbetreiber und Diensteanbieter sind generell zur Einhaltung aller Kundenschutzvorschriften verpflichtet.	
Pflichten des Telekommunikationsanbieters	Ist ein Wohnungsunternehmen Telekommunikationsanbieter, treffen es alle melde- und regulatorischen Pflichten eines (gewerblichen) TK-Anbieters (siehe nebenstehende Spalte). Tatsächlich wird jedes Wohnungsunternehmen, das nicht über ein spezielles Netzbetreiber-Know-how verfügt, mit der Übernahme der meisten regulatorischen Pflichten allein schon technisch überfordert sein. Empfohlen wird, im Bedarfsfall im Vertrag mit dem Netzbetreiber bzw. primären Diensteanbieter festzulegen, dass dieser den Vermieter in allen regulatorischen Angelegenheiten unterstützt und die entsprechenden Antworten und Meldungen an die Bundesnetzagentur so weit wie möglich für den Vermieter vorbereitet.	Netzbetreiber und Diensteanbieter trifft eine Meldepflicht nach § 5 TKG. Eine beabsichtigte Aufnahme, Änderung und Beendigung seiner Tätigkeit sowie Änderungen von Namen oder Firma, Rechtsform und Adresse sind der BNetzA unverzüglich zu melden. Die Meldung muss schriftlich oder elektronisch mit einem BNetzA-Formular erfolgen. Darüber hinaus ist ein Sicherheitskonzept an die BNetzA zu übermitteln. Weitere zahlreiche Pflichten ergeben sich aus regulatorischen Anforderungen an Dienstanbietern, wie Auskunftspflichten gegenüber Sicherheitsbehörden sowie die Wahrung des Fernmeldegeheimnisses.	Der GdW bemüht sich bei der BNetzA um Klarstellung, dass Wohnungsunternehmen zumindest dann keine Meldepflicht trifft, wenn Mietern im Rahmen mit einem Mietvertrag Telekommunikationsdienste angeboten werden. Es ist unsicher, ob die BNetzA diesem Ansinnen entsprechen wird.

8 Generelle Anforderungen und Risiken für Vertragsgestaltungen mit Netzbetreibern

Der GdW hat in frühen Arbeitshilfen aus den Jahren 2003 und 2013 (AH 43 und AH 67) sowie in aktuellen Rundschreiben zu Gesetzesänderungen vertragliche Anforderungen an eine Vereinbarung mit Netzbetreibern formuliert. Auch wenn zahlreiche ältere Empfehlungen gültig bleiben, sind einzelne Empfehlungen überholt, andere sind dazu gekommen. Nachfolgend geben wir einen stichwortartigen Überblick über aktuelle Empfehlungen, die jedoch für den Einzelfall anzupassen sind:

1. Analyse der technischen Gegebenheiten

- Technischer Ausbaustand (Koaxiale Baum- oder Sternnetze, Glasfaser bis Gebäude oder Wohnung, Flächen für Gebäudeverteiler und Stromzugang mit Leerrohrzugang zu allen Wohnungen)
- Bauliche Qualität

2. Analyse der vertraglichen Gegebenheiten

- Vertragsende der bestehenden Vereinbarung und Kündigungsfristen.
- Prüfung einer Sonderkündigungsoption gemäß TKMoG.
- Regelungen über Netzeigentum/Netznutzung nach Beendigung des bestehenden Vertrages.
- Eigentumsregelungen über sonstige Gebäudeinfrastrukturen prüfen und im Neuvertrag berücksichtigen

3. Worauf bei neuen Verträgen sowie Anschlussregelungen zu achten ist

- Bei laufenden Mehrnutzerverträgen mit Betriebskostenabrechnung auf Basis vor dem 01.12.2021 errichteten Anlagen. ist die neue Sonderkündigungsoption zu berücksichtigen. Der Grundsatz der frühzeitigen Ankündigung neuer Vertragsverhandlungen gilt unabhängig davon weiter.
- Stets mehrere Angebote von Anbietern/Netzbetreibern bzw. Telekommunikationsunternehmen einholen (sofern regional verfügbar)
- Empfohlene Vorlaufzeit: möglichst mindestens zwei Jahre vor Auslaufen bestehender Verträge (bei geplanten Investitionen, sonst ggf. auch kürzer möglich.

- **Strategische Überlegungen**
  - Modernisierung oder Neubau notwendig? Eigenes Zielkonzept festlegen: Investitionen geplant (ja/nein).
  - Welche Dienste?
  - Wie erfolgt die künftige Signalversorgung? Welche Kabelinfrastruktur (z. B. Glasfaser nur bis zum Gebäude – FTTB oder bis zur Wohnung – FTTH bzw. sowohl über Koaxialnetze als auch über Glasfaser)?
  - Wer wäre der Bauherr – Wohnungsunternehmen oder ein Dritter? Wer bereitet eine etwaige Ausschreibung vor?

