

Erläuterungen

zum zweiten Positionspapier von GdW und Deutsche Telekom vom XX.XX.2025 und zu den Musterregelungen über abgeschlossene Vereinbarungen für die Mitgliedsunternehmen der GdW-Regionalverbände und deren verbundene Unternehmen

Stand: 06.08.2025

Inhalt

1. Über dieses Erläuterungspapier	2
2. Die Vereinbarungen im Überblick.....	3
3. Zusatzvereinbarung zum „Gestattungs- und Errichtungsvertrag für einen glasfaserbasierten Grundstücks- und Gebäudenetzanschluss“ - „Endschaftsregelung“	6
4. Pilot-Rahmenvertrag zur Nutzung einer Faser eines wohnungswirtschaftlichen Glasfasergebäudenetzes durch die Telekom - „Faserkauf“	9
5. Mustervertrag zum Glasfaseranschluss bis in den Keller ohne Anbindung des Gebäudenetzes („FTTB Only“)	16
6. Mustervertrag zum Glasfaseranschluss bis in den Keller und Anbindung an das vorhandene Kupferdoppelader-Gebäudenetz („FTTB CuDa“)	18
7. Pilot-Mustervertrag für eine Zusatzvereinbarung über die Nutzung von gebäudeinternen Glasfasern zur Nutzung für wohnungsnahе Dienstleistungen	21

1. Über dieses Erläuterungspapier

Nach Abschluss eines ersten Positionspapiers und zweier Musterregelungen des GdW mit der Telekom im Jahr 2023 wurden nunmehr die angekündigten Verhandlungen der „zweiten Phase“ wiederum mit Unterstützung und Begleitung der Mitglieder des GdW-Fachausschusses Wohnungswirtschaft 4.0 abgeschlossen. In den intensiven Verhandlungen konnten viele wohnungswirtschaftliche Positionen in Muster-Regelungen zu Themen wie bspw. „Errichtung der Inhaus-Netze durch Wohnungsunternehmen“, deren „Mitnutzung durch Telekom“ und „Netzübergabungen bei Netzerrichtungen durch die Telekom“ durchgesetzt werden.

Das Verhandlungsergebnis ist in einem gemeinsamen, ergänzenden zweiten Positionspapier von GdW und Telekom sowie mehreren Musterregelungen dokumentiert. Diese gelten - wie das erste Positionspapier - für GdW-Wohnungsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen.

Die im Jahr 2023 kommunizierten Papiere und Musterregelungen der Phase 1 („Telekom investiert“ sowie der optionale „Vermarktungsvertrag“) bleiben unverändert gültig. Für den Gestattungs- und Errichtungsvertrag aus der Phase 1 wird nunmehr ergänzend eine alternative „Endschaftsregelung“ als Option vorgelegt.

Das vorliegende zweite Positionspapier erläutert wesentliche Aspekte der neuen Regelungen und fokussiert sich auf die aus Sicht des GdW erläuterungswürdigen Punkte. Dazu zählen insbesondere Kompromisslösungen, die naturgemäß zu Abstrichen von anfänglichen Maximalpositionen geführt haben.

⚠ Mit dem vorstehenden Symbol gekennzeichnete Hinweise haben aus GdW-Sicht für Wohnungsunternehmen – im folgenden WU genannt – **besondere Relevanz**. Sie betreffen zum Beispiel vertragliche Aspekte, bei denen das WU die Inhalte oder Folgen dieses Vertrages auf Übereinstimmung mit den eigenen Strukturen und strategischen Überlegungen prüfen und ggf. individuelle Anpassungen besprechen sollte.

⚠ Preisempfehlungen sind vertraulich und nur teilweise in Musterregelungen und diesem Erläuterungspapier kommuniziert. Sofern in den digital abrufbaren Musterregelungen und im Erläuterungspapier Preisinformationen fehlen, sind diese nur direkt bei den GdW-Regionalverbänden, dem GdW oder der Telekom zu erfragen. Jede Preisinformation stellt lediglich eine Empfehlung dar. Die Vertragspartner sind jederzeit frei, davon abzuweichen. Der GdW geht davon aus, dass abweichende Regelungen ein WU nicht schlechter stellen.

2. Die Vereinbarungen im Überblick

Grundlegende Inhalte

Das vom GdW mit der Telekom Deutschland GmbH (nachstehend Telekom) vereinbarte **zweite Positionspapier** regelt in der abgeschlossenen zweiten Verhandlungsphase ergänzend folgende Sachverhalte bzw. Finanzierungsmodelle:

- Mustervertrag zur Übereignung von Glasfasergebäudenetzen der Telekom („Endschaftsregelung“),
- Pilot-Mustervertrag zum Kauf einer Faser eines Glasfasergebäudenetzes, das durch die Wohnungswirtschaft oder mit ihr verbundenen Unternehmen selbst errichtet wurde („Faserkauf“),
- Mustervertrag zum Glasfaseranschluss bis in den Keller ohne Anbindung des Gebäudenetzes („FTTB Only“),
- Mustervertrag zum Glasfaseranschluss bis in den Keller und Anbindung an das vorhandene Kupferdoppelader-Gebäudenetz („FTTB CuDa“),
- Pilot-Mustervertrag für eine Zusatzvereinbarung über die Nutzung von gebäudeinternen Glasfasern zur Nutzung für wohnungsnahе Dienstleistungen.

⚠ Keine Gewährleistung durch Verbände: Die jeweiligen Muster sollen den Abschluss von Einzelvereinbarungen mit der Telekom erleichtern. Auch wenn diese Muster von verschiedenen Juristen innerhalb und außerhalb unserer Verbandsorganisation durchgesehen wurden, müssen die Verträge eigenverantwortlich rechtlich und wirtschaftlich geprüft werden. Eine Gewährleistung kann in keinem Fall von den Verbänden übernommen werden.

⚠ Keine ausschließliche GdW-Empfehlung für einen Anbieter oder für einen Netzausbau durch Dritte: Der GdW stellt klar, dass mit dieser Vereinbarung weder eine Empfehlung zugunsten eines Netzausbaus durch die Telekom noch generell für einen Netzausbau durch Dritte verbunden ist. Daher führt der GdW parallel weitere Verhandlungen bzw. strebt solche an mit:

- der Telekom in einer zweiten Phase u. a. über ein Modell, bei dem die Telekom Glasfaser-Infrastrukturen im Eigentum der Wohnungsunternehmen nutzt;
- anderen Anbietern über alle in Frage kommenden Modelle.

⚠ Anwendbarkeit auf Anbieter mit Telekom-Beteiligung: Eine Anwendung auf Vereinbarungen mit GlasfaserPlus ist im Einzelfall möglich, jedoch nicht vereinbart. Eine Anwendung auf Vereinbarungen mit der GlasfaserNordwest ist nach Angaben der Telekom ausgeschlossen.

Vorteile der zusätzlichen Musterverträge

Folgende wohnungswirtschaftliche Positionen wurden in der zweiten Phase erfolgreich mit der Telekom verhandelt:

- Zusatzvereinbarung zur Übereignung von Glasfasergebäudenetzen der Telekom an das Wohnungsunternehmen, wenn die Telekom das Netz errichtet und finanziert („Endschaftsregelung“) – optionale Ergänzung des Gestattungs- und Errichtungsvertrags aus 2023.
- Pilot-Mustervertrag zur Nutzung einer Faser eines Glasfasergebäudenetzes durch die Telekom, das durch die Wohnungswirtschaft oder mit ihr verbundenen Unternehmen selbst errichtet wurde („Faserkauf“).
- Kostenfreie Glasfaseranbindung von Wohngebäuden (FTTB) in zwei Varianten:
 - Variante „FTTB only“: kostenfreier Glasfaser-Anschluss der Wohngebäude unter Verzicht auf technische Maßnahmen innerhalb der Wohngebäude sowie mit einer zeitlich begrenzten Vermarktungssperre durch Telekom,
 - Variante „FTTB Cuda“: kostenfreier Glasfaser-Anschluss der Wohngebäude mit Anbindung an das im Gebäude vorhandene Kupfer-/Telefonnetz (Kupferdoppelader – Cuda).
- Regelung über die Nutzung einer Glasfaser der Telekom durch Wohnungsunternehmen oder seine Dienstleister für wohnungswirtschaftliche Zwecke zu Sonderbedingungen

Je nach Modell beinhalten die Vereinbarungen weitere Zusagen der Telekom für:

- kostenfreien Betrieb und Service durch Telekom, auf Wunsch auch über das Vertragsende hinaus,
- diskriminierungsfreien Netzzugang für Dritte,
- klare Regelungen von Rechten und Pflichten sowie bei deren Übertragung,
- eine für Mehrfamilienhaus-Eigentümer adäquate Ansprache, Betreuung, Vertragsangebote sowie Code of Conduct bei Haustürgeschäften.

