Stellungnahme

zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (Neufassung) und zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (Telekommunikationsmodernisierungsgesetz)

vom 6. November 2020 des

BMWi, Abt. VIA2 - Telekommunikations- und Postrecht und

BMVI, Abt. DG 13 – Recht der digitalen Infrastruktur

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

c/o BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Französische Straße 55
10117 Berlin

Andreas Ibel
BID-Vorsitzender
& BFW-Präsident

Tel.: 030 / 32781-0
E-Mail: office@bfw-bund.de

Ansprechpartner/in zur Vorlage
Name: Dr. Claus Wedemeier
Funktion: Referatsleiter Demografie, Digitalisierung
Verband: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Tel.: 030 82403155
Fax: 030 8240322155
E-Mail: wedemeier@gdw.de

Berlin, 20. November 2020

1. Bedeutung des Diskussionsentwurfs für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – zusammenfassende Bewertung

Die BID bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Diskussionsentwurf von BMWi und BMVI vom 06.11.2020. Die BID erwartet, dass ihr eine angemessene Konsultationsfrist auch zu einem zwischen allen Ressorts abgestimmten, finalen Referentenentwurf eingeräumt wird.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüßt ausdrücklich den technologieneutralen Ausbau schneller Breitbandnetze und -anschlüsse in ihren Gebäuden. Viele Immobilienunternehmen treiben den Breitbandausbau seit vielen Jahren aktiv voran – auf Basis von vertraglichen Vereinbarungen mit Telekommunikationsunternehmen und darauf basierender Investitionen in neue Infrastrukturen, aber auch durch eigene Investitionen, insbesondere in zukunftsfähige Netze innerhalb der jeweiligen Gebäude. Neubauten werden überwiegend mit Glasfasernetzen ausgestattet und Bestandsbauten zunehmend mit Glasfasernetzen nachgerüstet.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sieht Glasfasernetze als Infrastruktur der Zukunft auch in Wohngebäuden an, hält aber einen Technologiewettbewerb mit anderen Gigabit-fähigen Infrastrukturen, wie z. B. HFC-Netzen (Hybrid fiber coax), für den wirksamsten Anreiz, den Breitbandausbau zu forcieren.

Irritiert nehmen wir allerdings zur Kenntnis, dass trotz der intensiven Diskussionen in den vergangenen Monaten der Diskussionsentwurf mit der Opt-Out Regelung gemäß § 69, Abs. 2 TKMoG RefE und der Änderung bzw. Abschaffung

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

der Betriebskostenumlage in § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung – (BetrKV) gemäß Art. 14 TKMoG RefE Maßnahmen beinhaltet, die aus Sicht des BID zur Zielerreichung eines schnelleren und wirtschaftlichen Glasfaser- und Breitbandausbaus ungeeignet sind und diesem sogar entgegenstehen.

Nach dem Entwurf wäre für ab dem 21.12.2020 errichtete Neuanlagen keine Umlageoption mehr gegeben. Für bestehende Verträge wäre diese bis 31.12.2025 beschränkt. Weil die Laufzeiten zahlreicher Verträge mit Netzbetreibern jedoch über dieses Datum hinausgehen, wäre nicht einmal ein Bestandsschutz für bestehende Verträge als gesetzliche Mindestanforderung gegeben. Die Einführung einer dem Mietrecht fremden und systemwidrig im TKG verankerten Opt-out-Regelung würde sogar noch diese unzureichende Bestandsregelung vom ersten Tag an unterlaufen.

Der über die BetrKV überflüssige und schädliche Eingriff in das Mietrecht ist zudem entgegen der Darstellung im Diskussionsentwurf weder europa- noch telekommunikationsrechtlich gerechtfertigt. Die im Entwurf als Begründung benannten Vorschriften des EU-Kodex und des TKG beziehen sich auf direkte Verträge von Telekommunikationsanbietern und Endkunden. Diese Voraussetzung liegt ausweislich von Rechtsgutachten und der diesbezüglichen Rechtsprechung des OLG Hamm (Urteil v. 28.05.2020 - 4 U 82/19) im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht vor.

Eine Abschaffung der Umlageoption nach § 2 Nr. 15 BetrKV zum 31.12.2025 entspricht auch weder dem überwiegenden Verbraucherinteresse noch übergeordneten politischen Zielen. So sprechen sich neben dem Deutschen Mieterbund (DMB) auch die Bauminister der Bundesländer für den Erhalt der Umlagefähigkeit für den Breitbandanschluss aus. Das Umlagesystem hat sich über Jahre bewährt und garantiert auch künftig zukunftssichere Glasfaser- und Gigabitinfrastrukturen bis in jede Wohnung.