- Wer betreibt? Wohnungsunternehmen oder deren Tochterfirma? Ein Dritter?
- Wer finanziert die Infrastruktur und wie erfolgt die Refinanzierung
  - Dritter bzw. Eigenmittel, Kredite?
  - Modernisierungsumlage? – nur bei Eigeninvestition
  - Pachterlöse oder Durchleitungsentgelte? – faktisch nur bei freier Finanzierung relevant.
  - Glasfaserbereitstellungsentgelt bzw. Betriebskostenumlage?– nur bei Investitionen Dritter.
- Beteiligung an der Wertschöpfung (ja/nein)
  - Beteiligung an Durchleitungsentgelten/Provisionen von digitalen Programm- und Diensteanbietern sowie Shoppingkanälen (z. B. Deutsche Netzmarketing) - faktisch nur bei freier Finanzierung möglich.
  - Andere Regelungen (z. B. Pachteinnahmen, Umsatzbeteiligung, Marketingzuschuss). Bei Eigenversorgung über Mehrnutzerverträge gilt das betriebskosten-rechtliche Nettokostenprinzip nicht, d. h. der Vermieter kann auch Einnahmen erzielen, die über die Kosten hinausgehen. Wichtig: die Optionen sind i.d.R. nicht möglich bei Finanzierung über ein Glasfaserbereitstellungsentgelt.

– **Wahl der Vertragsart entsprechend der Überlegungen zu: Wer baut, wer finanziert?**
  - Mehrnutzervertrag (Inklusivmodell oder Einzelinkasso durch Wohnungsunternehmen beim Mieter)
  - Gestattungsvertrag mit Einzelinkasso durch Netzbetreiber (Versorgungsvereinbarung)
  - Pacht-/Mietvertrag
  - Vergabe für Bauleistungen

– **Generelle Regelungen**
  - Technischen Ausbaustandard genau definieren
  - Laufzeit maximal fünf bis zehn Jahre (bei FTTH ggf. länger);
  - Netzeigentum einschließlich Querverkabelungen im Regelfall nach Vertragsende beim Gebäudeeigentümer;
  - Klare Regelungen für Höchstentgelte und Entgelterhöhungen (Letzteres entfällt bei ausschließlichem Einzelinkasso durch Netzbetreiber);
  - Idealerweise kostenlose Nutzung von Kanälen für eigene Anwendungen (Telemetrie, Gebäudesteuerung/Smart Living);
  - Übergang von Rechten und Pflichten aus dem Vertrag nur in Abstimmung mit dem Wohnungsunternehmen
  - Haftungsfreistellung bei Schäden durch Anlagen für die Medienversorgung;
  - Sonderkündigungsrechte für Wohnungsunternehmen (bei Pflichtverletzungen sowie für einzelne Bestände zum Beispiel wegen Leerstand/Abriss);
  - Netzbetreiber hat Einzelverträge mit den Mietern auf die Dauer des Vertrages mit dem Wohnungsunternehmen zu befristen;

- Stromkosten sollte i.d.R. ausschließlich der Betreiber tragen, zumal diese ab dem 01.07.2024 nur noch bei reinen Glasfasernetzen und bei Gemeinschaftsempfangsanlagen umlagefähig sind.

4. Aktuelle Fallstricke

– **Vorsicht bei Exklusivitätsregelungen!**
  - Exklusivitätsvereinbarungen möglichst vermeiden, mindestens jedoch eindeutig auf das vertragsgegenständliche Netz beschränken (wegen Telefon- und Glasfasernetzen, die eine Wettbewerbssituation schaffen).
  - Keine "gebäudeexklusiven" Regelungen akzeptieren wie: "Wohnungsunternehmen darf keinen Telekommunikationsanbieter dulden oder keine weitere Netze einbauen oder einbauen lassen".

– **Von der Gestattung umfasste Dienste, Angebote und Übertragungsart genau regeln!**
  - Konsequenzen bei Regelungen wie "Netzbetreiber darf alle derzeit verfügbaren und künftigen Produkte anbieten" beachten.
  - Vorsicht bei einseitigen Festlegungen des Netzbetreibers zur Art der Signalübertragung! Genau definieren, welcher SD- und HD-Programmumfang von einem etwaig vereinbarten Basisentgelt umfasst ist.
  - Klarstellung, dass eine eventuelle Abschaltung von privaten SD-Programmen, die dann nur noch als kostenpflichtige HD Programme zur Verfügung stehen, nicht zu einer wesentlichen Programmeinschränkung führt. In einem solchen Fall Regelungen zu Ansprüchen auf entsprechende Entgeltminderungen oder kostenfreie Karten und Freischaltungen der HD-Programme aufnehmen.

– **Mehrnutzervertrag/Sammelinkasso vs. Versorgungsvereinbarung/Einzelinkasso**
  – Vorteile/Nachteile sind aufgrund der TKG-Novelle für Wohnungsunternehmen (WU) neu zu bewerten
  – Einzelinkasso durch Netzbetreiber (Versorgungsvereinbarung) tendenziell vorteilhafter?
    - Kein Inkassorisiko, keine Einnahmerisiken aus dem neuen Opt-out-Recht.
    - Keine TK-rechtlichen Pflichten für WU.
    - I.d.R. keine urheberrechtlichen Pflichten für Wohnungsunternehmen.
    - Freie Wahl des Mieters wird tendenziell unterstützt.
  – Mehrnutzervertrag/Sammelinkasso für Wohnungsunternehmen mit höheren Risiken?
    - Inkassorisiko und neue Einnahmerisiken durch Opt-out-Recht.
    - WU wird TK-Anbieter mit rechtlichen Pflichten.
    - WU kann ggf. eine urheberrechtliche Zahlungspflicht treffen, da Freistellung durch die vorgelagerten Signallieferanten nicht gewährleistet sind.
    - Umsatz- und gewerbesteuerliche Prüfung erforderlich.

