Erläuterungen

**zum Positionspapier von GdW und Deutsche Telekom vom 19.05.2023
und zu den Musterregelungen
über einen Gestattungs- und Errichtungsvertrag sowie einen Vermarktungsvertrag
für die Mitgliedsunternehmen der GdW-Regionalverbände
und deren verbundene Unternehmen**

Stand: 31.07.2023

Inhalt

1. Über dieses Erläuterungspapier 1
2. Die Vereinbarungen im Überblick 2
3. Details des Muster-Gestattungs- und Errichtungsvertrags 4
4. Details des Vermarktungsvertrages 9

1. Über dieses Erläuterungspapier

Der GdW konnte mit Unterstützung der Mitglieder des GdW-Fachausschusses Wohnungswirtschaft 4.0 nach intensiven Verhandlungen sehr viele wohnungswirtschaftliche Positionen in Muster-Regelungen für eine künftige Glasfaserausstattung der Gebäude mit der Telekom erfolgreich vereinbaren. Das Verhandlungsergebnis ist vom Fachausschuss Wohnungswirtschaft 4.0 überaus positiv bewertet worden und in einem gemeinsamen Positionspapier von GdW und Telekom sowie entsprechenden Musterregelungen für einen Glasfaser-Vollausbau der Gebäude und für einen Vermarktungsvertrag dokumentiert. Diese gelten für GdW-Wohnungsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen.

Das vorliegende Papier erläutert wesentliche 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 **besondere Relevanz**. Sie betreffen zum Beispiel vertragliche Aspekte, bei denen das Wohnungsunternehmen Inhalte oder Folgen dieses Vertrages auf Übereinstimmung mit den eigenen Strukturen und strategischen Überlegungen prüfen und ggf. individuelle Anpassungen besprechen sollte.

2. Die Vereinbarungen im Überblick

Grundlegende Inhalte

Das vom GdW mit der Telekom Deutschland GmbH (nachstehend Telekom) vereinbarte **Positionspapier** regelt in der zunächst abgeschlossenen Verhandlungsphase 1 ausschließlich das Modell eines für das Wohnungsunternehmen kostenfreien Glasfasernetz im Mehrfaser-Vollausbau von Wohngebäuden einschließlich eines kostenfreien Gebäudeanschlusses durch die Telekom, sofern sich ein GdW-Mitgliedsunternehmen oder ein damit verbundenes Unternehmen für ein solches Modell entscheiden möchte.

Die mit der Telekom im Fall des Eigenausbaus durch die Telekom vereinbarten Rahmenbedingungen sind im **Muster für einen Gestattungs- und Errichtungsvertrag** geregelt. Optional können Wohnungsunternehmen zusätzlich einen **Vermarktungsvertrag** abschließen, der Umsatzbeteiligungszahlungen als Gegenleistung für eine Vermarktungsunterstützung beinhaltet. Die Details der Vermarktung und der finanziellen Beteiligung sind ebenfalls im beiliegenden Muster geregelt.

⚠ **Keine Gewährleistung durch Verbände**: Die jeweiligen Muster sollen Ihnen 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 von Ihnen 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.

⚠ **Vermarktungsvertrag und erweiterte Kürzung:** Eine werbliche Tätigkeit jeglicher Art kann zur Versagung der erweiterten Kürzung führen. Insofern rät der GdW Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen, derzeit vom Abschluss des optionalen Vermarktungsvertrages ab. Der Abschluss des Gestattungs- und Errichtungsvertrages ist unabhängig vom Abschluss des Vermarktungsvertrages. Weitere steuerrechtliche Hinweise zum Vermarktungsvertrag finden sich unter Ziffer 4 (§ 4) dieser Erläuterungen.

Vorteile dieses Mustervertrags gegenüber den bisher häufig von Telekom angebotenen Regelungen

Folgende wohnungswirtschaftliche Positionen wurden erfolgreich mit der Telekom verhandelt:

- Kostenfreie Glasfaseranbindung von Wohngebäuden in Telekom-FTTH-Ausbaugebieten
- Verbindlicher, kostenfreier Vier-Faser-Vollausbau für Wohnbestände in Telekom-Ausbaugebieten unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Interessen
- Nutzungsmöglichkeit einer Glasfaser für wohnungswirtschaftliche Zwecke zu Sonderbedingungen auf individuelle Anfrage (Details werden noch verhandelt)

- Kostenfreier Betrieb und Service durch Telekom, auf Wunsch auch über das Vertragsende hinaus
- Sonderkündigungsrecht für Wohngebäude außerhalb der Telekom-Ausbaugebiete, sofern ein Anschluss nicht innerhalb einer bestimmten Zeit zugesagt werden kann
- Diskriminierungsfreier Netzzugang für Dritte
- Klare Regelungen von Rechten und Pflichten sowie bei deren Übertragung.
- Optionaler Vermarktungsvertrag mit Zahlung einer Umsatzbeteiligung im Falle einer definierten Vermarktungsunterstützung für das Glasfaserportfolio der Telekom unabhängig von der jeweiligen Ausbauart durch FTTB- und FTTH-Anbindung
- Zusagen im Hinblick auf eine für Mehrfamilienhaus-Eigentümer adäquate Ansprache, Betreuung, Vertragsangebote sowie Code of Conduct bei Haustürgeschäften.

Urheberrechtliche Regelungen und insbesondere Freistellungen sind in diesem Vertrag nicht erforderlich. Der Netzbetrieb liegt allein bei Telekom, Medienangebote werden ausschließlich direkt zwischen Bewohnern und Telekom bzw. Drittanbietern abgerechnet.