Für die BID sind daher diese geplanten Änderungen weder juristisch noch sozial- und wettbewerbspolitisch gerechtfertigt. Zudem würden die Maßnahmen den bestehenden Wettbewerb auf dem Markt um den Anschluss von Gebäuden an moderne Hochgeschwindigkeitsnetze zwischen TK-Netzbetreibern und Gebäudeeigentümern vermindern und dadurch Endkundenentgelte, besonders auch zu Lasten von Transferhaushalten, steigen lassen.

Dagegen begrüßt der BID insgesamt die geplante Angleichung an die Entgeltmaßstäbe der übrigen Streitbeilegungsverfahren bei der Mitnutzung von Gebäudeinfrastrukturen nach § 146 Abs. 5 TKMoG RefE als europarechtlich geboten und überfällig. Die BID hat auf dieses Änderungserfordernis stets hingewiesen.

Allerdings sind bei den Entgeltmaßstäben noch Nachbesserungen erforderlich, die sich ansonsten als Investitionshindernis bzw. als verfassungsrechtlich bedenkliche Entwertung bereits getätigter Investitionen darstellen können. So sollten für die Mitnutzungsentgelte für Inhaus-Netze mit sehr hoher Kapazität die Maßstäbe des Absatzes 3 unabhängig von deren Errichtungszeitpunkt gelten. Das Recht zur entgeltfreien Mitnutzung für Netzbetreiber, die Investitionen in die Herstellung einer Infrastruktur getätigt haben, in § 146 Abs. 5 Satz 3 TKMoG RefE verhindert faktisch eher die Errichtung von Inhaus-Netzen, weil

damit – entgegen der derzeitigen Praxis – Inhaus-Netze nicht mehr den Eigentümer wechseln und damit auch ein neuer Versorger gewählt werden kann.

Unabhängig von diesen Einzelfragen stellt die Änderung der Entgeltmaßstäbe allein, entgegen den mehrfach vom Bundeswirtschaftsministerium geäußerten Erwartungen im Vergleich zur Beibehaltung der Umlageoption, kein adäquates Anreizinstrument für Breitbandinvestitionen in Wohngebäuden dar. Die dadurch ausgelösten Anreizwirkungen der Mitnutzung für Investitionen werden sich im Gegenteil auf einem eher geringen Niveau bewegen, keinesfalls tragen sie im erforderlichen Umfang zur Refinanzierung notwendiger Infrastrukturinvestitionen in Wohngebäuden bei, wie es bei einer Beibehaltung der Umlagefähigkeit der Fall ist

Auch die seitens des Bundeswirtschaftsministeriums stets als Finanzierungsalternative angeführte Modernisierungs-Umlage nach § 559 BGB kommt allenfalls für einzelne Sachverhalte in Betracht. Voraussetzung für die Anwendung der Umlage ist, dass sich nach 555b Nr. 4 BGB der Gebrauchswert der Mietsache durch die Maßnahme nachhaltig erhöht. Hier kommt es auf den Einzelfall an, ob diese Voraussetzung beispielsweise für einen Einbau eines Netzes mit sehr hoher Kapazität als rechtssicher angenommen werden kann. Zudem begrenzen zunehmend gesetzliche Mietpreisbeschränkungen den Spielraum für Mieterhöhungen nach Modernisierungen und damit eine auskömmliche Refinanzierung.

Es ist festzuhalten: Ohne die Einbindung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können Glasfaserausbauziele nicht erreicht werden. Sie ist Partner und Treiber des Breitband-Ausbaues. Die Folgen der vorgeschlagenen und in Verbindung mit einem überflüssigen und unverhältnismäßigen Eingriff in das Mietrecht juristisch unbegründeten Änderungen in Art 14 und § 69 Abs. 2 TKMoG RefE wären ökonomisch und politisch verheerend:

- Die geplanten Änderungen würden den Ausbau von Gigabit-Netzen in den Häusern empfindlich bremsen, weil die Kalkulations- und damit Investitionsgrundlage für die Netzbetreiber entfiele. Insbesondere regionale Netzbetreiber wären damit nicht mehr in der Lage, Investitionen in den Glasfaserausbau zu refinanzieren.
- Betreiber verschiedener Infrastrukturen für TV-Übertragungsdienste nutzen die Umlageoption seit vielen Jahren. Die Umlage sichert einen funktionierenden Wettbewerb zwischen den Telekommunikationsanbietern – einschließlich der Deutschen Telekom – um Aufträge der Gebäudeeigentümer und ermöglicht vor allem mittelständischen Anbietern faire Wettbewerbsbedingungen. Ihre Abschaffung würde die Anbietervielfalt verringern, den Wettbewerb vermindern und besonders kleinere Anbieter in den nächsten Jahren existenziell gefährden. Eine wirtschaftliche Schädigung könnte auch Wohnungsunternehmen und deren Mieterinnen und Mieter treffen.
- Die Schädigung des Wettbewerbs, mittelständischer Existenzen und des Gigabitausbaus würden nicht erst nach dem geplanten Auslauflauftermin der BetrKV zum 31.12.2025 eintreten. Netzbetreiber, deren Verträge mit Wohnungsunternehmen erst nach dem Termin auslaufen, hätten für die Restlaufzeit keinen Bestandsschutz, unterfallen einem juristischen Chaos und würden daher versuchen, frühzeitig und deutlich vor dem 31.12.2025

personelle und finanzielle Kapazitäten anzupassen und künftige Aktivitäten im Regelfall zu vermindern. In der Tendenz träfe dies auch für mittelständische Netzbetreiber zu, deren Verträge vor der fünfjährigen Übergangsfrist auslaufen. Diese können sich aufgrund des Wegfalls einer wesentlichen Kalkulationsgrundlage nicht sicher sein, auch künftig bei Ausschreibungen noch Aufträge zu gewinnen. Dies gilt umso mehr, als für Neuanlagen die Umlagefähigkeit sogar noch im laufenden Jahr entfallen soll.

- Die negativen Wirkungen der Änderungen der BetrKV würden durch eine Opt-out-Regelung für Mieter sogar noch zeitlich vorgezogen und verstärkt. Fällt die vorgesehene fünfjährige Übergangsfrist für einen rechtssicheren Bestandsschutz ohnehin deutlich zu kurz aus, so wird diese Frist durch die Opt-out-Regelung schon vom ersten Tag an unterhöhlt.
- Als weitere Folge der Änderungen ist zu erwarten, dass bis zu 12,5 Millionen Haushalte künftig deutlich höhere Entgelte zahlen müssen – darunter rund 6 Mio. Rentnerinnen und Rentner bzw. finanziell Schwächere, die mit Mehrkosten von bis zu 200 Euro pro Jahr belastet würden. Das kann wettbewerbs- und sozialpolitisch nicht gewollt sein.
- Die Abschaffung der Umlage droht zudem zu erheblichen Reichweitenverlusten öffentlich-rechtlicher und privater Medien zu führen. Dies schadet der Medienvielfalt und stärkt tendenziell weniger seriöse Medien.
- Alternative Finanzierungsoptionen stellen entgegen den mehrfach vom Bundeswirtschaftsministerium geäußerten Erwartungen im Vergleich zur Umlagefähigkeit des Breitbandanschlusses kein adäquates Anreizinstrument für Glasfaser- und Breitbandinvestitionen in Wohngebäuden dar. Gegen die Wirksamkeit und Zukunftsfähigkeit der Umlageoption spricht auch nicht, dass bisher nur ein kleiner Teil der Wohngebäude mit Glasfaserkabeln ausgestattet ist. Dies ist allein dem Umstand geschuldet, dass es sich bei der Glasfaser als Gebäudeinfrastruktur im Vergleich zur Anwendung bei Zuführungsnetzen um eine deutlich jüngere Technologie handelt.

Die unterzeichnenden Verbände warnen eindringlich vor einer Abschaffung der Umlageoption und der Einführung eines "Opt-out" und fordern die Bundesregierung auf, diese umgehend aus dem Gesetzentwurf zu streichen.
Sofern eine schnelle politische Einigung auf einen Verzicht der geplanten Änderungen nicht möglich ist, sind der aktuelle Entwurf um Art. 14 und § 69 Abs. 2 TKMoG RefE zu kürzen und die Punkte ggf. in einem separaten Verfahren aufzunehmen. Damit könnte das Gesetzgebungsverfahren zu unstrittigen Punkten plangemäß abgeschlossen und die geplanten Änderungen ohne Zeitdruck im relevanten Kontext des Mietrechts überdacht werden.