    - Aber: Entgelte bei Mehrnutzerverträgen können für Mieter ggf. deutlich kostengünstiger sein.

- **Besondere Anforderungen durch Mitnutzungsregelungen**
  - Vertragliche Vereinbarungen über Rechte und Pflichten der Mitnutzung einschließlich der Entgelte sind frei verhandelbar und gehen formellen Streitbeilegungsverfahren bei der BNetzA vor. Die von der BNetzA anzuwendenden Entgeltmaßstäbe für Gebäudestrukturen diskriminieren Wohnungsunternehmen und mit ihnen verbundene Unternehmen.
  - Anträge für die Mitnutzung von Gebäudeinfrastrukturen müssen sich an den Eigentümer oder Betreiber dieser Strukturen richten. Bei Verträgen mit Betreibern sind daher zu definieren:
    - Zuordnung des Eigentums für vorhandene und ggf. neu errichtete passive und aktive Infrastrukturen.
    - Gegenseitige Informationspflichten und eindeutige Regelungen des Prozesses für Bearbeitung, Entscheidung und etwaige Entgeltzuflüsse bei Mitnutzungsanträgen.

- **Urheberrecht**
  - Urheberrechtliche Verträge des GdW bei eigener Signaleinspeisung nutzen.
  - Urheberrechtliche Pflichten für WU entfallen bei ausschließlichen direkten Vertragskonstellationen und Abrechnungen zwischen Netzbetreiber/Anbieter und Mietenden.
  - Für alle anderen Konstellationen gilt: Vertragliche urheberrechtliche Freistellungen und Kostenübernahme einschließlich den Kosten der Rechtsverteidigung durch den Netzbetreiber werden noch relevanter. Hintergrund: Verwertungsgesellschaften wollen generelle Mitabgeltungsregelungen durch vorgelagerte Signallieferanten einschränken/abschaffen mit der Folge höherer urheberrechtlicher Risiken für WU.
  - Urheberrechtsentgelte können bei Bestandsanlagen nur noch bis 30.06.2024 als Betriebskosten abgerechnet werden.

9 Management Summary

Das zum 01.12.2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) markiert eine Zeitenwende für die Finanzierung der TV-Medienversorgung und der -infrastrukturen. Die Abschaffung der seit Jahrzehnten geltenden Umlagefähigkeit der laufenden Entgelte für die Multimedia- und Breitbandversorgung gemäß § 2 Ziffer 15 a und b Betriebskostenverordnung (BetrKV) – für Bestandsanlagen nach Ablauf einer Übergangsfrist zum 30.06.2024 und für nach dem 01.12.2021 errichtete Anlagen mit sofortiger Wirkung – wirken direkt auf das vertragliche "Dreiecks"-Verhältnis von Vermietern, Mietern und Netzbetreibern bzw. Diensteanbietern. Dies bedeutet für viele Wohnungsunternehmen nicht weniger als einen erzwungenen grundlegenden Strategiewechsel.

Die vorliegende Arbeitshilfe gibt einen Überblick über die für Wohnungsunternehmen wesentlichen Neuregelungen wie Änderung der Betriebskostenverordnung, Einführung Glasfaserbereitstellungsentgelt und Opt-out-Regelung, neues Sonderkündigungsrecht und Entgeltmaßstäbe für Streitbeilegungsverfahren bei der Bundesnetzagentur. Sie räumt zudem mit verbreiteten Irrtümern bei der Interpretation des TKMoG auf. So wird klargestellt, dass

- die neuen Regelungen auch künftig keine Ausstattung von Wohngebäuden mit Glasfasernetzen verbindlich vorschreiben;
- Mietverträge mit sammelinkassierten Abrechnungsmodellen über die Betriebskosten bei zum 01.12.2021 bestehenden Anlagen bis längstens 30.06.2024 weitergeführt und bis zu diesem Termin befristet auch neu vereinbart werden können;
- aus dem Grundsatz der freien Anbieterwahl keine automatische Duldungspflicht des Grundstückseigentümers für den Einbau einer "Stichleitung" zu einer Mietwohnung zugunsten Dritter erwächst;
- Entgelte für die Nutzung bestehender Infrastrukturen durch Dritte wie bisher zwischen den Eigentümern bzw. Betreibern solcher Infrastrukturen in Wohngebäuden mit den zugangsbegehrenden Dritten in beliebiger Höhe grundsätzlich frei vereinbart werden können.

Die Arbeitshilfe beinhaltet ferner mietvertragliche Konsequenzen und benennt Kriterien als strategische Empfehlungshilfe für die künftige Gestaltung der Medienversorgung, auch wenn nicht alle anstehenden Fragen zum derzeitigen Zeitpunkt final bewertet werden können. Dies gilt besonders, aber nicht ausschließlich für erste steuerrechtliche Bewertungen. Ein Glossar erläutert kurz die wichtigsten Begriffe.