Leider weist insbesondere der Mustervertrag „Faserkauf“ eine sehr hohe Komplexität auf. Eine einfachere handhabbare Regelung war in den Verhandlungen nicht durchsetzbar.

Keine Bindungsverpflichtung seitens der Wohnungsunternehmen

Zur Absicherung der jeweiligen Rechtspositionen gilt weiterhin:

- Durch die Vereinbarung GdW/Telekom werden etwaige unterschiedliche rechtliche Positionen hinsichtlich der Zugangsrechte zu den Grundstücken sowie der Eigentums-, Nutzungs- und Betriebsrechte an den Kabeln innerhalb der Grundstücke der Wohnungsunternehmen weder aufgegeben noch von der jeweils anderen Seite anerkannt.

- Vereinbart ist, dass Telekom allen GdW-Unternehmen und deren verbundenen Unternehmen die Vereinbarungen anbieten wird. Davon ausgenommen sind folgende Verträge, die Telekom nur nach individueller Prüfung anbieten wird:
 - „Endschaftsregelung“
 - „Faserkauf“
- Telekom sichert zu, dass sowohl die im Positionspapier geregelten Rahmenbedingungen als auch künftige Vereinbarungen über die weiteren Themenfelder auch für schon abgeschlossene Vereinbarungen mit Wohnungsunternehmen über Vertragsanpassungen oder den Abschluss von Neuverträgen Berücksichtigung finden werden, sofern das jeweilige Wohnungsunternehmen dies wünscht und die Umsetzung technisch noch möglich ist.
- Gleichwohl sind die Regelungen in den verschiedenen Vertragsmustern für die Mitgliedsunternehmen nicht verbindlich. Mitgliedsunternehmen bleibt es unbelassen, keinen Vertrag mit der Telekom abzuschließen bzw. sich im Fall eines Vertragsabschlusses in bilateralen Verhandlungen mit der Telekom auch auf von den Mustern abweichende Regelungen zu verständigen.

Weiterentwicklung der Vereinbarungen

Die Verhandlungen sind mit den anliegenden Vereinbarungen abgeschlossen. GdW und Telekom werden das Positionspapier und die Musterregelungen, sofern erforderlich, neueren Entwicklungen anpassen.

⚠ Für ursprünglich geplante Muster-Vereinbarungen über eine Vermarktungsunterstützung, die nicht auf einem Revenue-Share-Modell basieren, konnte aufgrund der Sachverhaltsvielfalt kein Mustervertrag verhandelt werden. Telekom erklärt ausdrücklich die Bereitschaft, individuell über geeignete Modelle mit WU zu verhandeln.

GdW bietet kommunikative Unterstützung bei Meinungsverschiedenheiten

Kommt es zwischen WU und Telekom zu strittigen Auslegungen der Musterregelungen oder zu sonstigen nachhaltigen Differenzen, bieten sowohl der GdW sowie als auch die Telekom kommunikative Unterstützung über zentrale Ansprechpartner an.

3. Zusatzvereinbarung zum „Gestattungs- und Errichtungsvertrag für einen glasfaserbasierten Grundstücks- und Gebäudenetzanschluss“ - „Endschaftsregelung“

Präambel, § 1: Vertragsgegenstand

Diese Zusatzvereinbarung ergänzt optional einen bestehenden oder abzuschließenden Errichtungs- und Gestattungsvertrag. Der im Jahr 2023 kommunizierte Mustervertrag zur Errichtung eines Glasfaser-Gebäudenetzes durch die Telekom geht von einer Netzeigentümerschaft der Telekom auch nach Ablauf des Vertragszeitraums aus. Eine Öffnungsklausel stellt im Vertrag klar, dass ein WU mit der Telekom individuell andere Eigentumsregelungen treffen können.

Nunmehr liegt für eine Eigentumsübertragung des Netzes von der Telekom auf ein WU eine entsprechende Muster-Zusatzvereinbarung als Rahmenvertrag sowie ergänzend ein Muster-Kaufvertrag als Anlage 1 vor. Bereits in den Erläuterungen zu dem im Jahr 2023 verhandelten „Gestattungs- und Errichtungsvertrag für einen glasfaserbasierten Grundstücks- und Gebäudenetzanschluss“ hatte der GdW empfohlen, alternative Eigentumsregelungen aktiv anzusprechen.

Voraussetzung dieses Zusatzvertrags ist, dass Telekom auf eigene Kosten ein FTTH-Netz (Anschluss von Gebäude und Wohnungen) errichtet hat oder errichten will. Mit der vorliegenden Muster-Zusatzvereinbarung kann die Telekom dem Wohnungsunternehmen, das dies möchte, die Möglichkeit einräumen, das Gebäudenetz im 4-Faser-Ausbau zu dem in § 2 Absatz 1 aufgeführten Kaufpreis je WE/GE zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer zu erwerben. Diese Option kann der Gebäudeeigentümer frühestens mit Ablauf von 15 (fünfzehn) Jahren für den Gesamtbestand oder für Teile davon ausüben.

Das Gebäudenetz (Netzebene 4) beginnt hinter dem Glasfaserabschlusspunkt („Gf-AP“) bzw. – sofern montiert – ab dem Glasfasergebäudeverteiler („Gf-GV“) im Keller/Versorgungsraum bis zur Glasfaserteilnehmeranschlussdose („Gf-TA“) in der Wohnung bzw. in dem Geschäftsraum. Sowohl der Gf-GV – sofern montiert – als auch die Gf-TA sind Bestandteil des Gebäudenetzes. Der Gf-AP gehört zum Grundstücksnetz (vormals sog. Netzebene 3) und ist damit ausdrücklich nicht Bestandteil des Gebäudenetzes. Er verbleibt im Eigentum der Telekom.

⚠ Telekom bietet den Übergang des Netzeigentums nicht generell, d. h. nur auf Anfrage an. Telekom behält sich das Recht vor, individuell zu entscheiden, ob sie mit dem anfragenden Unternehmen die Zusatzvereinbarung abschließt, will sich jedoch Wünschen nur in Ausnahmefällen verweigern. Ein Anspruch auf Abschluss der Zusatzvereinbarung und damit auch auf Eigentumsübertragung besteht für das WU nicht. Wohnungsunternehmen, die an einer Eigentumsübernahme des Netzes interessiert sind und die Zusatzvereinbarung mit der Telekom abgeschlossen haben, müssen den konkreten

Erwerbswunsch mindestens 9 (neun) Monate vor dem beabsichtigten Erwerb aktiv äußern. Sofern noch keine Vereinbarung über die Errichtung eines FTTH-Netzes vorliegt, können der Errichtungsvertrag und die Zusatzvereinbarung über den Eigentumsübergang auch zeitgleich geschlossen werden.

§ 2: Kaufpreis, § 3: Nutzungsrecht zugunsten der Telekom; § 4 Entstörung

Das WU kann eine von Telekom angebotene oder bestätigte Kaufoption frühestens mit Ablauf von 15 (fünfzehn) Jahren für den ausgebauten Gesamtbestand oder für Teile davon ausüben.

⚠ Eine Preisinformation ist in der Musterregelung nicht beinhaltet. Der GdW empfiehlt einen Kaufpreis in einer Range zwischen 85 EUR und 95 EUR pro WE. Die Vertragsparteien können abweichende Regelungen treffen und dabei individuelle Faktoren wie Größe des Gebäudes, Bauart, allgemeine Kostenentwicklung und bauliche Mehrkosten aufgrund von Gebäudebesonderheiten berücksichtigen.