Darüber hinaus sieht § 210 Abs. 2 Nr. 2 TKMoG RefE keine explizite Beteiligung der Gebäudeeigentümer als Betroffene eines Mitnutzungsanspruchs vor. Dies ist zwingend zu ergänzen.

2. Zusagen der BID – Plädoyer für ein Gesamtkonzept eines digitalen Nebenkostenrechts statt einer schädlichen, kleinteiligen Änderung der Betriebskostenverordnung

Die Verbände und Unternehmen in der BID geben **unter der Bedingung einer ersatzlosen Streichung der geplanten Änderungen** von Art. 14 und § 69 Abs. 2 TKMoG RefE aus dem aktuellen Gesetzentwurf **zur Förderung des Glasfaser-/Gigabitausbaus folgende Zusagen**:

- **Die Unternehmen der BID werden weiterhin Wohnungen an das Glasfasernetz anschließen**. **Allein die GdW-Unternehmen** stehen dabei zu ihrer schon kommunizierten Zusage, **in den nächsten fünf Jahren 1 Million Wohnungen an das Glasfasernetz anzuschließen**.

- Die BID wird zudem ein **neues Gesamtkonzept für die Förderung von Breitbandinfrastrukturen und Digitalisierung in Wohngebäuden vorlegen.** Dieses Konzept umfasst zwingend **eine Überführung des bisherigen analogen Nebenkostenrechts in die digitale Welt. Dabei** können für künftige Vertragslagen die Kriterien hinsichtlich des Breitbandausbaus für eine weiterhin zulässige und notwendige Umlagefähigkeit nach BetrKV definiert werden.

  Unstrittig kann nur der Gebäudeeigentümer auch künftig den Einbau von Glasfaser-Breitband sowie digitaler Infrastrukturen für alle Wohnungen eines gesamten Gebäudes gewährleisten. Die bestehende Umlageoption für den Breitbandanschluss für eine Glasfaseroffensive ist ein sehr wichtiges Instrument und muss erhalten werden. Änderungsbedarf gibt es dennoch: Das gesamte Nebenkostenrecht ist endlich von der analogen in die digitale Welt zu übertragen. Eine kleinteilige Änderung einer einzelnen Betriebskostenvorschrift im Rahmen des Telekommunikationsrechts, die niemandem nutzt, jedoch massive Schäden anrichtet, würde zusätzlich diesen notwendigen volkswirtschaftlichen Prozess im Keim ersticken und die digitale Zukunft verbauen.

  So sind zukunftsfähige Gebäude künftig mit Gebäudeautomatisierung auszustatten (Heizungssteuerung, automatischer hydraulischer Abgleich, Nutzerführung, Fernauslesung, Zugangssysteme). Diese Gebäude erzeugen regenerative Energie, die für Strom, Wärme und E-Mobilität vor Ort genutzt werden muss, unterstützen die Nutzer für ein langes Leben in der eigenen Wohnung (technische unterstütztes Wohnen/AAL, KI, etc) und erlauben dem Eigentümer einen effektiven Betrieb (predictive maintenance). Für diese und weitere Anwendungsfelder brauchen wir ein digitales Betriebssystem für Wohngebäude.

  Unser aktuelles Nebenkostenrecht wird solchen Anforderungen an modernen Gebäuden in keiner Weise gerecht. Die Versorgung der Mieter mit schnellem Internet und vor Ort regenerativ erzeugter Wärme und Strom wird der Normalfall werden müssen. Wir brauchen einen Prozess der Veränderung des Nebenkostenrechts hin zu Inklusiv- oder Teilinklusiv- Model-

len für Strom, Wärme, Internet, E-Ladestellplätzen etc. Dabei muss das Nebenkostenrecht Flatrate-Modelle generell immer dann ermöglichen, wenn aus Sicht von Mietern und Vermietern Wirtschaftlichkeitsaspekte gewahrt sind. Leider erlaubt das derzeitige Nebenkostenrecht solche Modelle nur in Ausnahmefällen. Gleichwohl gibt es erste gute Beispiele.

Dazu wollen wir gemeinsam mit der Politik einen Prozess aufsetzen, der geeignete Kriterien definiert und das Nebenkostenrecht für digital ausgestattete Gebäude zukunftsfähig macht. Digitale Gebäude ohne Breitband sind wie ein Auto ohne Motor.