Auch wenn letztlich die Wohnungswirtschaft insgesamt von den Neuregelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) betroffen ist, fällt der individuelle Grad der Betroffenheit und damit die Dringlichkeit von Entscheidungen für einzelne Wohnungsunternehmen je nach derzeitiger Gestaltung der Medienversorgung sehr unterschiedlich aus.

Die gute Nachricht: Alle Wohnungsunternehmen, die ihre Medienversorgung ausschließlich über Versorgungs- bzw. Einzelinkassovereinbarungen organisiert oder darauf umgestellt haben und bei denen Mieter die TV-Versorgung und weitere Telekommunikationsleistungen ausschließlich direkt mit dem Diensteanbieter abrechnen, sind nicht unmittelbar betroffen. Alle Versorgungsvereinbarungen können uneingeschränkt weitergeführt werden. Insbesondere ist diesen Unternehmen von einer – theoretisch möglichen, jedoch perspektivlosen – ganz oder teilweise befristeten Rückkehr zu der bisherigen Abrechnung der Medienversorgung über die Betriebskosten strikt abzuraten.

Dagegen sind von den gesetzlichen Änderungen vor allem die Wohnungsunternehmen unmittelbar – mit der Folge eines häufig akuten Handlungsdrucks – betroffen,

- die ihre Medienversorgung ganz oder teilweise über Sammelinkassoverträge gestaltet haben und deren Abrechnung beispielsweise im Rahmen der Betriebskosten erfolgt. Sie müssen spätestens mit Wirkung zum 01.07.2024 ihre Vereinbarungen mit den Netzbetreibern umgestellt bzw. angepasst haben;
- deren Anlagen erst nach dem 01.12.2021 errichtet wurden und noch werden. Für diese Konstellation ist ein Mehrnutzervertrag mit einer Abrechnung über die Betriebskosten gem. § 2 Nr. 15 a und b BetrKV schon seit Inkrafttreten der Gesetzesnovelle nicht mehr möglich;
- die in den nächsten zwei Jahren bestehende Verträge mit Netzbetreibern verlängern und neue Vereinbarungen schließen wollen bzw. müssen. Auch diesen Unternehmen ist von einer ganz oder teilweise befristeten Rückkehr zu der bisherigen Abrechnung über die Betriebskosten strikt abzuraten.

Im Hinblick auf die künftige Finanzierung von Gebäudeinfrastrukturen, insbesondere von Glasfasernetzen, werden für relevante Finanzierungsoptionen wie Modernisierungsumlage, Glasfaserbereitstellungsentgelt und Verpachtung/Vermietung selbst errichteter Netze wesentliche Voraussetzungen und Entscheidungskriterien beschrieben. Generell gilt:

- Keines der künftig zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen ist in der Lage, die spätestens nach dem 30.06.2024 abgeschaffte bisherige Betriebskostenumlage vollständig zu kompensieren.

- Das Glasfaserbereitstellungsentgelt als künftig einzige verbliebene Option für eine Infrastrukturfinanzierung über die Betriebskostenverordnung stellt im Hinblick auf Voraussetzungen und vertraglichen Anforderungen ein sehr komplexes, häufig finanziell nicht auskömmliches und nicht einfach umsetzbares Finanzierungsinstrument dar. Gleichwohl kann es als Option im Einzelfall geeignet sein und wird bereits von einzelnen Unternehmen umgesetzt. Wichtig ist, die in der Arbeitshilfe ausführlich beschriebenen gesetzlichen Voraussetzungen genau zu beachten und damit verbundene jeweilige Rechte und Pflichten während und nach dem Umlagezeitraum explizit im Vertrag mit dem investierenden Netzbetreiber zu regeln.

- Eine Modernisierungsumlage zur Refinanzierung eigener Glasfaserinvestitionen setzt nach den neuen mietrechtlichen Vorschriften eine erstmalige Glasfaserinstallation im Gebäude und den Anschluss an ein vorgelagertes Netz, dass die Bedingungen eines öffentlichen Netzes mit sehr hoher Kapazität (§ 3 Nr. 33 TKG – VHC-Netz) erfüllt, voraus. Das bedeutet, dass Gebäudeeigentümer – analog zum Vorgehen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt – bereits vor der konkreten Planungsphase vom Eigentümer oder Betreiber des vorgelagerten Netzes eine schriftliche Bestätigung abfordern sollten, dass das Zuführungsnetz dieser Anforderung entspricht. Da ferner Mietenden dauerhaft eine freie Anbieterwahl zu gewähren ist, sollte der Gebäudeeigentümer zudem, sofern er den Netzbetrieb nicht selbst organisiert, den von ihm zu beauftragenden Netzbetreiber vertraglich zur Gewährung einer freien Anbieterwahl verpflichten. Ohne Vorliegen dieser beiden genannten Voraussetzungen scheidet eine Refinanzierung über eine Modernisierungsmieterhöhung aus.