Keine Bindungsverpflichtung seitens der Wohnungsunternehmen
Zur Absicherung der jeweiligen Rechtspositionen wird festgestellt:

- 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 den Gestattungs- und Errichtungsvertrag anbieten wird. Den Vermarktungsvertrag bietet die Telekom allen GdW-Wohnungsunternehmen mit mehr als 100 Wohneinheiten an.
- 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 Verträge zu verständigen.

Weiterentwicklung des Positionspapiers
GdW und Telekom haben vereinbart, in einer zweiten Verhandlungsstufe die Themenfelder „Errichtung der Inhaus-Netze durch Wohnungsunternehmen", "deren Mitnutzung durch Telekom" und „Netzübereignungen bei Netzerrichtungen durch die Telekom" zu besprechen. Auch hierzu sollen Musterregelungen erarbeitet werden.

GdW bietet Unterstützung bei Meinungsverschiedenheiten
Kommt es vor oder nach Vertragsschluss zwischen Wohnungsunternehmen und Telekom zu strittigen Auslegungen der Musterregelungen oder zu sonstigen nachhaltigen Differenzen, bieten sowohl der GdW sowie als auch die Telekom Unterstützung über zentrale Ansprechpartner an.

3. Details des Muster-Gestattungs- und Errichtungsvertrags

Präambel und § 1: Vertragsgegenstand, technischer Ausbau, Begehungsprotokoll
Vertragsgegenstand sind die Glasfaseranbindung der Gebäude und der Vier-Faser-Glasfaservollausbau von Liegenschaften innerhalb eines Telekom-Ausbaugebiets.

Für den Ausbau in den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits bekannten Ausbaugebieten kann die Telekom in der Regel nur das Kalenderjahr des Ausbaus bekannt geben. Eine detaillierte Ausbauplanung erfolgt im Rahmen der Auskundung.

Sofern sich Telekom und Wohnungsunternehmen entschließen, auch Liegenschaften in den Vertrag aufzunehmen, die außerhalb der zum Vertragsschluss bekannten Telekom-Ausbaugebiete liegen und für die dementsprechend kein verbindlicher Ausbautermin vereinbart werden kann, gelten gemäß § 1.1 Ziffer c ein optionales Ausbaurecht sowie folgende spezifischen Kündigungsregelungen zum Vorteil der Wohnungswirtschaft:

i. Sollte die Telekom nicht innerhalb von 24 (vierundzwanzig) Monaten ab Vertragsschluss einen verbindlichen Glasfaserausbautermin für ein oder mehrere der Grundstücke mitteilen, der in einem Zeitfenster von maximal 12 (zwölf) Monaten ab dem Zeitpunkt der Mitteilung liegt, haben beide Vertragsparteien für die nicht im Ausbaugebiete liegenden Grundstücke ein Kündigungsrecht.
ii. Sollte der Vertragspartner während der Dauer von 24 (vierundzwanzig) Monaten für die unter c) genannten Grundstücke mit optionalem Ausbaurecht ein schriftlich verbindliches Angebot eines anderen Netzbetreibers zum Ausbau dieser Gebäude erhalten, hat er für diese Gebäude ein Sonderkündigungsrecht. Voraussetzung für die Wirksamkeit des Sonderkündigungsrechts ist, dass der Vertragspartner der Telekom die Ausbauabsicht des anderen Netzbetreibers unverzüglich mitteilt und die Telekom mit einer Frist von 3 (drei) Monaten nicht selbst den eigenen Ausbau zu einem Zeitpunkt zusichert, der zeitlich nicht später als der vom anderen Netzbetreiber mitgeteilte Ausbautermin liegt („last call").

Unabhängig davon, ob für Liegenschaften ein verbindlicher oder optionaler Ausbau vereinbart wird, ist jeglicher Ausbau unabhängig vom Netzbetreiber nicht exklusiv. Das Wohnungsunternehmen ist nicht daran gehindert, auch mit anderen Netzbetreibern Vereinbarungen über eine parallele Erschließung der Liegenschaften mit Telekommunikationsnetzen und auch – sofern erwünscht – einen parallelen Ausbau von Inhausnetzen zu vereinbaren.

Der vereinbarte technische Ausbaustandard orientiert sich im Wesentlichen an einer von einer Arbeitsgruppe der kommunalen Berliner Wohnungsgesellschaften mit der Telekom vereinbarten technischen Leitlinie, von der – vorbehaltlich einer anderweitigen Regelung zwischen den Parteien - nur abgewichen werden darf, soweit dies Wohnungsunternehmen nicht unangemessen benachteiligt. Telekom und Wohnungsunternehmen werden die genaue Ausbauweise und die Leitungsführung erst nach Vertragsschluss aufgrund einer Begehung mit dem Wohnungsunternehmen in einem verbindlichen Begehungsprotokoll festlegen. Bis zum Abschluss der Begehung steht der Vertragsschluss für das jeweilige Objekt unter der aufschiebenden Bedingung einer einvernehmlichen Regelung über die Ausbauweise und Leitungsführung.

⚠ **Begehungsprotokoll vor Unterzeichnung genau prüfen**. Bei der Begehung können neue Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Abänderung des Vertrags erforderlich machen. Um etwaige Widersprüche zwischen gewünschtem Vertragstext und angefertigten Begehungsprotokoll auszuschließen, empfiehlt der GdW dringend vor dessen Unterzeichnung eine genaue

Prüfung des Begehungsprotokolls auf Übereinstimmung mit den generellen Vorgaben des Vertrages sowie seitens Geschäftsführung/Vorstand des Wohnungsunternehmens.