3. Bewertungen im Detail

3.1. Zu Art. 14 und § 69 Abs. 2 TKMoG RefE – Änderung von § 2 Nr. 15 BetrKV und Eingriff in das Mietrecht ohne rechtliche Grundlage und mit gravierenden negativen ökonomischen und sozialen Wirkungen

Die Vorschrift des Art. 14 TKMoG RefE will die Anwendbarkeit von § 2 Nr. 15 BetrKV bei bestehenden Verträgen auf den 31.12.2025 befristen, für ab dem 21.12.2020 in Betrieb genommene Neuanlagen soll nach dem 21.12.2020 keine Umlagefähigkeit mehr gegeben sein.

Die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände haben schon mehrfach in Gesprächen sowie zuletzt schriftlich in ihrer Stellungnahme am 12.03.2020 dargelegt, dass es für eine Streichung oder Änderung von § 2 Ziffer 15b BetrKV entgegen der Darstellung auch im jüngsten Diskussionspapier keinen Rechtsgrund gibt. Für eine ausführliche juristische und ökonomische Analyse der aktuellen Regelung der Umlagefähigkeit und der Folgen ihrer Streichung verweisen wir auf Kapitel 5 unserer letzten Stellungnahme vom 12.03.2020. Die damals schon benannten Argumente werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt und um zusätzliche Aspekte ergänzt.

1. Die im Diskussionsentwurf rechtlich nicht haltbare Darstellung startet bereits mit falschen Begrifflichkeiten. **Es gibt kein Nebenkosten-"Privileg"**: Die derzeitige Option, die Kosten des Breitbandanschlusses über die Betriebskosten abzurechnen, ist infrastrukturneutral und auch auf Glasfasernetze anwendbar; sie privilegiert keineswegs klassische Kabelnetze gegenüber anderen Anschlusstechniken und wird u.a. auch von der Deutschen Telekom sowie von zahlreichen Stadtnetzbetreibern und anderen Telekommunikationsunternehmen intensiv genutzt.

   Der **Begriff "Privileg" wird maßgeblich von der Deutschen Telekom einzig zur Durchsetzung eigener Vertriebsinteressen kommuniziert**. Wettbewerber über alternative Infrastrukturen sollen dadurch zum Vorteil der Telekom auf der von ihr beherrschten Doppelkupferader wesentlich behindert und ausgeschaltet und auf einen Wettbewerb auf der von der Deutsche Telekom AG betriebenen Kupferdoppelader begrenzt werden. Es ist

nicht nachvollziehbar, dass ausgerechnet das Bundeswirtschaftsministerium, das über den Wettbewerb wachen und diesen stärken soll, den unzutreffenden Marketingbegriff und die wettbewerbsfeindliche, rechtswidrige Argumentation von der Telekom in einen Gesetzesentwurf übernimmt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erwartet von der Bundesregierung eine sachlich korrekte und keine einseitige Sachdarstellung im Sinne der Deutschen Telekom, die bei Telefonie und Internet wie bisher über eine marktbeherrschende Stellung verfügt.

2. Eine **Streichung der Umlagefähigkeit** ist entgegen dem Diskussionspapier und der Auffassung der Telekom **juristisch nicht erforderlich**. Die Umlagefähigkeit der Entgelte für den Breitbandanschluss nach BetrkVO verstößt insbesondere weder gegen Art. 105 Abs. 1 Kodex noch gegen § 43b TKG, der eine maximale zweijährige Laufzeit für Verträge zwischen einem TK-Anbieter und einem Endkunden vorsieht. Diese Vorschrift ist auf das Verhältnis Vermieter/Mieter nicht anwendbar, bei dem es sich um ein rein mietvertragliches Rechtsverhältnis und keinen Vertrag über Telekommunikationsdienste handelt. Die Umlagefähigkeit ist damit auch mit den Vorgaben aus Art. 105 Abs. 1 Kodex vereinbar, der im Übrigen neuerdings anerkennt, dass selbst bei Endkundenverträgen für die Verlegung von Infrastrukturen oftmals auch längere Laufzeiten als zwei Jahre zur Amortisation der getätigten Investitionen erforderlich sind.

   Der Umstand, dass aktuell einzelne Ressorts auch über kürzere Mindestlaufzeiten für Verbrauchverträge nachdenken, ist für die Bewertung des Sachverhalts ohne Belang. Entgegen einer weit verbreiteten Fehlvorstellung gilt, dass auch bei einem über die Betriebskosten umgelegten Breitbandanschluss die Internet- und Telefonieversorgung stets über Einzelverträge zwischen dem TK-Netzbetreiber und dem Mieter erfolgt, die selbstverständlich die Vorgaben des § 43b TKG beachten.