⚠ Telekom erhält das dauerhafte und ausschließliche Recht zur unentgeltlichen physikalischen Nutzung jeweils einer fest verbundenen Glasfaser. Mit der Übereignung von vier Fasern an das WU erhält die Telekom im Gegenzug vom Eigentümer das dauerhafte und ausschließliche Recht zur unentgeltlichen physikalischen Nutzung jeweils einer fest verbundenen, vom Gf-AP bzw. vom Gf-GV zur Gf-TA in der Wohnung durchgehenden Glasfaser zur Versorgung der damit angebundenen Wohn-/Gewerbeeinheiten.

Telekom übernimmt für die von ihr genutzten Glasfasern Entstörung und Instandsetzung. Sofern dazu weitere Fasern des Wohnungsunternehmens getauscht oder instandgesetzt werden müssen, übernimmt die Telekom im Regelfall auch diese Arbeiten und Kosten. Etwaige Baumaßnahmen werden mit dem WU abgestimmt.

Das WU bleibt berechtigt, erforderliche Rückbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Glasfasernetz durchzuführen. Eine vergleichbare Infrastruktur ist Telekom als Ausgleich nur dann nach Ende der Bauarbeiten zur Verfügung zu stellen, sofern und soweit diese vorhanden ist und der Eigentümer rechtlich und tatsächlich dazu in der Lage ist, die Nutzung zu gewähren.

⚠ Der GdW empfiehlt, Vor- und Nachteile einer Übernahme des Netzeigentums ggf. mit externer Unterstützung individuell abzuwägen. Zu berücksichtigen sind beispielsweise,

- inwieweit eine Refinanzierung der Netzinvestitionen über Einnahmen von Dritten für drei Fasern (auf Grundlage vertraglich vereinbarter oder regulierter Entgelte) ganz oder teilweise sichergestellt werden kann,

- die mit dem Telekom-Netz fest verbundene eine Faser pro Wohnung die Möglichkeit zur Nutzung der verbleibenden Fasern durch Dritte, die zur Refinanzierung notwendige Einnahmeerzielung und die Freiheit des Eigentums beeinflussen,
- steuerliche Auswirkungen von etwaigen Einnahmen durch Zahlungen von Dritten,
- Regelung von Service und Entstörung bei eigenen Netzen.

§ 4: Instandhaltung und Rückbau des Gebäudenetzes nach Eigentumsübergang

Telekom übernimmt für die von ihr genutzten Glasfasern etwaige Instandsetzungspflichten des Eigentümers. Unabhängig hiervon hat die Telekom das Recht, für ihre Kunden Störungen der von ihr genutzten Glasfasern unmittelbar mit eigenen Kräften zu beseitigen. Sollten Entstörungen den Austausch von Glasfasern des Gebäudenetzes notwendig machen, wird Telekom diesen Austausch auf ihre Kosten vornehmen. Ausgetauschte Glasfasern gehen mit Einbau in das Eigentum des WU über, ohne dass es einer separaten vertraglichen Vereinbarung bedarf.

§ 5: Verkauf von Liegenschaften

Im Falle des Verkaufs von Liegenschaften verpflichtet sich das WU, aktiv darauf hinzuwirken, die Rechte und Pflichten aus dieser Zusatzvereinbarung auf den Erwerber als neuen Eigentümer zu übertragen. Eine Übertragungspflicht wird nicht geschuldet.

Sollte der neue Eigentümer nicht bereit sein, in die Rechte und Pflichten dieser Zusatzvereinbarung einzutreten, so ist das Recht auf Ausübung der Option, das Gebäudenetz gemäß § 1 Absatz 2 zu erwerben, für die vom Verkauf betroffenen Objekte und/oder WE/GE verwirkt.

§ 7 Vertraulichkeitsvereinbarung

Dieser Mustervertrag unterliegt für 5 (fünf) Jahre über das Ende der Laufzeit hinaus der Vertraulichkeit, es sei denn darin enthaltene Informationen sind oder waren öffentlich zugänglich. Die Vertraulichkeit gilt insbesondere für alle Preisinformationen.

Anlage 1: Muster Kauf- und Übertragungsvertrag

Der Muster Kauf- und Übertragungsvertrag stellt den eigentlichen Kaufvertrag dar und beinhaltet alle wesentlichen Inhalte des Zusatz- bzw. Rahmenvertrags. § 3 Abs. 2 legt fest, dass der Kaufpreis nach Übergabe bzw. Übereignung des Kaufgegenstandes innerhalb von 30 (dreißig) Tagen nach Zugang einer den Anforderungen der §§ 14, 14a UStG genügenden Rechnung auf ein im Vertrag benanntes Konto der Telekom zu zahlen ist. Der Verkauf erfolgt - wie bei gebrauchten Gegenständen üblich - unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

4. Pilot-Rahmenvertrag zur Nutzung einer Faser eines wohnungswirtschaftlichen Glasfasergebäudenetzes durch die Telekom - „Faserkauf“

Präambel und § 1: Vertragsgegenstand

Dieser Pilot-Rahmenvertrag über Kauf und Übertragung von Glasfasern eines Glasfasergebäudenetzes regelt ausschließlich die kommerzielle Nutzung eines Glasfasergebäudenetzes durch die Telekom, das durch ein WU oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens errichtet wurde oder errichtet werden soll. Damit soll sichergestellt werden, dass ein WU, das eigene Glasfasernetze errichtet, auch bei Nutzung durch die Telekom zumindest eine Teil-Refinanzierung seiner Investition erhält. Telekom lehnt nach wie vor die Zahlung regulärer Mitnutzungsentgelte an Wohnungsunternehmen und deren verbundene Unternehmen bei Nutzung von deren Netzen generell ab.

⚠ Zum Hintergrund: Mitnutzungsentgelte im TKG, künftige Regulierung und vorliegender Pilotvertrag mit der Telekom. Das Telekommunikationsgesetz (TKG) legt nur für Verfahren vor der Bundesnetzagentur einen verbindlichen Entgeltmaßstab fest, der Wohnungsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen in diskriminierender Weise von der Zahlung regulärer Mitnutzungsentgelte ausschließt (sogenannte „Konzernklausel“). Vertragliche Zahlungen an Wohnungsunternehmen sind davon rechtlich nicht betroffen, somit wie bisher zulässig und werden praktiziert. Dennoch begründet die Telekom ihre Ablehnung von zu zahlenden Mitnutzungsentgelten stets - in aus Sicht des GdW unzutreffender Weise - mit einem Verweis auf das TKG.

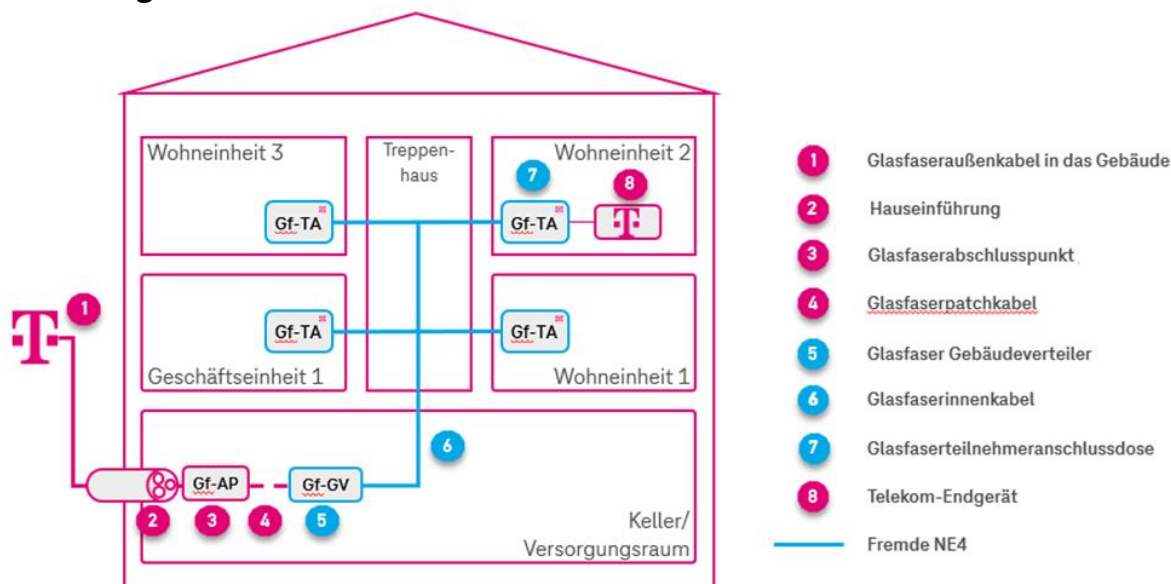
Der GdW setzt sich für eine Änderung des diskriminierenden Entgeltmaßstabs im TKG ein. Ob und wann es zu einer Umsetzung kommen wird, ist derzeit trotz positiver Signale nicht absehbar. Bis dahin kann bei Netznutzung durch die Telekom der vorliegende Pilotvertrag eine Alternative darstellen.