§ 2: Nutzung von Grundstücken und Gebäuden
Zum Vorteil von Wohnungsunternehmen wurde über die gesetzlichen Regelungen hinaus bei Bauarbeiten gem. § 2.3 eine gleichwertige Wiederherstellung des vorherigen Zustandes vereinbart. Im Rahmen der Haftungsregelung wird in § 10.1 eine dem ursprünglichen Zustand möglichst entsprechende Wiederherstellung der Grundstücke definiert.

§ 3: Errichtung Grundstücksnetz, Grabentiefe, Stromkosten
Die Telekom verlegt die Glasfaserkabel standardmäßig in einem zwischen 30 cm und 45 cm tiefen Graben zwischen Grundstücksgrenze und Hauseinführung. Sofern vom Wohnungsunternehmen im Einzelfall aus besonderen Gründen eine individuelle Grabentiefe gewünscht wird, wird dies von der Telekom geprüft; eine solche Abweichung ist ausdrücklich zu vereinbaren.

Sofern Wohnungsunternehmen für den Betrieb der Glasfaserkabel Stromkosten entstehen, werden diese durch Telekom erstattet. Die Erstattung erfolgt aus Praktikabilitätsgründen nicht anhand des tatsächlichen Verbrauchs der eingesetzten Geräte und des tatsächlichen Strompreises des jeweiligen Wohnungsunternehmens, sondern auf Basis der Leistungskennwerte der Geräte sowie eines bundesweiten durchschnittlichen Strompreises. Grund ist, dass in der Regel separate Zähler zur Erfassung des Stromverbrauchs der eingesetzten Geräte nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand bereitgestellt werden können.

§ 4: Errichtung Gebäudenetz – Standards, Terminankündigung, Nachinstallation
Der vereinbarte Ausbaustandard für GdW-Unternehmen umfasst gem. § 4.1 einen Vier-Faser-Vollausbau, wobei abweichend von der zugrunde liegenden Musterleitlinie statt zwei Fasern nur eine Faser von der Telekom aufgelegt, d.h. aktiv geschaltet wird. Sofern Wohnungsunternehmen im Einzelfall schon bei Vertragsschluss die Nutzung einer weiteren Faser mit Telekom vereinbaren, sollte Telekom diese zweite Faser bei Bedarf von Anfang an aufschalten. Für Details wird auf die Erläuterung zu § 6 verwiesen. (Begriffserklärung: Pigtail beschreibt ein Kabel, das nur auf einer Seite mit einem Stecker konfektioniert ist.)

Beim Ausbau innerhalb der Gebäude wird die Telekom nach zwei erfolglosen Terminvereinbarungen für den Wohnungszutritt einzelne Wohnungen nicht anschließen, sondern die dafür vorgesehenen Fasern vorbereitend in die jeweilige Etage legen. Ein Anschluss dieser Wohnungen durch die Telekom erfolgt dann erst bei Vorliegen eines Kunden-/Produktauftrags durch den Bewohner. Eine regelmäßige Nachinstallation des Anschlusses der entsprechenden Wohnungen wird Telekom auch bei Erweiterungen und Dachgeschossausbauten nicht vornehmen.

⚠ **Abstimmungsprozedere festlegen**: Der Vertrag schreibt bei Mieteransprachen und Terminankündigungen eine Abstimmung zwischen Wohnungsunternehmen und Telekom vor. Der GdW empfiehlt, die konkrete Vorgehensweise individuell mit der Telekom zu vereinbaren, so dass Wohnungsunternehmen über nicht erfolgreiche Wohnungszutritte zeitnah informiert werden und, sofern beabsichtigt, rechtzeitig Unterstützung leisten können, um einen hohen Anschlussgrad der Wohnungen eines Gebäudes zu erreichen. Für die Mieterkommunikation ist zu berücksichtigen, dass der erstmalige Anschluss einer Wohnung an ein Glasfasernetz gem. § 555b Nr. 4a BGB eine Modernisierung ist, die bei ordnungsgemäßer Ankündigung vom Mieter zu dulden ist (§ 555d Abs. 1 BGB). Die Duldungspflicht besteht unabhängig davon, ob eine Modernisierungsumlage erfolgt oder – wie es hier der Fall ist – die Modernisierung für den Mieter kostenfrei ist.

§ 5 Eigentum am Grundstücks- und Gebäudenetz

Der Mustervertrag sieht vor, dass Telekom Eigentümer des neuen Glasfasernetzes ist und das Netzeigentum auch nach Vertragsablauf bei Telekom verbleibt. Andere sogenannte „Endschaftsregelungen", wie ein Eigentumsübergang der Netze auf Wohnungsunternehmen, werden mit Telekom in der zweite Gesprächsphase als Musterregelung verhandelt. Das Positionspapier und § 13 Mustergestattungsvertrag legen fest, dass Verhandlungsergebnisse der Phase 2 grundsätzlich in laufende Verträge bzw. abgeschlossene Verträge übernommen werden können, sofern dies vom Wohnungsunternehmen gewünscht und technisch möglich ist.

⚠ **Alternative Eigentumsregelungen aktiv ansprechen - Telekom wird Netzeigentum nicht komplett übertragen**: Eine Öffnungsklausel stellt klar, dass Wohnungsunternehmen mit der Telekom individuell andere Eigentumsregelungen treffen können. Daran interessierte Wohnungsunternehmen sollten dies bei ihren Verhandlungen aktiv ansprechen.

Ohne den Verhandlungsergebnissen der Phase 2 vorzugreifen, steht bereits fest, dass Telekom das Eigentum über das Glasfaser-Gebäudenetz im Regelfall nicht vollständig abgeben wird, da sie voraussichtlich stets das Eigentum oder zumindest die kostenfreie Nutzung von mindestens einer Faser dauerhaft beanspruchen wird.