   Diese Rechtsauffassung wird auch von renommierten Medienrechtlern wie dem Hamburger Professor Wolfgang Schulz[1] vertreten und aktuell durch die jüngste **Rechtsprechung des OLG Hamm** (Urteil v. 28.05.2020 - 4 U 82/19) bestätigt, wonach der Vermieter nicht Erbringer/Anbieter einer eigenständigen öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdienstleistung gegenüber dem Mieter ist. Tatsächlich nutzt der Mieter den Breitbandanschluss als Ausstattungsmerkmal der Wohnung im Rahmen seines Mietverhältnisses gem. § 535 BGB. Erbringer dieser Leistung ist jedoch ein Telekommunikationsunternehmen.

   Die derzeitige Regelung in § 2 Nr. 15 BetrkV regelt lediglich die Kostentragung der dem Vermieter für dieses Ausstattungsmerkmal entstehenden Kosten und widerspricht weder EU-Recht noch dem derzeitigen TKG. Es werden auch nicht die Rechte der Verbraucher, die überdies über die Umlageoption in den Genuss sehr günstiger Anschlusskosten kommen, unterlaufen.

3. Da die derzeitige Regelung mit den EU-rechtlichen Vorgaben und dem aktuellen TKG vereinbar ist, handelt es sich bei den nach Art. 14 TKMoG RefE

[1] Vgl. https://www.rnd.de/wirtschaft/das-kabel-privileg-fur-mieter-steht-vor-dem-aus-KW34NQPZVFDIHPMHSQWT2IDOKM.html

geplanten Entfall der Umlageoption um einen **willkürlichen und ungerechtfertigten Eingriff in das Mietrecht**. Positive Effekte sind nicht erkennbar, im Gegenteil sind unter anderem massive negative Wettbewerbs-, Preis- und sozialpolitische Wirkungen zu erwarten.

Zudem verstößt die geplante Änderung gegen den **rechtlich erforderlichen Bestandsschutz von bereits geschlossenen Verträgen**. Verträge zwischen Telekommunikationsunternehmen und Wohnungsunternehmen, die die Grundlage für die Umlage des Breitbandanschlusses über die Betriebskosten bilden, haben im Regelfall eine Laufzeit von bis zu 10 Jahren, in Einzelfällen auch länger. Ein Bestandsschutz von lediglich fünf Jahren geht an der Realität vollends vorbei. Das würde bedeuten, dass alle Verträge mit längeren Laufzeiten zu den vereinbarten Konditionen nicht mehr fortgeführt werden können, da Wohnungsunternehmen ihren vertraglichen Zahlungspflichten gegenüber den Telekommunikationsunternehmen nur dann nachkommen werden, wenn sie die Umlage ihren Mietern auch berechnen können. Umgekehrt werden Telekommunikationsunternehmen auf Zahlungen nicht verzichten, da sich deren Refinanzierung im Regelfall nur auf die gesamte Vertragslaufzeit rechnet. Folglich kann nur ein umfassender Bestandsschutz für alle bestehenden Anlagen und Verträge bis zum Ende der jeweiligen individuellen Laufzeit einen Investitionsschutz erfüllen.

Ohne einen vollen Bestandsschutz löst die Änderung ein **juristisches Chaos für Millionen Mietverträge und Verträge zwischen Telekommunikationsunternehmen und Gebäudeeigentümern** aus.

Juristisch nicht haltbar und ökonomisch verheerend ist, die Umlagefähigkeit für nach 21.12.2020 in Betrieb genommene Neuanlagen generell zu untersagen. Das Datum 21.12.2020 ist willkürlich, auch wenn es mit der formalen Umsetzungsfrist des EU-Kodex übereinstimmt, die ohnehin nicht eingehalten werden kann.

4. Da die Umlageoption über die Betriebskosten entgegen der Darstellung im Diskussionspapier weder gegen den EU-Kodex noch gegen das TKG, verstößt, **greift ebenso die Begründung für die Einführung einer Opt-out-Regelung gemäß § 69 Abs. 2 TKMoG RefE juristisch ins Leere**. Eine Opt-Out-Option stellt kein rechtliches Erfordernis oder eine Maßnahme des Kundenschutzes, sondern allein eine wettbewerbswidrige, politisch einseitige Begünstigung der Deutschen Telekom und der von ihr betriebenen Kupferdoppelader dar.