- Modelle der Verpachtung und Vermietung von Gebäudeinfrastrukturen an Dritte werden durch die gesetzlichen Änderungen grundsätzlich nicht eingeschränkt und können, sofern geeignete Telekommunikationspartner dazu bereit sind, wie bisher umgesetzt werden. Dabei kann, jedoch muss nicht zwingend der aus Sicht der Wohnungswirtschaft unzureichende und rechtswidrige Entgeltmaßstab bei Streitbeilegungsverfahren der Bundesnetzagentur, marktgerechte Vereinbarungen erschweren.

Grundsätzlich stehen spätestens zum 01.07.2024 folgende alternative Versorgungsmodelle zur Verfügung:

1) Beibehaltung bzw. Umstellung auf eine Versorgungsvereinbarung zwischen Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen, d. h. es erfolgt über individuelle Verträge eine ausschließliche Bestellung und Abrechnung von Leistungen zwischen Netzbetreiber und Mietern.

   Für die Weiterversorgung der Mieter dürfte bei einer aktuellen Versorgung über einen MNV mit Abrechnung über die Betriebskosten vielfach eine Umstellung auf eine solche einzelinkassierte Versorgungsvereinbarung mit dem derzeitigen Netzbetreiber die unkomplizierteste Option sein, sofern der Netzbetreiber dem zustimmt. Ist im bestehenden Versorgungsvertrag für den Wegfall der Umlagefähigkeit keine andere vertragliche Vereinbarung getroffen worden, hat das Wohnungsunternehmen grundsätzlich ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht, von dem es Gebrauch machen kann, aber natürlich nicht muss. Optional besteht für das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, den Versorger zu wechseln.

2) Beibehaltung bzw. Umstellung auf einen "alternativen" Mehrnutzervertrag. Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber rechnen weiter im Sammelinkassoverfahren ab, jedoch

   a) kalkuliert das Wohnungsunternehmen die Kosten in die (Kalt-)Miete ein (Inklusivmodell/Kaltmietmodell),

b) schließt das Wohnungsunternehmen individuelle Zusatzverträge mit den Mietern über den TV-Dienst (Individueller Zusatzvertrag/Zusatzmodell).

Als Vorteil des "Inklusivmodells" können Wohnungsunternehmen auf einen besonderen Service gegenüber ihren Mietern verweisen, die künftig die TV-Kosten in Höhe der bisherigen Betriebskostenposition "spart", ohne auf den bisherigen Dienst verzichten zu müssen. Allerdings ergeben sich für das Wohnungsunternehmen neben einer entsprechend höheren Kostenlast zahlreiche – auch beim Zusatzvertrags-Modell anfallende – Pflichten. So gilt das neue Opt-out-Recht der Mieter auch für Inklusivmodelle bzw. Inklusivmieten, in denen ein TV- oder ein anderer Telekommunikationsdienst enthalten ist. Das bedeutet, dass Mieter nach zweijähriger Vertragslaufzeit bereits über einen Opt-out-Anspruch verfügen und einen Opt-out gegenüber dem Vermieter – selbstverständlich ohne zeitliche Auswirkungen auf den davon unabhängigen Mietvertrag – erklären können. Dabei könnte sich auch ein Anspruch auf eine Mietreduzierung ergeben. Der GdW empfiehlt daher unter anderem bei Anwendung dieser Modelle dringend, erstens im Vertrag mit dem Netzbetreiber eine vollständige finanzielle Kompensation etwaiger Kündigungen bzw. Zahlungsausfälle und zweitens die konkrete Höhe der Kosten je Haushalt zu vereinbaren, um Berechnungsprobleme und Auseinandersetzungen in der Praxis auszuschließen.

Als kommunikativer Vorteil des "Individuellen Zusatzvertrags" für Wohnungsunternehmen sind im Vergleich zur bisherigen Abrechnung über die Betriebskosten die weiterhin günstigen Entgelte für Mieter zu nennen. Allerdings dürfte der größere Vorteil beim Netzbetreiber bzw. Diensteanbieter liegen, zumal neue Pflichten auf das Wohnungsunternehmen zukommen. Für Zusatzverträge gilt das Kündigungsrecht gemäß § 56 Abs. 3 TKG schon unmittelbar seit 01.12.2021. Das bedeutet, dass Mieter, deren Einzelvereinbarungen mit dem Wohnungsunternehmen über einen Telekommunikationsdienst vor mindestens zwei Jahren in Kraft getreten sind, bereits über einen Kündigungsanspruch verfügen und die Beendigung des Einzelvertrags gegenüber dem Vermieter – selbstverständlich ohne Auswirkungen auf den davon unabhängigen Mietvertrag – erklären können.

Während beim Zusatzmodell das Wohnungsunternehmen gegenüber dem Mieter eindeutig die Rolle eines (weiteren) Telekommunikationsanbieters übernimmt, könnte unterschiedlich argumentiert werden, ob dieser Sachverhalt ebenso beim Inklusivmodell zutrifft. Der GdW empfiehlt allen Wohnungsunternehmen, die die Option eines Zusatzmodelles oder eines Inklusivmodells in Betracht ziehen, im Vertrag mit dem Netzbetreiber bzw. primären Diensteanbieter festzulegen, dass dieser den Vermieter in allen regulatorischen Angelegenheiten unterstützt und die etwaig erforderlichen Antworten und Meldungen an die Bundesnetzagentur so weit wie möglich für den Vermieter vorbereitet. Eine grobe Übersicht der Telekommunikationspflichten findet sich in **Kapitel 7**.