§ 6 Betrieb und Service

Der Mustervertrag sieht durch die Telekom einen für Wohnungsunternehmen kostenfreien Betrieb und Service des gesamten Netzes für die Dauer des Vertrags und darüber hinaus vor, solange Telekom Netzeigentümerin ist. Telekom verpflichtet sich gemäß § 6.4 zudem, Drittanbietern einen diskriminierungsfreien Netzzugang zu gewähren.

⚠ **Wohnungsunternehmen können die Nutzung einer Faser im vereinfachten Verfahren erfragen**: Telekom sagt in der Musterregelung Wohnungsunternehmen keine kostenfreie Mitnutzung einer Faser für wohnungswirtschaftliche Anwendungen zu. Allerdings können Wohnungsunternehmen eine Fasernutzung - anders als Dritte – in einem vereinfachten Anfrageverfahren erfragen.

Über generelle Konditionen der Mitnutzung werden Telekom und GdW nähere Punkte in Stufe 2 der Verhandlungen definieren. Wohnungsunternehmen, die zeitnah eine Faser einschließlich derer Anbindung über die NE3 der Telekom nutzen möchten, sollten auf den jeweiligen Ansprechpartner bei der Telekom zugehen.

Der Mustergestattungsvertrag beinhaltet konkludent das Recht der Telekom, den Bewohnern Einzelverträge über eine Medienversorgung anzubieten. Das Recht ist nicht auf Telekom beschränkt, sondern gilt grundsätzlich auch für Drittanbieter, denen gemäß § 6.4 ein diskriminierungsfreier Netzzugang garantiert wird.

Dieses Recht kann, aber muss nicht zwingend das Recht für direkte Vertriebsmaßnahmen in Gebäuden gemäß § 8 umfassen. Wohnungsunternehmen steht es im Rahmen ihres Hausrechts frei, für Vertriebsmaßnahmen in Gebäuden andere Regelungen zu vereinbaren bzw. den Vertrieb im Einzelfall zu untersagen.

§ 7 Modernisierung/Rückbau von Liegenschaften

Wohnungsunternehmen müssen eigene Baumaßnahmen, die in das Netz der Telekom eingreifen, mindestens mit dreimonatigem Vorlauf der Telekom ankündigen. Telekom wird bei von Wohnungsunternehmen veranlassten Modernisierungen und Rückbauten neu zu errichtende Netze auf eigene Kosten einbauen, jedoch die (geringeren) Kosten der Wiederinbetriebnahme des Netzes Wohnungsunternehmen in Rechnung stellen. Über die Höhe dieser Kosten liegen keine konkreten Informationen vor.

§ 8 Vertriebsmaßnahmen in Gebäuden

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 und zum Beispiel einzelnen Personen oder Personen, die im Namen eines bestimmten Unternehmens auftreten, einen Zutritt zu den Gebäuden zu verwehren.

Telekom sichert GdW-Wohnungsunternehmen für die für sie handelnden Direktvermarkter bei Haustürgeschäften einen (derzeit noch nicht durch alle TK-Anbieter für die Gesamtbranche kommunizierten) eingeführten Mindeststandard zu, der lt. nachfolgender Übersicht u. a. eindeutige Authentifizierungen aller Vertriebsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter, einem Code of Contact sowie besondere Regelungen bei hochaltrigen Mietenden beinhaltet. Im Falle von Fehlverhalten der Vertriebsmitarbeiter meldet das Wohnungsunternehmen dieses an den zuständigen Key Account Manager (KAM) oder an den zuständigen Service Manager oder telefonisch an: 0800 33 03333. Die Telekom wird daraufhin die erforderlichen Maßnahmen einleiten, um das Fehlverhalten abzustellen.



§ 9 Vertragslaufzeit und Kündigung

Die anfängliche Vertragslaufzeit beträgt zehn Jahre und kann danach von jeder Partei mit einer Frist von vier Wochen gekündigt werden. Sofern das Wohnungsunternehmen einverstanden ist, wird Telekom, solange sie Netzeigentümerin bleibt, gemäß § 6 des Vertrags das Glasfasernetz nach Vertragsende weiterhin kostenfrei betreiben und warten.

⚠ **Aspekte zum Vertragsende:** Die Laufzeit der Einzelverträge mit den Mietern ist nicht auf die Laufzeit des Gestattungs- und Errichtungsvertrags zwischen Wohnungsunternehmen und Telekom begrenzt. Die Einzelverträge der Bewohner mit Telekom oder anderen Anbietern werden somit von einer Kündigung bzw. einer Vertragsbeendigung nicht berührt. Telekom sieht in einer hiervon abweichenden Regelung - im Gegensatz zum GdW - einen Verstoß gegen das TKG und die vertraglichen Rechte der Kunden. Telekom war es in diesem Zusammenhang wichtig, auf § 134 TKG (Duldungspflicht für den Glasfaser-Gebäudeanschluss) und § 145 TKG (Mitnutzungsrechte vorhandener TK-Infrastrukturen und Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Wohnungsstichs) zu verweisen, wobei Einzelaspekte des § 145 TKG von Telekom und GdW unterschiedlich interpretiert werden.

Nach Vertragsbeendigung dürfte sich faktisch wenig ändern, sofern die Telekom ganz oder teilweise Netzeigentümerin bleibt und das Netz weiterhin kostenfrei betreibt. Das Wohnungsunternehmen kann durch diesen Vertrag faktisch dauerhaft über die Vertragslaufzeit hinaus an Telekom als Betreiber des gesamten Netzes gebunden sein, sofern es nicht einen anderen Betreiber (kostenpflichtig) beauftragt oder (teilweise) selbst Netzeigentümerin wird. Zu alternativen Eigentumsregelungen wird auf die Erläuterungen zu § 5 verwiesen.