   Dies hat schwerwiegende Folgen: Die Opt-Out-Möglichkeit würde für Bestandsverträge selbst den bei der Änderung der Betriebskostenverordnung im Diskussionspapier unzureichenden 5-jährigen **Bestandsschutz vom ersten Tag des Inkraft-Tretens des Gesetzes an unterlaufen**. Das bedeutet, dass die Fortsetzung vieler Verträge nicht erst nach 5 Jahren, sondern faktisch sofort gefährdet wäre. Dies ist das Gegenteil von Bestandsschutz und eine beispiellose, nicht hinnehmbare Begünstigung der Telekom und der Infrastruktur Kupferdoppelader zu Lasten mittelständischer Netzbetreiber und Dienstanbieter auch im Glasfaserbereich.

Zudem: Würde dem Mieter ermöglicht, diese spezielle Betriebskostenposition "abzuwählen" würde dies binnen eines schätzungsweisen kurz- bis mittelfristigen Zeitraumes dazu führen, dass das bisherige niedrige Entgeltniveau für die Nichtaussteiger nicht mehr zu halten sein wird, und das Sammelinkassomodell faktisch stirbt. Folglich **würden die Preise auch für alle Infrastrukturen steigen**.

Hätten ggf. die ersten "Aussteiger" für eine begrenzte Zeit noch einen Kostenvorteil dadurch, dass sie nicht mehr die Breitbandumlage, sondern nur noch keinen oder einen alternativen Dienst (die jedoch schon jetzt oft teurer sind) bezahlen, werden sie, wie umgehend die Mehrheit der Mieter, in späteren Perioden die Verlierer sein. Denn die Preissteigerung wird alle Infrastrukturen betreffen, da der preisdämpfende und wettbewerbssichernde Effekt der Umlageoption zum Nachteil der Verbraucher ausgeschaltet wurde. Lachender Gewinner dieser Neuregelung wäre nahezu allein die Deutsche Telekom, die es über die Politik geschafft hätte, den ihr lästigen Wettbewerb über alternative Infrastrukturen, die sie nicht monopolartig beherrscht, signifikant zu schwächen.

5. Eine **Streichung der Umlageoption für einzelne Gebäudebestandteile und ein "Abwahlrecht"** als Novum im Mietrecht **sind mit der Systematik des Betriebskostenrechts nicht kompatibel**. Vielmehr gehört der Breitbandanschluss zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Wohnung. Es ist mietrechtlich unstrittig, dass anfallende Betriebskosten für alle Gebäudekomponenten umlagefähig sein müssen. Die Streichung und eine Opt-out-Option würden dazu führen, dass Betriebskosten im Zusammenhang mit einer Gebäudekomponente generell nicht mehr umlagefähig wären. Eine solche Vorschrift wäre schlicht nicht hinnehmbar. Ebenfalls nicht hinnehmbar wäre, dass es ein individuelles Recht auf Abwahl einer einzelnen Betriebskostenposition bei bestehenden Mietverträgen gebe. Hier würden rechtswidrige Anreize geschaffen, einen solchen Ausstiegsanspruch zum Beispiel auch für Positionen wie Aufzüge, Gartenarbeiten oder den Gemeinschaftsstrom geltend zu machen.

6. Die **derzeitige Regelung der Umlagefähigkeit** behindert nicht den Breitbandausbau, sondern **ermöglicht vielmehr den Ausbau neuer Infrastrukturen in Gebäuden und fördert den Infrastrukturwettbewerb zwischen verschiedenen Netzen.** Sie ist insbesondere auch ein notwendiges Geschäftsmodell für die Erschließung von Gebäuden mit Glasfaser. Erst durch das Vorhandensein paralleler Infrastrukturen in Gebäuden neben den oftmals noch zu Monopolzeiten errichteten Netzen der Deutsche Telekom entsteht ein echter Infrastrukturwettbewerb zwischen verschiedenen Netzen im Haus. Das führt nicht zu weniger, sondern zu mehr Wettbewerb im Breitbandmarkt.

7. Die derzeitige Regelung der Umlagefähigkeit **fördert den Wettbewerb um Verträge für die Medienversorgung in Mehrfamilienhäusern**. Sie erleichtert es gerade auch kleinen Anbietern, im Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben.