3) Umstellung auf einen Mehrnutzervertrag mit Abrechnung über das Glasfaserbereitstellungsentgelt als Betriebskostenposition.

   Das Glasfaserbereitstellungsentgelt stellt einen Mehrnutzervertrag der besonderen Art dar. Es unterscheidet sich von den bisher dargestellten Modellen unter anderem dadurch, dass
   - kein Telekommunikationsdienst für die Bewohner beinhaltet ist,
   - ausschließlich eine der Höhe nach begrenzte und zeitlich befristete Umlage für Glasfaserinstallationen über die Betriebskosten ermöglicht wird.

   Das Entgelt ist faktisch ein reines Finanzierungsinstrument für Infrastrukturinvestitionen und wird in diesem Sachzusammenhang ausführlich dargestellt. Anwendungsvoraussetzung ist ein speziell auf diese Umlageoption abgestelltes Vertragsmodell mit dem investierenden Netzbetreiber. Die Arbeitshilfe benennt zahlreiche Regelungen, die ein solcher Vertrag über das "Glasfaserbereitstellungsentgelt" beinhalten sollte, um sowohl eine Umlage rechtssicher zu gewährleisten, als auch den Betrieb sowie wirtschaftliche und rechtliche Erfordernisse für die Zeit nach dem Umlagezeitraum sicherzustellen.

Die Arbeitshilfe beinhaltet zudem eine tabellarische, nicht abschließende Übersicht von Rechten und Pflichten zu ausgewählten Sachverhalten im Zusammenhang mit künftigen Vertragsmodellen und verweist in Stichpunkten auf generelle vertragliche Anforderungen zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber bzw. Dienstanbietern.

Sämtliche Empfehlungen in dieser Arbeitshilfe sind stets auf den Einzelfall bezogen rechtlich und wirtschaftlich neu zu bewerten.

10 Glossar

Das nachfolgende Glossar beinhaltet zum besseren Verständnis zusätzlich einige (technische) Abkürzungen und Begriffe, die nicht in dieser Arbeitshilfe, jedoch in einigen Quellen verwendet werden.

BetrKV
Betriebskostenverordnung

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch

BGH
Bundesgerichtshof

BNetzA
Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen ist eine selbständige Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr (BMDV) mit Sitz in Bonn.

CAT
Globaler Standard für Verkabelungen (außer in den USA). Die Kategorie 7 (Klasse F) ermöglicht Betriebsfrequenzen bis 600 MHz, Kategorie 7 A (Klasse FA) bis 1000 MHz. Cat7-Kabel haben vier einzeln abgeschirmte Adernpaare (Screened/ Foiled shielded Twisted Pair S/FTP) innerhalb eines gemeinsamen Schirms. Ein Cat7-Kabel erfüllt die Anforderungen der Norm IEEE 802.3an und ist damit für 10-Gigabit-Ethernet geeignet. Aktuell ausreichend ist auch ein Kabel der Kategorie 5 (Cat5).

DSL
Digital Subscriber Line. xDSL ist der Oberbegriff für digitale Übertragungstechniken zum Transport großer Datenmengen über herkömmliche Telefonleitungen im Gebäude.

DOCSIS
Data over Cable Service Interface Specification. Der DVB-C-Standard wird zur Übertragung von IP-Daten über koaxiale TV-Kabelnetze genutzt. Mit dem aktuell realisierten Protokoll DOCSIS 3.1 sind Übertragungsgeschwindigkeiten im Downstream mit mehr als 1 Gigabit/Sekunde und bis zu 200 Megabit im Upstream möglich.

Downstream
Datenübertragung von einem externen Server zu einem Endgerät.

DVB
Digital Video Broadcast – Übertragungsstandard für digitales Fernsehen.

– **DVB-C**: C steht für Cable. DVB-C steht für ein standardisiertes Verfahren zur Übertragung von digitalen Fernseh- und Hörfunksignalen über den Kabelanschluss. Der leistungsstärkere Nachfolgestandard wird als DVB-C2 bezeichnet.

– **DVB-S**: S steht für Satellit. DVB-S und der Nachfolgestandard DVB-S2 stehen für die Übertragung von DVB-Signalen über den Satellit.

– **DVB-T**: T steht für Terrestrial. DVB-T und der Nachfolgestandard DVB-T2 stehen für die Übertragung von DVB-Signalen über terrestrische (erdgebundene) Wege.

EECC
Europäischer Kodex für die elektronische Kommunikation. Die Umsetzung des EECC ist in Deutschland mit dem TKMoG erfolgt.

Einzelinkasso
Direktabrechnung von (Telekommunikations)Diensten zwischen Anbietern/Betreibern und Bewohnern/Mietern.

FAQ
Frequently Asked Questions bezeichnet eine Zusammenstellung häufig gestellter oder wichtiger Fragen mit den dazugehörigen Antworten.

FTTx
Fibre to the …Verlegen von LWL bzw. Glasfaserkabeln bis …

– **FTTC**: Fibre to the Curb – Glasfaser bis zu den KVz (siehe VDSL).