GdW und Telekom sind grundsätzlich einig, dass das installierte Netz dauerhaft der Versorgung der Bewohner dienen und nicht ausgebaut werden soll. Der Vertrag beinhaltet dazu jedoch keine Regelung.

§ 13 Schlussbestimmungen, vertragliche Anpassungen

Telekom sichert über das Positionspapier mit dem GdW hinaus hier auch einzelvertraglich gegenüber dem einzelnen Wohnungsunternehmen 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.

⚠ **Anwendbarkeit auf Anbieter mit Telekom-Beteiligung:** Derzeit steht noch nicht fest, inwiefern diese Musterregelungen auf Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen mit Telekom-Beteiligungsfirmen anwendbar sind. Telekom ist auf Wunsch des GdW derzeit in Gesprächen und in der Prüfung, dass die GlasfaserPlus sowie die GlasfaserNordwest ebenfalls die Rahmenbedingungen für GdW-Mitglieder anbieten. Der GdW wird über das Ergebnis informieren.

4. Details des Vermarktungsvertrages

Präambel: Funktion des Vermarktungsvertrages und Vermarktungsziel
Der Vermarktungsvertrag ergänzt optional einen abgeschlossenen Errichtungs- und Gestattungsvertrag. Mit diesem Vertrag über eine gemeinsame Vermarktung vorgegebener TV-, Radio- und Multimediaprodukte und -dienste im Glasfaserportfolio der Telekom an die Bewohner des Wohnungsunternehmens kann der Vermarktungserfolg über die neue Glasfaserinfrastruktur der Telekom erhöht und dabei gleichzeitig dem Wohnungsunternehmen eine kommerzielle Beteiligung im Rahmen eines speziell geregelten Umsatzbeteiligungsmodells ermöglicht werden.

Bei dem in der Präambel genannten Vermarktungsziel von 10% handelt es sich um eine unverbindliche Absichtserklärung. Das Nichterreichen dieses Ziels führt zu keinen vertraglichen Konsequenzen und stellt insbesondere gemäß § 7.4 keinen wichtigen Grund für eine Kündigung seitens Telekom dar.

⚠ **Vermarktungsvertrag gilt auch für reine FTTB-Anbindungen**: Der Vermarktungsvertrag ist auch anwendbar, wenn lediglich eine Glasfaseranbindung der Telekom zum Gebäude (FTTB) und (noch) keine Glasfaser-Gebäudeausstattung besteht und für den Weg in die Wohnung die Kupferdoppelader (Telefon-Zweidraht) oder (seltener) das Koaxialnetz genutzt wird. Technische Voraussetzung hierfür ist bei der Nutzung der Kupferdoppelader allerdings die Verlegung einer neuen Anschlussdose in der Wohnung des jeweiligen Endkunden. Das Produktportfolio unterscheidet nach Telekom-Angaben nicht zwischen einer FTTB- und einer FTTH-Anbindung. Es handelt sich lt. Telekom um ein identisches Produktportfolio, welches in der Anlage 1 des Vermarktungsvertrags hinterlegt ist.
Der GdW verweist ergänzend darauf, dass alle Regelungen des dem Vermarktungsvertrag zugrunde liegenden Gestattungs- und Errichtungsvertrags von einer FTTH-Ausstattung ausgeht und bei einer FTTB-Ausstattung ggf. abweichende Regelungen getroffen werden müssen.

§ 1: Vertragsgegenstand, Produkte und Vertriebswege, Nicht-Exklusivität
Vertragsgegenstand ist analog der Präambel die Vermarktungsunterstützung des Wohnungsunternehmens für vorgegebene Glasfaserprodukte der Telekom. Anlage 1 „Glasfaser-Produktportfolio" umfasst derzeit die aktuellen vertragsgegenständlichen Glasfaserprodukte der Telekom mit einer 24-monatigen Mindestlaufzeit und wird im Zeitablauf angepasst. Sofern neue Produkte in das Glasfaserportfolio der Telekom aufgenommen werden, wie zum Beispiel höhere Bandbreiten als die derzeit angebotenen oder auch Produktbündel mit weiteren Zusatzleistungen wie z.B. Streaming-Angeboten, wird die Anlage aktualisiert und dem Vertragspartner zur Verfügung gestellt, bzw. als neue Ergänzung dem bestehenden Vertrag zugeführt. Grundsätzlich will Telekom perspektivisch die Privatkundenfestnetztarife, die heute auf der Kupferinfrastruktur existieren, in das Glasfaserproduktportfolio ergänzen und damit relevant für die Umsatzbeteiligung werden lassen.

Einen grundsätzlichen Vergütungsanspruch gibt es nur für von Bewohnern georderte Telekom-Produkte, die über das Glasfasernetz angeboten werden und über vorgegebene eigene Vertriebskanäle der Telekom einschließlich der Haustürvermarktung vermittelt wurden. Entsprechend besteht zum Beispiel kein Vergütungsanspruch bei Bewohnerverträgen über Telekom-Glasfaserprodukte, die über externe Anbieter wie MediaMarkt/Saturn und sonstige nicht Telekom-eigene Vertriebskanäle wie z.B. Vergleichsportale im Internet zustande gekommen sind, sowie unabhängig vom Vertriebsweg bei allen Telekom-Mobilfunkprodukten. Details sind der Anlage 1 zum Vermarktungsvertrag zu entnehmen.