Wenn zu einem späteren Zeitpunkt der diskriminierende Entgeltmaßstab gesetzlich geändert werden oder die Telekom zur Zahlung regulärer Mitnutzungsentgelte bereit oder verpflichtet sein sollte, ist die Vorteilhaftigkeit des Modells „Faserkauf“ – sofern dieser nicht bereits erfolgt sein sollte – noch einmal neu zu überprüfen. Ein Rücktrittsrecht oder eine Nachverhandlungspflicht bei Gesetzesänderungen sieht der Faserkauf-Vertrag nicht vor.

Als vertragliche Alternativlösung wurde mit der Telekom das neue Konstrukt „Faserkauf“ vereinbart. Das Modell beinhaltet, dass die Telekom vom WU das Eigentum an einer Faser pro Wohnung käuflich erwirbt und die Gestattung erhält, über diese Faser den Mietern Dienste anzubieten. Der Vertrag beinhaltet ausdrücklich keine Gestattung zugunsten der Telekom für einen Glasfaseranschluss oder -ausbau. Sofern dies notwendig ist,

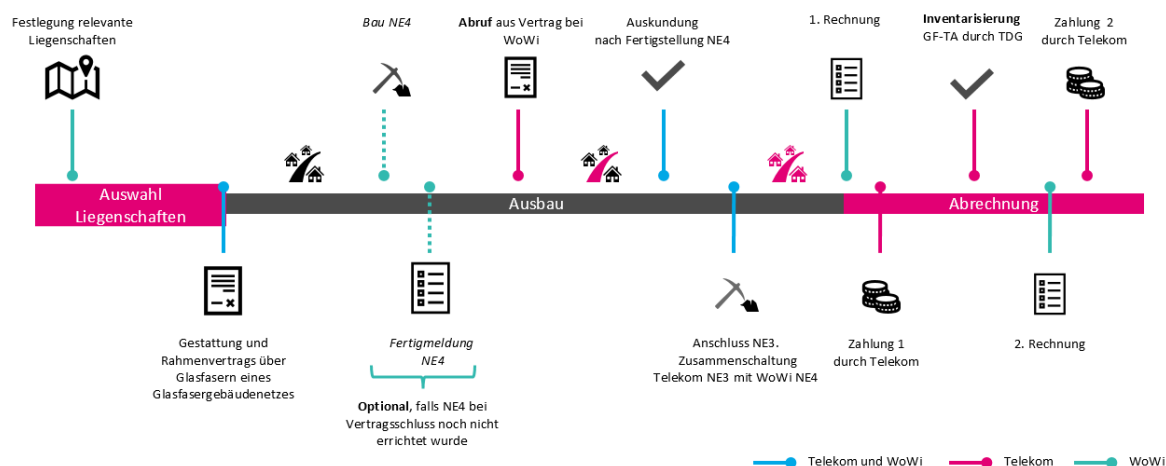
wäre dies in einem gesonderten Vertrag zu regeln (z. B. FTTB-Vertrag). Der Begriff „Pilot-Rahmenvertrag“ zeigt an, dass die vertraglichen Prozesse nicht zuletzt aufgrund ihrer Neuheit und Komplexität nach Vorliegen erster Praxiserfahrungen im Detail, sofern sinnvoll oder erforderlich, Anpassungen erfahren können.

Abbildung: Schema Inhousesetz



Im obigen Schema Inhousesetz ist der zu übereignende Faserbereich des WU („Fremde NE4“) blau gekennzeichnet. Er reicht vom Glasfasergebäudeverteiler (Gf-GV – siehe Abb. Nr. 5) bzw. Glasfaser (Gf)-Patchfeld im Keller/Versorgungsraum des Gebäudes bis zur Glasfaserteilnehmeranschlussdose (Gf-TA – siehe Abb. Nr. 7) in einer jeden WE und wird der Telekom beidseitig mit je einer LC/APC 8° Buchse pro Faser betriebsbereit übergeben. Die passive Gf-TA ist nicht Gegenstand dieses Kaufvertrags und stellt die Schnittstelle zum Übergang auf die aktive Technik des jeweiligen Anbieters oder Endnutzers (z.B. ONT Optical Network Termination oder Telekom-Endgeräte wie SMART Router – siehe Abb. Nr. 8) dar.

Schema Faserkauf durch die Telekom



Im vorstehenden Schema ist der Faserkauf-Prozess in folgenden Schritten vereinfacht dargestellt:

1. Ausgangspunkt bzw. Vertragsvoraussetzung ist ein bereits vom WU errichtetes oder noch zu errichtendes Gebäudenetz mit vier Glasfasern.
2. WU und Telekom einigen sich mit dem Pilot-Rahmenvertrag über die Eigentumsübertragung einer einzelnen Glasfaser je WE an die Telekom und die dafür geltenden Konditionen und Rahmenbedingungen.
3. Wird ein Netz nach Abschluss des Pilotvertrages errichtet, erfolgt eine Fertigmeldung durch das WU.
4. Der Pilotvertrag und das Muster-Angebot (Anlage 1 des Pilotvertrags) werden gleichzeitig abgeschlossen. Dem Muster-Angebot liegt die Bestandsliste für die geplanten Objekte bei, aus denen eine Faser verkauft werden soll. Der Abruf erfolgt durch Telekom mittels einer automatischen E-Mail an das WU. Musterangebot und Abruf durch die Telekom stellen den verbindlichen Einzelvertrag bzw. Kaufvertrag über verbindlich von Telekom zu erwerbende Glasfasern dar.
5. Es findet ein Auskundungstermin der Telekom in Abstimmung mit dem WU i.d.R. nach Baufertigstellung statt.
6. Telekom schließt das Gebäude an und verbindet die NE3 und NE4.
7. Das WU stellt eine erste (Teil)-Rechnung, die Telekom binnen 30 Tagen zu begleichen hat.
8. Die vom WU zu veräußernden Fasern werden an Telekom übergeben und durch Telekom inventarisiert, d. h. technisch an das vorgelagerte Telekom-Netz und deren Systeme angeschlossen.
9. Das WU stellt eine zweite (finale) Rechnung, die Telekom binnen 30 Tagen zu begleichen hat. Bei Neubauten und unbewohnten Gebäuden können eine Inventarisierung zeitnah erfolgen und somit beide Teilrechnungen zu einer Rechnung zusammengefasst werden.

Wie aufgelistet werden aufgrund des Rahmenvertrages über den objektbezogenen Kauf und die Übereignung der Faser mit der Telekom (im Vertrag „Käuferin“ genannt) zusätzlich Einzelverträge (im Vertrag auch „Abrufe“ genannt) geschlossen. Für Telekom entsteht eine Abruf- bzw. Kaufverpflichtung für angebotene Glasfasern eines Glasfasergebäudenetzes immer dann, wenn sie die jeweiligen Gebäude bereits mit mindestens „homes passed“ (Gebäudeanschluss FTTB) angebunden hat oder eine verbindliche Ausbauentscheidung inklusive der Festlegung der verbindlichen Ausbauzeiträume für das jeweilige Gebiet, in dem sich das Gebäude befindet, getroffen wurde.

§ 2: Übergabetermin und Übereignung, Rechnungsstellung

Sofern die Faserübergabeterminen einen längeren Zeitraum beanspruchen, wird das WU die abgestimmten Liegenschaften im Anhang 1 „Grundstücks- und Gebäudeübersicht“

hinsichtlich eines verbindlichen Fertigstellungsdatums fortlaufend aktualisieren und sechs Monate vor der jeweiligen Fertigstellung der Gebäude der Telekom an das in der Anlage 3 „Ansprechpartner“ benannte Eingangstor senden.