– **FTTB**: Fibre to the Basement oder Fibre to the Building. Dabei werden Glasfasern beispielsweise bis in die Hauskeller verlegt und die Signale dann über vorhandene Kupferleitungen und VDSL-Technik in die Wohnungen geführt. Glasfaser bis ins Gebäu- de.

– **FTTH**: Fibre to the Home – Glasfaser bis in die Wohnungen.

GBE
Das Glasfaserbereitstellungsentgelt wurde mit dem TKMoG unter § 2 Nr.15 c BetrKV neu als umlagefähige Position aufgenommen.

GEREK
Gremium Europäischer Regulierungsstellen für elektronische Kommunikation. Es unterstützt unter anderem die nationalen Regulierungsbehörden (in Deutschland die BNEtzA) bei der Umsetzung des EU-Regulierungsrahmens für die elektronische Kommunikation.

GBit/s
Gigabit pro Sekunde – Einheit für Datenübertragungsgeschwindigkeit bzw. Bandbreite

Gf-AP
Glasfaser-Abschlusspunkt

Gf-TA
Glasfaser-Teilnehmeranschlussdose

HFC
Hybrid Fiber Cable. Ein HFC-Netz bezeichnet eine für TV-Kabelnetze in Deutschland übliche Mischform von Glasfaser- und Koaxialnetz. Bis zu den Endpunkten der örtlichen Glasfasernetzen (FTTx-Netzen) werden optische Signale transportiert, im optisch-elektrischen Wandler in elektrische Signale umgewandelt und von da über Koaxialkabel in die einzelnen Gebäude-/ Wohnungsinstallationen geführt. Die optisch-elektrische Wandlung kann auch erst im Wohngebäude erfolgen.

HVt
Hauptverteiler

IPTV
Der Deutsche IPTV Verband definiert in seiner Satzung IPTV als die Übertragung von Bewegtbildern mithilfe des Internetprotokolls (IP) unter Verwendung beliebiger Endgeräte (mobil, stationär, etc.) und aller Formen IP-fähiger Netze (offene und geschlossene Netze). Der Betrieb von IPTV in geschlossenen Netzen wird Secure IPTV genannt. Wird hingegen das Internet als Übertragungsnetz verwendet, spricht man von WebTV oder Internet-TV. Mobile IPTV wiederum erlaubt eine ortsunabhängige IPTV-Nutzung durch die Verwendung einer Funkverbindung zu einem IP- basierten Netz.

Koaxialkabel
Auch Koaxkabel oder TV-Kabel genannt, sind zweipolige Kabel mit konzentrischem Aufbau. Sie bestehen aus einem Innenleiter (auch Seele genannt), der in konstantem Abstand von einem hohlzylindrischen Außenleiter umgeben ist. Der Zwischenraum besteht aus einem Isolator (Dielektrikum). Das Dielektrikum kann anteilig oder vollständig (abgesehen von Stützen für den Innenleiter) aus Luft bestehen. Meist ist der Außenleiter durch einen isolierenden, korrosionsfesten und wasserdichten Mantel nach außen hin geschützt.

KVz
Kabelverzweiger, ein etwa einen Meter hoher passiver meist am Gehweg stehender grauer Schaltschrank zur Kabelverteilung der Leitungen innerhalb eines Fernsprech-Ortsnetzes, der Hauptkabel mit Verzweigungskabeln verbindet.

LWL
Lichtwellenleiter oder Lichtleitkabel (LLK) sind aus Lichtleitern bestehende oder zusammengesetzte, teilweise konfektionierte, mit Steckverbindungen versehene Kabel und Leitungen zur Übertragung von Licht im sichtbaren sowie ultravioletten oder infraroten Bereich. Lichtleitkabel bilden mehr oder weniger stark biegsame Verbindungen zur Übertragung optischer Signale. In der Alltagssprache werden die Begriffe LWL und Glasfaser oft synonym verwendet.

Mbit/s
Megabit pro Sekunde – Einheit für Datenübertragungsgeschwindigkeit bzw. Bandbreite

MNV
Mehrnutzervertrag. Bezeichnet einen Vertrag zwischen Wohnungsunternehmen/Vermietern einerseits und Netzbetreibern /Telekommunikationsanbieter andererseits, bei dem Leistungs- und Zahlungsprozesse für Basisdienste der Bewohner/Mietenden grundsätzlich zwischen Wohnungsunternehmen und Netzbetreiber "gesammelt" (Sammelinkasso) abgerechnet werden. Das Wohnungsunternehmen kann festlegen, ob und welcher Form eine Refinanzierung erfolgt. Nur noch bis zum 30.06.2024 besteht bei vor dem 01.12.2021 errichteten Anlagen die Möglichkeit, den Mietern die zuvor vom Netzbetreiber für alle Wohnungen berechneten Kosten als Betriebskostenposition über Vorauszahlungen und eine jährliche Abrechnung in Rechnung zu stellen. Alternative Optionen sind z. B. eine Berücksichtigung dieser Kosten in der Kaltmiete oder eine Weiterberechnung über individuelle Zusatzverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern.