⚠**Keine jeweilige Exklusivität**: Der Vermarktungsvertrag räumt gemäß § 1.5 dem Wohnungsunternehmen gegenüber seinen Bewohnern naturgemäß kein exklusives Vermarktungsrecht bzw. einen Gebiets- oder Kundenschutz ein. Über den Vertragstext hinaus hat jedoch umgekehrt auch Telekom kein Exklusivrecht. Jedes Wohnungsunternehmen bleibt bei Vertragsschluss mit der Telekom darin frei, parallel auch eine Vermarktungsunterstützung für Produkte anderer Anbieter/Wettbewerber wie z.B. Kabelnetzbetreiber zu vereinbaren und umzusetzen

Telekom und der GdW sehen im Vermarktungsvertrag eine reine Marketingkooperation, für den Fall eines möglichen Irrtums zu dieser Feststellung wird das Wohnungsunternehmen hilfsweise mit einer Vermittlung von Geschäften als Handelsvertreter im Nebenberuf betraut. Der GdW hält diesen Hinweis im Vertrag für entbehrlich.

§ 2: Leistungen des Wohnungsunternehmens

Der Vertrag sieht als Voraussetzung für eine Umsatzbeteiligung mindestens fünf verpflichtende und vom Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit Telekom auswählbare Unterstützungsmaßnahmen vor. Der im Mustervertrag angegebene Maßnahmenkatalog kann individuell angepasst bzw. erweitert werden. Der Katalog umfasst allgemeine Marketingleistungen. Ein direktes Einholen von Endnutzerverträgen durch das Wohnungsunternehmen zählt ausdrücklich nicht dazu und soll auch nicht erfolgen.

Das Wohnungsunternehmen hat seine Leistungen gem. § 2. Abs. 7 des Vermarktungsvertrages einmal jährlich in Textform und mit Fotos nachzuweisen. Die Nachweise sind individuell zwischen dem jeweiligen WU und ihr abzustimmen. Beispielhaft seien hier folgende Maßnahmen genannt:

- Bei personalisierten Bewohneranschreiben das Anschreiben im pdf-Format, verbunden mit einer Mitteilung, an welche Adressen es zu welchem Zeitpunkt versandt wurde.
- Bei Hausaushängen der Aushang im pdf-Format, verbunden mit einer Mitteilung, an welchen Adressen er zu welchem Zeitpunkt angebracht war.
- Bei einem Flyer oder einem Türhänger das Objekt als Foto oder im pdf-Format, verbunden mit einer Mitteilung, wann der Flyer/die Türhänger an welchen Adressen angebracht wurden.
- Bei einem Artikel auf einer Website die Angabe, wann und wie lange der Artikel auf der Website war.
- Bei einem Artikel in einer Mieterzeitschrift, den Text des Artikels, verbunden mit der Angabe, in welchem Exemplar der Mieterzeitschrift erschienen ist, etc.

⚠**Nachweisdetails individuell regeln**: Es wird empfohlen, schon vor Vertragsunterzeichnung die Details des Nachweises individuell mit Telekom zu treffen. Gemäß § 7.8 kann Telekom den Vermarktungsvertrag bei fehlendem oder nicht nachprüfbarem Nachweis mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Es ist im Vertrag jedoch an gleicher Stelle klargestellt, dass eine einmalige Nicht-Erbringung einer Leistung keinen Kündigungsgrund darstellt und in solchem Fall eine Alternativleistung individuell vereinbart werden kann. Auch wenn möglicherweise nicht für jede Vermarktungsleistung ein Nachweis gegenüber der Telekom erbracht werden muss, empfiehlt es sich, jede dieser Leistungen jedenfalls intern zu dokumentieren.

Sofern das Wohnungsunternehmen einen Vermarktungsvertrag mit der Telekom abgeschlossen hat, kann mit Bereitstellung der kostenlosen Vermarktungsmaterialien (Produkt- und Preisinformationen, Marketing-Unterlagen, etc.) durch die Telekom der Vermarktungsstart durch das Wohnungsunternehmen erfolgen. Die Bereitstellung erfolgt, sobald das Ausbaugebiet und damit die

Liegenschaft in den Status „Gebietsausbau in Planung, Bestellung möglich“ fällt und die Akteure im Markt (Telekom-Vertrieb sowie weitere Telekommunikationsanbieter) über diese Statusänderung diskriminierungsfrei informiert wurden. Erst dann gibt Telekom eine Bestellung der Produkte in den Telekom-Systemen frei. Vorher kann aus systemtechnischer Sicht kein Produktabschluss erfolgen.

§ 3: Leistungen der Telekom
Telekom stellt alle Vermarktungsmaterialien kostenfrei zur Verfügung. Im Rahmen einer Vermarktungsvereinbarung geht der Vertrag von einer Vermarktungsgestattung für die Telekom durch das Wohnungsunternehmen aus.

⚠ **Telekomträgt erforderliche Fremdkosten im Einzelfall nach Absprache.** Teil der Vermarktungspartnerschaft können zum Beispiel Inserate in Mieterzeitschriften oder Verteilung von Mieteranschreiben sein. Keine Kostentragung ist für den eigenen Personalaufwand des Wohnungsunternehmens vereinbart. Der GdW empfiehlt, bei Festlegung des Maßnahmenkatalogs die entsprechenden Kostentragungen klar zu regeln.

§ 4: Umsatzbeteiligung und Abrechnungsgrundlagen
Das Wohnungsunternehmen erhält für seine Vermarktungsunterstützung eine Umsatzbeteiligung in Höhe von 6 % zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuerfür das Glasfaserportfolio gem. Anlage 1 des Vermarktungsvertrags. Berechnungsbasis ist das regelmäßige Entgelt für den Breitband- und TV-Anteil der Verträge, die über Telekom-eigene Kanäle einschließlich Door-to-door-Vertrieb mit Bewohnern während der Vertragslaufzeit wirksam geschlossen werden. Dies schließt Upgrades über die definierten Vertriebskanäle ein. Die Definition „Breitband- und TV-Anteil“ bezieht sich auf in Anlage 1 nicht separat aufgeführte Bündelprodukte, die sowohl vergütungsfähige als auch nicht vergütungsfähige Produktbestandteile beinhalten. Die Regelung stellt sicher, dass die vergütungsfähigen Glasfaser-Produktanteile von Bündelprodukten bei der Vergütung berücksichtigt werden.