Der Abruf aus dem Rahmenvertrag findet objektkonkret pro postalische Adresse statt. Das WU erhält den Abruf mit den notwendigen Informationen zur späteren Rechnungsstellung (Übergabetermin, Bestellnummer und Rechnungsadresse). Die Telekom kann mit dem WU einen Auskundungstermin, der i.d.R. nach dem Fertigstellungstermin liegt, vereinbaren. Spätestens zu diesem Termin übergibt das WU den Elektrostrangplan für das Telekommunikationsnetz der jeweiligen Liegenschaft an die Telekom.

Die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abrufbaren Adressen der Liegenschaften sind in Anhang 1 zur Anlage 1 „Muster Angebot“ - (nachfolgend „Angebot“ genannt) aufzunehmen. Telekom und WU werden mit Abschluss des Rahmenvertrags unter Berücksichtigung der Ausbaugebiete der Käuferin gemeinsam und einvernehmlich das Angebot über die durch die Verkäuferin, also das WU, angebotenen Liegenschaften abstimmen.

⚠ Der GdW rät, nur ausgebaute und tatsächlich auszubauende Liegenschaften in die Liste lt. Anlage 1 aufzunehmen. Zwar ist das WU vertraglich berechtigt, einzelne abrufbare Adressen aus Anhang 1 sowohl vor als auch nach einem seitens der Käuferin getätigtem Abruf zu entfernen und den Anhang anzupassen, wenn ein Unternehmen bestimmte Gebäude entgegen der ursprünglichen Planung nicht mit einem Glasfasernetz ausstatten und es somit der Telekom keinen Faserkauf ermöglichen kann. Dabei sind die vertraglichen Folgen zu bedenken:

- Telekom erhält im Falle des Nichtausbaus das Recht und die Gestattung, diese Gebäude selbst mit einem Glasfasergebäudenetz auszubauen.
- Alternativ kann das WU bei der Telekom als Auftragnehmer und Werkunternehmer ein Angebot zum Ausbau der betreffenden Gebäude einholen. Bei Angebotsannahme baut Telekom bzw. lässt diese ein Glasfasernetz auf Kosten des WU errichten und erwirbt nach Abnahme des Glasfasernetzes ihrerseits eine Glasfaser vom WU. Allerdings ist offen und im Vertrag nicht geregelt ist, welchen Errichtungspreis die Telekom dem WU berechnen würde.

Telekom und GdW gehen davon aus, dass der Kaufgegenstand „Faser“ sonderrechtsfähig im Sinne von § 95 BGB ist. Sollte die Sonderrechtsfähigkeit entgegen der gemeinsamen Ansicht und Erwartung objektiv nicht vorliegen, sieht die Musterregelung einen Rechtskauf vor. In einem solchen Fall erwirbt Telekom das ausschließliche, zeitlich unbegrenzte und entgeltfreie Nutzungsrecht am Kaufgegenstand. Dieses Recht schließt auch die alleinige wirtschaftliche Verwertung des Kaufgegenstandes einschließlich der Vermietung an Dritte ein.

⚠ Unterschiedliche Rechnungsstellung bei Bestands- und Neubauten. Die Telekom hat für den Kauf eine Rechnungsstellung durch das WU erst nach der Inventarisierung der Faser (technischer Anschluss an das Telekom-Systeme) akzeptiert, auf die das WU jedoch keinen unmittelbaren Einfluss hat. Zur Wahrung eines beiderseitigen Interesses ist eine Rechnungsstellung gemäß § 2 Abs. 5 des Pilotvertrags grundsätzlich in zwei Tranchen vereinbart:

- Bei **Bestandsbauten** erfolgt zunächst eine **Rechnung 1** (Kaufpreis abzüglich 50 EUR netto). Die **Rechnung 2** (50 EUR netto) kann nach Zusammenschaltung der Netzebene 3 der Telekom mit dem Kaufgegenstand, spätestens aber acht (8) Monate nach vertragsgemäßer Bereitstellung des jeweiligen mangelfreien Kaufgegenstandes gestellt werden, sofern es Telekom bei Liegenschaften mit bis zu 10 (zehn) WE maximal 2 (zwei) Anfahrten und darüber hinaus maximal 3 (drei) Anfahrten möglich war, die Inventarisierung des Netzes (Gf-TA in einer jeden WE) in ihrem IT-System vorzunehmen.
- Bei **Neubauten und unbewohnten Gebäuden** (z. B. bei Kernsanierung) können dagegen beide Kaufpreisbestandteile nach vertragsgemäßer Bereitstellung des jeweiligen mangelfreien Kaufgegenstandes und Ermöglichung der Inventarisierung **in einer Rechnung** abgerechnet werden. Telekom ist verpflichtet, diese Rechnung binnen 30 Tagen zu zahlen.

Die Musterregelung sieht gemäß § 2 Abs. 5 gegenseitige Schadenersatzpflichten vor, sofern Verzögerungen im Zusammenhang mit der Inventarisierung von einer Vertragspartei zu vertreten sind oder Mitwirkungspflichten nicht erfüllt wurden. Beispielhaft können dies nicht eingehaltene Vorort-Termine seitens der Telekom oder kein bzw. ein zu spätes Aufschließen von nicht vermieteten Wohnungen seitens des WU sein.

§ 3: Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

Der empfohlene Kaufpreis (Mindestpreis) für den Kaufgegenstand unterliegt der Vertraulichkeit und kann beim Regionalverband, beim GdW und der Telekom erfragt werden. Er richtet sich nach der durchschnittlichen Gebäudegröße der in der Anlage zum Angebot aufgeführten Grundstücks- und Gebäudeübersicht und ist in folgende Stufen differenziert:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - durchschnittliche Gebäudegröße | 3 – < 8 WE |
| - durchschnittliche Gebäudegröße | >= 8 – <13 WE |
| - durchschnittliche Gebäudegröße | >= 13 WE |

Den Vertragsparteien steht es frei, auch andere Preise zu vereinbaren. Weicht die kalkulierte maximale durchschnittliche Gebäudegröße von 17 (siebzehn) WE je Gebäude ab, können die Vertragsparteien für den Kaufgegenstand ggf. einen geringeren Preis je WE für die neuen Liegenschaften vereinbaren. Gemäß § 10 des Pilotvertrages werden WU und Telekom die Mindestpreise nach fünf Jahren einer Überprüfung unterziehen (s. Anmerkungen zu § 10).

Der empfohlene Kaufpreis (Mindestpreis) wird durch die Vertragsparteien für jedes Angebot auf Basis der durchschnittlichen Gebäudegröße der abrufbaren Liegenschaften neu ermittelt und im Angebot festgehalten.

Telekom hat den vollständigen Kaufpreis nach Übergabe bzw. Übereignung des jeweiligen Kaufgegenstandes sowie seiner Inventarisierung innerhalb von 30 (dreißig) Tagen nach Eingang einer prüffähigen und den Anforderungen der §§ 14, 14a UStG genügenden Rechnung des WU zu zahlen. § 3 Abs. 3 und 4 des Pilotvertrags beinhalten formale Details der Rechnungsstellung.

§ 4: Technische Parameter, Leistungen zur Bereitstellung und Erweiterungen

Das vom WU errichtete Netz muss den Vorgaben der Anlage 6 "Musterleitlinie für FTTH-Gebäudenetze" (finale Version vom 01.07.2018, freigegeben von den Berliner Wohnungsunternehmen (BlNWU) und Telekom) entsprechen. Mögliche Abweichungen und die Leistungen des WU zur Bereitstellung sind dokumentiert.

Gemäß § 3 Abs. 7 verpflichtet sich das WU, bei ggf. notwendigen, späteren Erweiterungen und/oder Veränderungen des Glasfasergebäudenetzes die Telekom darüber rechtzeitig zu informieren, sollten die übereigneten Fasern durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Sofern im Initialausbau des WU nicht alle WE erschlossen werden können, verpflichtet sich das WU, die Nachinstallation je WE zeitnah durchzuführen, wenn ein Produktauftrag eines Kunden der Telekom vorliegt und das WU hierüber informiert wurde. Die konkrete Vorgehensweise ist individuell zu vereinbaren.

§ 7: Betrieb und Service

Telekom ist mit Zustimmung des WU verpflichtet, für die übereignete Faser Service, Betrieb und Maßnahmen zur Entstörung auf eigene Kosten zu übernehmen. Telekom übernimmt auch etwaig notwendige Kabeltausche auf eigene Kosten, sofern dazu Brandschottungen oder Installationsschächte nicht geöffnet oder verschlossen werden müssen. Bei umfangreichen Maßnahmen hat sich Telekom mit dem WU abzustimmen. Das WU hat Telekom eine den Endkundenrechten entsprechende Entstörung zu ermöglichen.