NE - Netzebenen
- **NE 3**. Die Netzebene 3 ist im heutigen Sprachgebrauch der Begriff für regionale Breitbandkabelnetze, insbesondere die aus Verzweigungskabel und Hauptkabel bestehenden Netze, die, abgehend von einer Kopfstelle über die Kabelverzweiger, innerhalb von Ortschaften die Signale bis zu den privaten Grundstücken weiterleiten und verteilen.
- **NE 4**. Die Netzebene 4 (Gebäudenetz) bezeichnet den Teil eines Netze, der zur Signalübermittlung innerhalb der Grundstücke und Gebäude bis zum Teilnehmeranschluss in der Wohnung errichtet wird.
- **NE 5**. Die Netzebene 5 bezeichnet den Teil eines Netzes innerhalb einer Wohnung. Teilweise wird dieser Begriff auch für die Anschlusskabel von der Teilnehmeranschlussdose bis zum Endgerät verwendet.

Netzbetreiber
Betreiber, der auch unabhängig von einem Netzeigentum die Funktionsherrschaft für ein (Teil) Netz innehat und im Regelfall alle entsprechenden telekommunikationsrechtliche und urheberrechtlichen Pflichten übernehmen muss. Ist das Netz auf eine bestimmte Stadtregion begrenzt, wird dieser auch "City-Netzbetreiber" genannt. Betreiber von koaxialen Netzen werden häufig Kabelnetzbetreiber genannt.

NGN
Next Generation Network. Auf IP basierendes Kommunikationsnetz, das alle traditionellen Anwendungen wie die Telefonie mit der Datenkommunikation vereint.

POP
Points of Presence. Physische Knotenpunkte, an denen einzelne Glasfaserstränge zusammengeschaltet werden oder an denen sich Übergabepunkte zu anderen Serviceprovidern befinden.

Sammelinkasso
siehe MNV - Mehrnutzervertrag

Streaming
Technik der Datenübertragung: Daten werden als stetiger, kontinuierlicher Strom verarbeitet. Dank Streaming kann das Endgerät des Benutzers beginnen, die Daten (zum Beispiel ein Video) auf dem Bildschirm darzustellen, bevor die gesamte Datei übertragen worden ist.

TKG
Telekommunikationsgesetz

TKMoG
Telekommunikationsmodernisierungsgesetz. Eine am 01.12.2021 in Kraft getretene geltende Gesetzesnovelle, die als Artikelgesetz unter anderem eine teilweise Neufassung des TKG sowie Änderungen des BGB und der BetrKV beinhaltet.

TV-Kabelnetz
Ein Kabelfernsehnetz (früher: BK-Netz) ist ein elektrisches Kabelnetz, bei dem alle Leitungen als LWL oder Koaxialkabel ausgeführt sind und dessen ursprüngliche Aufgabe in der Verteilung von Kabelfernsehen lag, bevor diese Netze für weitere Angebote wie Internetdienste ausgebaut wurden.

ÜP
Übergabepunkt für das koaxiale TV-Kabelnetz, meist im Keller gelegener Anschlusspunkt als Verbindung zwischen dem Straßenverteilnetz (NE 3) und dem Gebäudenetz (NE 4).

Upstream
Datenübertragung von einem Endgerät zu einem externen Server

VDSL
Very High Bitrate Digital Subscriber Line. Technologie für hohe Datenraten bis mindestens 50 Megabit/Sekunde über das Telefonkabel. Siehe auch DSL.

Vectoring
Technik, die wie bei VDSL ohne einen Glasfaserausbau innerhalb der Wohngebäude eine wesentliche Erhöhung der Internetverbindungsgeschwindigkeit über ein herkömmliches Kupferkabel (Telefonkabel) zwischen Kabelverzweiger und Endkunden bewirkt.

Versorgungsvereinbarung
Eine Versorgungsvereinbarung bezeichnet einen Vertrag zwischen Wohnungsunternehmen/Vermietern einerseits und Netzbetreibern /Telekommunikationsanbieter andererseits, bei dem Leistungs- und Zahlungsprozesse für individuelle Dienste und Services ausschließlich zwischen Anbietern und Bewohnern/Mietenden direkt per Einzelvertrag vereinbart und abgerechnet werden (Einzelinkasso). Die Versorgungsvereinbarung kann jedoch maximale Entgelte für Basisleistungen vorgeben.

VHC
Very-High-Capacity(VHC)-Netze beschreiben elektronische Kommunikationsnetzwerke mit sehr hoher Kapazität, die vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehen, oder solche Netze, die ähnliche Leistung in Bezug auf verfügbare Bandbreite und Latenz aufweisen. Wesentliche Kennzeichen sind nach einer GEREK-Empfehlung ein technisch möglicher Download von 1 GBit/s und mehr und ein Upload von 200 MBit/s und mehr.

WLAN
Wireless Local Area Network (englisch wörtlich "drahtloses lokales Netzwerk" – Wireless LAN, W-LAN, WLAN) bezeichnet ein lokales Funknetz, wobei meistens ein Standard der IEEE-802.11- Familie gemeint ist.

WU
Wohnungsunternehmen

xDSL
Kürzel für verschiedene DSL-Techniken

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de