⚠ **Details zur Berechnungsgrundlage bei Bündelprodukten**: Die Definition „Breitband- und TV-Anteil“ bezieht sich auf in Anlage 1 nicht separat aufgeführte Bündelprodukte, die sowohl vergütungsfähige als auch nicht vergütungsfähige Produktbestandteile beinhalten. Ein Beispiel hierfür sind Produktbündel aus einem Internetanschluss und dem Angebot eines Streaming-Dienstes, aber auch Produktbündel aus Festnetz-Internet- und Mobilfunkprodukten. Die Regelung stellt sicher, dass bei solchen Bündelprodukten die vergütungsfähigen Glasfaser-Produktanteile bei der Vergütung berücksichtigt werden, während für alle anderen Produktanteile keine Vergütung anfällt. Bei der Berechnung des auf das Glasfaser-Produkt entfallenden Anteils wird dabei der (ggfls. fiktive) Grundpreis für das jeweilige Glasfaser-Produkt in der Einzelvermarktung angesetzt. Beispiel: Für ein Bündelprodukt aus einem Glasfaser-Internetanschluss und einem Streaming-Angebot werden 50 EUR/Monat berechnet. Der Glasfaser-Internetanschluss mit der gleichen Bandbreite kostet als Einzelprodukt 30 EUR/Monat. In diesem Fall werden für die Umsatzbeteiligung 30 EUR/Monat herangezogen, so dass die Umsatzbeteiligung 1,80 EUR/Monat beträgt.

⚠ **Details zur 72-Monatsregelung**: Die Telekom zahlt die Vergütung pro Endkundenvertrag maximal für eine Laufzeit von 72 Monaten, auch wenn Verträge mit den jeweiligen Bewohnern länger laufen. Telekom zahlt diese Beteiligung für maximal 72 Monate auch über das Ende des Vermarktungsvertrags mit dem Wohnungsunternehmen hinaus, sofern der individuelle Vertrag des Bewohners mit Telekom während der Laufzeit des Vermarktungsvertrags abgeschlossen

wurde, noch weiterhin besteht und der Bewohner im Bestand des Wohnungsunternehmens verbleibt.

Keine Umsatzbeteiligung wird u. a. gezahlt für:

- Verträge mit weniger als 24 Monaten Mindestlaufzeit
- vor Inkrafttreten des Vermarktungsvertrags geschlossene Verträge über Glasfaser-Produkte (außer Upgrades)
- über externe Vertriebskanäle (z. B. MediaMarkt/Saturn, Check24, etc.) geschlossene Verträge und Upgrades,
- Nicht-Glasfaserprodukte (z. B. Mobilfunk, Telefonie-only, VDSL).
- Produkte von Drittunternehmen (z. B. Sky)

Keine erneute Umsatzbeteiligung wird in folgenden Fällen gezahlt:

- Der Bewohner zieht aus dem Liegenschaftsbestand des Wohnungsunternehmens aus und schließt danach einen neuen Vertrag über ein Glasfaser-Produkt oder ein Upgrade.
- Der Bewohner zieht innerhalb des Liegenschaftsbestands um, ohne einen neuen Vertrag abzuschließen.
- Ein Neubewohner zieht in ein Gebäude des Liegenschaftsbestands ein und bringt einen bereits abgeschlossenen Vertrag über ein Glasfaser-Produkt mit. Ein Vergütungsanspruch entsteht hier erst bei einem Abschluss über Upgrades.

⚠ **Gewerbesteuerliche Auswirkungen zwingend vorab prüfen**: Bei Abschluss des Vermarktungsvertrags handelt es sich bei den vorzunehmenden Vermarktungsaktivitäten um gewerbliche Tätigkeiten, so dass die von der Telekom geleisteten Umsatzbeteiligungs-Zahlungen grundsätzlich gewerbliche Einnahmen sind. Gewerbesteuerrechtliche Auswirkungen sind daher zwingend zu prüfen und im Falle schwerwiegender Folgen auf den Abschluss einer Vermarktungsvereinbarung gemäß Musterregelung im Einzelfall zu verzichten.
Sofern anstelle des Wohnungsunternehmens die Vermarktungsaktivitäten durch einen Dritten – z. B. ein mit dem Wohnungsunternehmen verbundenes Unternehmen – erfolgen sollen, ist die Telekom bereit, den Vermarktungsvertrag auch mit diesem abzuschließen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Dritte über die entsprechende Rechte durch das Wohnungsunternehmen verfügt, die Vermarktungsaktivitäten auch tatsächlich durchführen zu können.

⚠ **Vermarktungsvertrag und erweiterte Kürzung:** Eine werbliche Tätigkeit jeglicher Art kann zur Versagung der erweiterten Kürzung führen. Insofern rät der GdW Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen, derzeit vom Abschluss des optionalen Vermarktungsvertrages ab. Der GdW sieht auch keine Rechtsgrundlage zur Anwendung der 5 %-Grenze des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c) GewStG. In jedem Fall sollte der steuerliche Berater hinzugezogen und ggf. eine verbindliche Auskunft eingeholt werden. Der Abschluss des Gestattungs- und Errichtungsvertrages ist vom Abschluss des Vermarktungsvertrages unabhängig.