§ 9: Rückbau und Wiederherstellung des Gebäudenetzes

Das WU hat einen vollständigen oder teilweisen Abbruch des Gebäudenetzes mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens drei Monaten der Telekom anzukündigen. Es muss nach Beendigung der Bautätigkeit als Ersatz für das von ihr (in Teilen) rückgebaute Glasfasernetz ein neues Glasfasernetz nach den Parametern des § 4 dieses Vertrags auf eigene Kosten im Gebäude aufbauen und eine Glasfaser dieses neuen Netzes entgeltfrei der Käuferin übereignen. Telekom wird auf eigene Kosten eine Wiedererrichtung des Gf-AP und die Inbetriebnahme der neuen übereigneten und einer weiteren Faser in dem jeweiligen Gebäude vornehmen.

Die obige Regelung korrespondiert mit den gegenseitigen (umgekehrten) Pflichten aus der Musterregelung über eine Endschaftsregelung, bei der das Wohnungsunternehmen das Glasfasernetz von der Telekom erwirbt. Erfolgt ein Gebäudeabriss ohne Ersatzneubau, ist § 9 nicht anzuwenden.

§ 10 Vertragsbeginn und -beendigung

Der Pilot-Rahmenvertrag hat eine Mindestvertragslaufzeit von zehn Jahren und verlängert sich automatisch um zwölf Monate, wenn er nicht mindestens zwölf Monate vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit oder der verlängerten Vertragslaufzeit gegenüber der anderen Vertragspartei gekündigt worden ist.

⚠️ Gemäß Pilotvertrag unterliegen die Preisempfehlungen für eine Faser nach Ablauf von 5 (fünf) Jahren einer Überprüfung. Sollten sich die Kaufpreise auf dem Markt maßgeblich verändert haben, werden die Vertragsparteien Preisverhandlungen aufnehmen. Kommt es nicht zu einer Einigung, hat jede Vertragspartei ein Sonderkündigungsrecht.

§ 12: Vertraulichkeit

Der Vertrag unterliegt der Vertraulichkeit bzw. Geheimhaltung für fünf Jahre über das Ende der Laufzeit dieser Vereinbarung hinaus. Sofern sich eine Vertragspartei Dritter zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag bedient, wird sie dafür Sorge tragen, dass diese Dritten ebenfalls zur Vertraulichkeit verpflichtet werden.

§ 13: Schlussbestimmungen

Das WU ist verpflichtet, im Falle des Verkaufs und Übereignung des jeweiligen Gebäudes oder der nicht bereits an die Käuferin übereigneten restlichen Fasern Telekom zeitnah über den Verkauf und die Übereignung sowie den neuen Eigentümer zu informieren. Das WU verpflichtet sich ferner, den neuen Eigentümer vertraglich zur Bestätigung des Eigentums und seine daraus abgeleiteten Pflichten sowie Rechte der Telekom aus diesem Vertrag zu verpflichten.

Die Verpflichtung zur Vertraulichkeit gilt für 5 (fünf) Jahre über das Ende der Laufzeit des Vertrages hinaus fort.

5 Mustervertrag zum Glasfaseranschluss bis in den Keller ohne Anbindung des Gebäudenetzes („FTTB Only“)

Präambel, § 1: Vertragsgegenstand

In und vor Wohngebäuden lassen sich u. a. folgende physische Netze unterscheiden:

- DSL bzw. VDSL – Kupferdoppelader vor und in dem Gebäude.
- DVB-C bzw. DOCSIS - Koaxialnetz vor und in dem Gebäude
- FTTB (Fibre to the building): Glasfaser bis in den Keller und innerhalb des Gebäudes weiter über das Telefonnetz (Kupferdoppelader – CuDa) oder das Koaxialnetz.
- FTTH (Fibre to the housing) –Glasfaser vor und in dem Gebäude bis in die einzelnen Wohnungen.

Auf Wunsch einzelner Wohnungsunternehmen hat der GdW neben der bestehenden Regelung für einen FTTH-Glasfaser-Vollausbau aus 2023 eine Muster-Gestattungsregelung zum Glasfaseranschluss eines Gebäudes (FTTB) vereinbart, ohne dass damit eine Gestattung oder eine Verpflichtung für einen Glasfaseraus- oder neubau bzw. die Anbindung eines Gebäudenetzes verbunden ist (sog. FTTB Only). Mit dieser Regelung können Wohnungsunternehmen, die dies wünschen, ihre Bestände kostenfrei an das Telekom-Glasfasernetz anschließen, ohne dass unmittelbare Werbemaßnahmen für Glasfaserprodukte der Telekom in den Beständen bzw. für die Bestände sowie ein FTTH-Ausbau erfolgen.

Eine weitere Musterregelung, die den Glasfaseranschluss von Gebäuden, jedoch mit Anschluss an das gebäudeinterne Telefonnetz sowie einer Vermarktungsgestattung (FTTB CuDa), beinhaltet, wird noch separat erläutert.

⚠ Verhandlungserfolg FTTB Only: Telekom verpflichtet sich, auf Wunsch mit Glasfaser angeschlossene Gebäude für ein Jahr für die FTTH-Vermarktung zu sperren.

Konkret wird Telekom gemäß § Abs. 2 des Vertrages die an das Glasfasernetz angeschlossenen Gebäude für einen Zeitraum von 12 Monaten für eine Vermarktung von FTTH-Produkten sperren, sofern kein Glasfasergebäudenetz vorhanden ist oder keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde. Verträge über FTTH-Produkte, die mit Bewohnern trotz dieser Sperre abgeschlossen wurden, werden von der Telekom im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten nicht bestätigt. Nach der einjährigen Sperre werden die Vertragsparteien das weitere Vorgehen gemeinsam abstimmen.

⚠ WU hat Sonderkündigungsrecht bei einem sog. optionalen Ausbaurecht ohne konkreten Bautermin.

Sofern bei Vertragsschluss die Telekom keinen verbindlichen Glasfaseranschlussstermin für einzelne Bestände mitteilen kann, diese aber in den Vertrag aufgenommen werden, sind die Bestände mit einem optionalen Ausbaurecht zu kennzeichnen. Für diese gekennzeichneten Bestände hat das WU gemäß § 1 b

Buchstabe i unter bestimmten Voraussetzungen ein Sonderkündigungsrecht, um anderen Netzbetreiber ggf. einen frühzeitigeren Glasfaseranschluss zu ermöglichen. Diese Regelung entspricht der FTTH-Musterregelung aus 2023.

Analog zur FTTH-Musterregelung steht der Vertrag in Bezug auf jedes Vertragsobjekt jeweils unter der aufschiebenden Bedingung des Einvernehmens zwischen dem Vertragspartner und der Telekom über die konkrete Leitungsführung sowie den konkreten Ort der Hauseinführung und des Gf-AP im Keller/Versorgungsraum im Rahmen eines Vor-Ort-Termines, der in einem von beiden Vertragsparteien unterschriebenen Protokoll festgehalten wird.

§§ 3, 4: Errichtung des Grundstücknetzes und Eigentum

Die Regelungen für die Inanspruchnahme des Grundstücks und das Eigentum entsprechen der FTTH-Musterregelung. Eigentümerin des dem Gebäude vorgelagerten Netzes bis zum Keller ist die Telekom.

§ 5: Gebäudenetz und Vermarktungssperre

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Errichtung neuer bzw. (Mit-)Nutzung vorhandener oder künftiger Gebäudenetze nicht Gegenstand dieses Vertrages ist.

Wie oben schon ausgeführt, wird Telekom auf Wunsch des WU die angeschlossenen Bestände für die Vermarktung sperren, während dieser Zeit abgeschlossene Verträge mit Endkunden werden nicht von Telekom bestätigt.

§ 6: Modernisierung/Rückbau von Liegenschaften

Über eine beabsichtigte Beseitigung/Verlegung des Gf-AP in den von baulichen Maßnahmen betroffenen Gebäuden muss das WU die Telekom unverzüglich, jedoch mindestens 3 (drei) Monate vor Beginn der baulichen Maßnahmen informieren. Telekom übernimmt die Kosten für Verlegung und Beseitigung des Gf-AP für bis zu fünf Gebäude des WU pro Jahr. Sie übernimmt ebenso die Kosten der Wiedererrichtung des Gf-AP in den jeweiligen Gebäuden.