⚠ **Haustürgeschäft ist stärkster Umsatzkanal**: Der Door-to-Door-Vertrieb ist häufig der erfolgreichste Vertriebskanal. Für Wohnungsunternehmen, die einen Vermarktungsvertrag vereinbaren, dürfte es deswegen ökonomisch sinnvoll sein, Haustürgeschäfte nicht grundsätzlich zu untersagen.

Die Abrechnung der Umsatzbeteiligung erfolgt gem. § 4.7 halbjährlich zu den Stichtagen 31.03. und 30.09. Für die dazu erforderliche Rechnungsstellung des Wohnungsunternehmens stellt Telekom rechtzeitig die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Gem. § 4.8 ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, aber nicht verpflichtet, einmal jährlich die von Telekom mitgeteilten Umsätze bei berechtigten Zweifeln in den Räumlichkeiten der Telekom durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen. Die Kosten trägt die Telekom, sofern die Angaben um mehr als 3% zu Lasten des Wohnungsunternehmen von den durch den Wirtschaftsprüfer ermittelten Umsätzen Abweichen, anderenfalls trägt das Wohnungsunternehmen die Kosten.

§ 5: Abrechnung - Adressat und Bestandteile

Das Wohnungsunternehmen bzw. der Vertragspartner sendet die Rechnung lt. Vertrag

(1) postalisch an folgende postalische Adresse:
Telekom Deutschland GmbH
Customer Finance Sales Partner und Wholesale
DTSE-CSW
Landgrabenweg 151
53262 Bonn

(2) sowie zusätzlich per E-Mail an: Tsabrp@telekom.de

Die Rechnung muss folgende im Vertrag benannte Angaben enthalten:

- Rechnungsempfänger mit USt-ID/Steuernummer
- Vermarktungsvertrag mit (Name) vom (Datum der Unterzeichnung)
- Abrechnungszeitraum
- Mitteilung der Telekom über die Anzahl der abgeschlossenen Endnutzerverträge, der daraus resultierenden Umsätze und die Höhe der Umsatzbeteiligung mit Datum (als Rechnungsanlage)
- Angabe der Bankverbindung, auf die der Rechnungsbetrag überwiesen werden soll.

§ 7 Vertragsbeginn und -beendigung

Der Mustervertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Der Vertrag endet

- automatisch bei Beendigung der unter § 1 genannten Verträge (insbesondere Errichtungs- und Gestattungsvertrag) oder
- ohne Kündigungserfordernis nach Ende der zehnjährigen Laufzeit, sofern die Vertragsparteien nicht rechtzeitig eine Einigung über eine Vertragsverlängerung erzielen oder
- bei Kündigung durch Telekom gem. § 7.8 bei fehlendem oder nicht nachprüfbarem Nachweis von Leistungen mit einer Frist von drei Monaten. Es ist im Vertrag jedoch an gleicher Stelle klargestellt, dass eine einmalige Nicht-Erbringung einer Leistung keinen Kündigungsgrund darstellt und in solchem Fall eine Alternativleistung individuell vereinbart werden kann,
- bei Sonderkündigung durch Telekom gem. § 7.9 (Change of Control), wenn
  - das Wohnungsunternehmen den Geschäftsbetrieb oder wesentliche Teile hiervon veräußert,
  - ein neuer Gesellschafter mehr als den vierten Teil der Anteile am Wohnungsunternehmen erwirbt,
  - ein bisheriger Gesellschafter seinen bislang niedrigeren Anteil auf mehr als den vierten Teil der Anteile erhöht oder
  - ein Wettbewerber des Konzerns Deutsche Telekom ein mit dem Wohnungsunternehme verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG wird oder sonst unmittelbar oder mittelbar gesellschaftsrechtliche Verbindungen eingeht.

⚠**Keine automatische Vertragsverlängerung:** Anders als der Gestattungs- und Errichtungsvertrag beinhaltet der Vermarktungsvertrag keine Verlängerungsklausel. Es konnte lediglich mit Telekom vereinbart werden, dass die Vertragspartner im neunten Vertragsjahr Gespräche über eine Vertragsverlängerung aufnehmen. Eine Beendigung des Vermarktungsvertrags hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Errichtungs- und Gestattungsvertrag. Umgekehrt würde jedoch mit der Beendigung des Errichtungs- und Gestattungsvertrags zeitgleich der Vermarktungsvertrag enden.

⚠**Sonderkündigungsrecht der Telekom bei Change of Control**: Die Telekom vereinbart standardmäßig ein Sonderkündigungsrecht unter den im Vermarktungsvertrag getroffenen Bedingungen der change of control Klausel. Sie dient im Rahmen von Vermarktungskooperationen insbesondere dazu, Telekom davor zu schützen, dass Wettbewerber oder Unternehmen, die etwa aus Compliance-Gesichtspunkten grundsätzlich von einer Kooperation ausgeschlossen sein sollen, direkt oder indirekt zu Vertragspartnern werden und damit etwa Zugang zu vertraulichen Geschäftspraktiken erhalten.
Telekom wird in der Regel oder in Einzelfällen dieses Sonderkündigungsrecht bei einer (auch teilweisen) Übernahme durch ein anderes GdW-Wohnungsunternehmen nicht ausüben wird und b) bei der Übernahme durch ein anderes GdW-Unternehmen dieses Unternehmen ohnehin Anspruch auf den Abschluss des Vermarktungsvertrags diesen Vertrag hat.

§ 8: Schlussbestimmungen – Gerichtsstand und Referenzkunde
Die Musterregelung sieht in § 8.1 vor, dass statt des Telekom-Gerichtsstandes Bonn optional der Gerichtsstand des Wohnungsunternehmens vereinbart werden kann.

Ebenfalls optional ist die Regelung in § 8.7 gestaltet, mit der sich das Wohnungsunternehmen mit der Benennung als Referenzkunde einverstanden erklärt.