§ 7: Vertragslaufzeit und Kündigung

Der Vertrag gilt auf unbestimmte Zeit und kann erstmals zehn Jahre nach Abschluss mit einer Frist von vier Wochen von jeder Vertragspartei gekündigt werden.

§ 10 Schlussbestimmungen, Übertragung von Verträgen

Das WU ist im Rahmen eines Verkaufs und Übereignung von Gebäuden verpflichtet, aktiv darauf hinzuwirken, die Rechte und Pflichten aus dieser Zusatzvereinbarung auf den Käufer zu übertragen. Tritt der Käufer nicht in die Rechte und Pflichten dieser Zusatzvereinbarung ein, verpflichtet sich das WU, im Rahmen des rechtlich Zulässigen, der Telekom zeitnah nach Übertragung des Eigentums den Käufer namentlich zu nennen.

6. Mustervertrag zum Glasfaseranschluss bis in den Keller und Anbindung an das vorhandene Kupferdoppelader-Gebäudenetz („FTTB CuDa“)

Präambel, §§ 1 und 2: Vertragsgegenstand, Nutzung von Grundstücken und Gebäuden

Das Ziel der Telekom ist nach eigenem Bekunden stets der direkte FTTH-Ausbau bis in die Wohnung, sofern dies technisch möglich ist. Auf Wunsch der Wohnungswirtschaft wurde ergänzend ein Mustervertrag für eine Übergangslösung vereinbart: ein Glasfaseranschluss bis in den Keller (FTTB) mit Nutzung des bestehenden Kupferdoppelader-Gebäudenetzes („FTTB CuDa“). Diese Lösung ermöglicht es, den späteren FTTH-Ausbau beispielsweise im Rahmen geplanter Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Telekom hat dazu mit dem GdW – neben dem bereits erläuterten FTTB Only-Vertrag – auch diesen Mustervertrag abgestimmt.

Ein Glasfaserausbau innerhalb des Gebäudes wird mit diesem Vertrag weder vereinbart noch vorbereitet. Das WU ist zu jedem Zeitpunkt frei, keinen gebäudeinternen Glasfaserausbau vorzunehmen oder für einen späteren FTTH-Ausbau einen anderen Partner als Telekom zu wählen.

Vorgehensweise sowie gegenseitige Rechte und Pflichten einschließlich Sonderkündigungsrecht in diesem Vertrag entsprechen der oben erläuterten Musterregelung zum Vertrag FTTB-Only. Davon abweichend sind zur Anbindung der gebäudeinternen Kupferdoppelader zusätzlich Vertragsgegenstand: die Errichtung

- einer sog. Distribution Point Unit (DPU) im Keller/Hausanschlussraum,
- der Herstellung der Stromversorgung für die DPU sowie einer Potentialausgleichsschiene und
- einer Universal-Anschlusseinheit (UAE) in jeder Wohn-/Geschäftseinheit, wobei Telekom keinen Vollausbau schuldet, sondern idR diese auf Mieterwunsch („bedarfsgetrieben“) einbaut.

⚠ Telekom nimmt bei FTTB-CuDa eine aktive Produktvermarktung vor. Anders als beim FTTB Only-Vertrag wird mit diesem Vertrag zusätzlich eine Vermarktung seitens des WU gestattet. Telekom wird die Vermarktung auf solche „Glasfaserprodukte“ begrenzen, die innerhalb des Gebäudes über das Kupfer-Telefonnetz störungsfrei übertragen werden können. Nach derzeitigem Stand bietet die Telekom „Glasfaserprodukte“ über FTTB-only unter Nutzung der FTTB CuDA bis zu einer Bandbreite von 1.000 Mbit/s im Download an.

Die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden entspricht dem oben erläuterten FTTB Only-Vertrag.

§ 3: Errichtung des Grundstücknetzes/Stromanschluss

Eine Besonderheit der Vereinbarung ist die Installation einer DPU im Keller/Hausanschlussraum, für die ein Stromanschluss zum Betrieb dieser aktiven Komponente erforderlich ist.

Die durch den Anschluss aktiver Netzbestandteile an das Stromnetz entstehenden Kosten trägt die Telekom nach § 145 Abs. 5 TKG. Der Vertrag sieht ebenso eine Kostentragung durch die Telekom vor.

Gemäß § 145 Abs. 1 Satz 4 TKG ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, der Telekom auf Antrag den Anschluss aktiver Netzbestandteile an das Stromnetz zu ermöglichen. Dazu zählen:

- a) Herstellung eines Leitungsweges zwischen Gf-AP und DPU, sollte die DPU nicht in unmittelbarer Nähe zum Gf-AP installiert werden können.
- b) Ermöglichung der Anbindung der DPU an die Haupterdungsschiene des Gebäudes.
- c) Wahrnehmung der Verantwortung für die Stromversorgung und den Potentialausgleich/Erdung sowie den Betrieb der elektrischen Anlage.
- d) Sicherstellung, die Fachunternehmererklärung für die fachgerechte Installation des Stromkreises nach DIN-VDE 0100 zu erhalten sowie Vorlage dieser Erklärung auf Verlangen der Telekom oder einem von der Telekom beauftragten Unternehmen.

⚠ Das Wohnungsunternehmen sollte die Regelung für die Abrechnung des Stromanschlusses rechtlich prüfen. Bereits im Zusammenhang mit anderen Verträgen hat der GdW darauf verwiesen, dass die Weiterberechnung von Stromkosten des Wohnungsunternehmens zum Beispiel an einen Netzbetreiber gewerbesteuerrelevant sein kann. Wohnungsunternehmen sollten den Sachverhalt daher rechtlich prüfen. Unproblematisch für das Wohnungsunternehmen, aber ggf. zu teuer für die Telekom wäre eine Regelung, wonach die Telekom einen eigenen Stromanschluss anmeldet. Im Vertrag ist daher geregelt, dass sich die Parteien über die Regelung des Stromanschlusses individuell abstimmen. Sofern sich nach Vertragsschluss ergibt, dass eine Kostentragung nicht einvernehmlich geklärt werden kann, können beide Vertragsparteien den Vertrag kündigen.

§ 4: Erschließung des Gebäudenetzes

Telekom wird die Installation einer zusätzlichen Dose, der UAE, oder den Ersatz der TAE durch eine UAE in jeder Wohn- und Geschäftseinheit gestattet. Ein Vollausbau ist mit dem Vertrag nicht vereinbart. Die tatsächliche Erschließung durch Telekom erfolgt idR nach Produktauftrag bzw. auf Wunsch des Bewohners. Das WU hat dabei den Zugang zu

den betroffenen Wohn- und Geschäftseinheiten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu unterstützen.

§§ 5, 6, 7: Eigentum am Grundstücksnetz, Betrieb, Service, Netzzugang Dritter, Modernisierung und Rückbau

Das Grundstücksnetz, der Gf-AP, die DPU sowie die UAE sind nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut und verbleiben im Eigentum der Telekom. Betrieb und Service erfolgen durch und auf Kosten der Telekom.

Telekom gewährt auf Nachfrage Dritten Zugang zu fairen, angemessenen und diskriminierungsfreien Bedingungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen.

Die Regelungen für Modernisierung und Rückbau entsprechen dem oben erläuterten FTTB Only-Vertrag.

§ 8: Vertriebsmaßnahmen in Gebäuden

Die Regelung zum Vertrieb entspricht dem FTTH-Mustervertrag aus 2023. Telekom geht davon aus, dass Wohnungsunternehmen mit dem Vertrag einen Haustürvertrieb nicht untersagen. Unabhängig davon sind Wohnungsunternehmen frei, allgemein andere Regelungen zu vereinbaren, oder auch im Falle von individuellem Fehlverhalten von ihrem Hausrecht Gebrauch zu machen. Sie können zum Beispiel einzelnen Personen oder Personen, die im Namen eines bestimmten Unternehmens auftreten, einen Zutritt zu den Gebäuden verwehren.

Telekom sichert GdW-Wohnungsunternehmen für die für sie handelnden Direktvermarkter bei Haustürgeschäften einen zwischenzeitlich von vielen TK-Anbietern kommunizierten Mindeststandard (Code of Conduct) zu.

Darüber hinaus ist festgelegt, dass Telekom nur die auf dem gebäudeinternen Kupfer-Telefonnetz realisierbaren (Glasfaser-) Produkte und Dienste bewerben, ihren Kunden anbieten und diesbezügliche Verträge abschließen wird.

§ 9: Vertragslaufzeit und Kündigung

Der Vertrag gilt auf unbestimmte Zeit und kann erstmals zehn Jahre nach Abschluss mit einer Frist von vier Wochen von jeder Vertragspartei gekündigt werden.

Gemäß § 9 Abs. 3 bietet Telekom dem WU vertraglich die Möglichkeit an, abweichend von der obigen Regelung frühestens zwei Jahre nach Abschluss von FTTB auf FTTH über die Telekom zu wechseln oder in dringenden Fällen auch früher wechseln zu können. Klarstellend wird auf die Erläuterungen der Präambel verwiesen, wonach das WU zu jedem Zeitpunkt frei ist, keinen gebäudeinternen Glasfaserausbau vorzunehmen oder für einen späteren FTTH-Ausbau einen anderen Partner als Telekom zu wählen.

7. Pilot-Mustervertrag für eine Zusatzvereinbarung über die Nutzung von gebäudeinternen Glasfasern zur Nutzung für wohnungsnahe Dienstleistungen

Präambel und § 1: Vertragsgegenstand

Trotz intensiver Bemühungen des GdW war Telekom - anders als andere Anbieter - nicht bereit, einem WU eine Faser für wohnungswirtschaftliche Anwendungen auf Glasfasernetzen, die von der Telekom errichtet wurden, kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Telekom begründet diese Entscheidung u. a. mit regulatorischen Anforderungen.

Ergebnis der Verhandlungen ist der vorliegende Pilot-Zusatzvertrag zu einem FTTH-Hauptvertrag. Der Zusatzvertrag regelt die Nutzung einer Faser für wohnungsnahe Anwendungen zu vergünstigten kommerziellen Bedingungen. Der Begriff „Pilot“-Vertrag zeigt an, dass die vertraglichen Prozesse nicht zuletzt aufgrund ihrer Neuheit nach Vorliegen erster Praxiserfahrungen im Detail, sofern sinnvoll oder erforderlich, Anpassungen erfahren können.

Wie auch mit anderen TK-Anbietern vereinbart, sind für die Nutzung durch das Wohnungsunternehmen Telekommunikationsdienste für die Öffentlichkeit nach § 3 Nr. 44 TKG wie z.B. Internet, Telefonie und TV, die keine wohnungsnahen Dienste sind, ausgeschlossen. Die Nutzung umfasst die Glasfaser zwischen versorgendem Glasfaser-Gebäudeverteiler (Gf-GV) und der Glasfaserteilnehmeranschlussdose (Gf-TA) in der Wohneinheit (WE) des Gebäudes des WU. Die Beauftragung der vertraglichen Leistungen erfolgt je Gebäude nach einem unter Ziffer 4 des Vertrages beschriebenen Bestellprozess.

§ 2: Bereitstellung der gebäudeinternen Glasfaser in der WE je Vertragsobjekt

Die Bestellung für die Glasfaser vom nächstgelegenen Gf-GV bis zur Gf-TA kann nur für das gesamte Objekt, nicht für einzelne WE erfolgen. § 2 beinhaltet prozessuale und technische Anforderungen an das WU wie z. B:

- Bereitstellung eines ausreichend langen Patchkabels durch das WU und Anbindung durch Telekom,
- gemeinsame Abstimmung des Bereitstellungstermins,
- Erhebung eines einmaliges Bereitstellungsentgelts eines monatlichen Überlassungsentgelts (siehe Erläuterungen zu § 8).

§ 3: Nutzung der gebäudeinternen Glasfaser

Das WU darf keine baulichen Veränderungen vornehmen, die Nutzung der Faser ist auf eigene wohnungsnahe Dienstleistungen begrenzt, eine Untervermietung ist untersagt. Klarstellend liegt keine Untervermietung vor, wenn der Vertragspartner für einen wohnungsnahen Dienst einen Dritten beauftragt. Ziffer 3.2 enthält beispielhaft wohnungsnahe Kommunikationsdienste wie Telemetrie, Videosprechanlage und digitale Tafeln.

§§ 4, 5: Entstörung der gebäudeinternen Glasfaser und Reparatur

Bereits im FTTH-Hauptvertrag ist festgelegt, dass die Telekom zur Entstörung aller Fasern verpflichtet ist. Im Zusammenhang mit dem Zusatzvertrag werden Rahmenbedingungen zur Entstörung, Eingangstore zur Störungsmeldung, Pflichten der Vertragsparteien und SLAs der Telekom im Zuge einer Pilotierung gemeinsam erarbeitet und festgelegt und bei Einigung in diesem Vertrag ergänzt. Für den Störfall ist vereinbart, dass das WU, sofern möglich, die Störung auf die überlassene gebäudeinterne Glasfaser in der betroffenen WE eingrenzt. Reparaturen der gebäudeinternen Faser übernimmt im Regelfall die Telekom ohne separate Beauftragung.

§§ 6, 7: Vertragsbeginn und -beendigung und Rückschaltung aus wichtigem Grund

Der Vertrag hat eine Mindestvertragslaufzeit von drei Jahren und kann unter Einhaltung einer Frist von drei Kalendermonaten schriftlich frühestens zum Ende der Mindestvertragslaufzeit gekündigt werden. Andernfalls verlängert sich der Vertrag automatisch jeweils um ein weiteres Jahr.

! Telekom kann ohne Einhaltung einer Frist die gebäudeinterne Glasfaser je WE auftrennen, wenn das WU, ungeachtet einer erfolgten schriftlichen Abmahnung mit angemessener Nachfrist, die mindestens vier Wochen betragen muss, die gebäudeinterne Glasfaser in einer unsachgemäßen, d.h. nicht in diesem Vertrag beschriebenen, Art und Weise fortsetzt.

§§ 8, 9: Preise und Abrechnung sowie Zahlungsmodalitäten/Fälligkeit und Verzug u.a.

Die von Telekom angebotenen Preise betragen 60 EUR je gebäudeinterne Glasfaser (WE), für die Überlassung monatlich 0,40 EUR je gebäudeinterne Faser (WE). Bei zusätzlich notwendigen Anfahrten und ungerechtfertigten Störungsmeldungen entstehen zusätzliche Kosten. Einem WU bleibt es unbenommen, ggf. im Einzelfall günstigere Preise zu verhandeln.

Im Kündigungsfall stimmen sich die Vertragsparteien zum Rückbau der Faser vom Gf-GV ab. Nur sofern eine Trennung der Verbindung des Glasfaser-Patchkabels und der gebäudeinternen Glasfaser auf ausdrücklichen Wunsch des WU erfolgt, entstehen dem WU dabei anfallende zusätzliche Kosten.

⚠️ Telekom behält sich vor, die Preise im Falle einer Entscheidung der Bundesnetzagentur (BNetzA) anzupassen. Auf Drängen des GdW ist dazu Voraussetzung, dass die Entscheidung der BNetzA eine Kostenaufteilung bei einer 4-Faser-Bauweise im Zusammenhang mit der Überlassung einer Faser für Telemetriedienste tatsächlich betrifft. Das WU hat im Fall einer Preisanpassung das Recht, den Vertrag mit einer Frist von sechs Wochen ab Zugang des Anpassungsverlangens zum Zeitpunkt der Entgeltanpassung zu kündigen.

Das gemäß zu zahlende Bereitstellungs- und Überlassungsentgelt wird nach Bereitstellung der Fasern je Objekt am Anfang des jeweiligen Kalendermonats in Rechnung gestellt und ist 14 Tage nach Zugang der Rechnung fällig.

§ 12 Vertraulichkeitsvereinbarung

Der Vertrag, insbesondere alle Preisinformationen, unterliegen der Vertraulichkeit bzw. Geheimhaltung für fünf Jahre über das Ende der Laufzeit dieser Vereinbarung hinaus. Sofern sich eine Vertragspartei Dritter zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag bedient, wird sie dafür Sorge tragen, dass diese Dritten ebenfalls zur Vertraulichkeit verpflichtet werden.