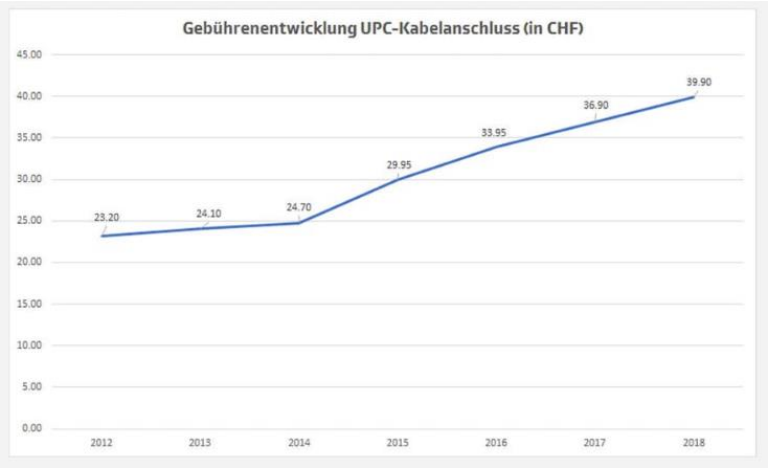
8. **Endkunden/Mieter profitieren von erheblichen Kostenvorteilen** bei einer Umlage über die Nebenkosten im Vergleich zu Einzelverträgen. Während direkte Endkundenverträge über einen Anschluss sowie die Fernseh- und Hörfunkversorgung in der Regel im Bereich von 20,00 EUR liegen, liegen die Kosten für die Fernsehversorgung auf Sammelinkasso-Basis je nach Anzahl der versorgten Wohneinheiten zwischen 5 und 12 EUR und damit deutlich niedriger. Gemäß einer vom Breitbandverband ANGA bei goetzpartners beauftragten Studie "Auswirkungen des Wegfalls der Umlagefähigkeit der Breitbandanschlussentgelte für über Betriebskosten abgerechnete TV-Haushalte" (KÖLN 2019) wären rund 12,5 Millionen Haushalte von einer Änderung der BetrKV betroffen. Die Studienautoren rechnen je nach Szenario bei Wegfall einer Abrechnung über die Betriebskosten von Kostensteigerungen für Mieter von 42 bis 139 Prozent. Dabei wären Mieter in Gebäuden mit mehr als 100 Wohneinheiten überproportional von Entgeltsteigerungen von über 100 % betroffen. Konkret wären Entgeltsteigerungen pro Haushalt von 100 bis zu 200 EUR jährlich zu erwarten.

9. Von verschiedenen Seiten des Bundeswirtschaftsministeriums wird in jüngster Zeit gerne auf ein **sogenanntes "Schweizer Modell"** verwiesen, das über die Abschaffung der Betriebskostenumlage zu sinkenden Entgelten geführt haben soll. Eine Online-Recherche führt allerdings zu gegenteiligen Ergebnissen.

   Danach hat weder die Schweiz eine Umlagefähigkeit auf Mietnebenkosten abgeschafft, noch fallen die Preise. Die TV-Preise sind am Beispiel des Netzbetreibers UPC nicht nur im internationalen Vergleich hoch (aktuell 39,90 Franken pro Monat), im Vergleich zu den TV-Umlage-Entgelten in Deutschland (mit etwa 5 bis 12 EUR pro Monat) sogar astromisch. Die Tatsache, dass der Netzbetreiber UPC offensichtlich seit längerem mehr als nur TV in Form eines „Basisanschlusses“ umlegt, sondern teilweise zusammen mit einem Low Level-Internet sowie Telefonie, sofern ein Router proaktiv vom Mieter abgerufen wird, ändert daran nichts.

   Nach unserer Recherche gibt es zwar in der Schweiz eine Opt-out-Regelung für Mieter, die jedoch von den rechtlichen Vorstellungen im Diskussionspapier fundamental abweicht. Gemäß § 35a Fernmeldegesetz (FMG - https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19970160/index.html#a35a) dürfen Nutzungsentgelte nicht erhoben werden, wenn a) ein Mieter oder Pächter einen Neuanschluss von Anfang an nicht benutzen will und b) der Anschluss gekündigt worden ist; die Fernmeldediensteanbieterin oder gegebenenfalls der Vermieter sieht eine angemessene Kündigungsfrist vor. Zudem beinhaltet das Gesetz ein Betretungsrecht der Wohnung: "Die Fernmeldediensteanbieterin oder der Vermieter kann unbenützte Anschlüsse versiegeln und die Versiegelung kontrollieren."

   Das Beispiel Schweiz zeigt vielmehr: **Bei einer Opt-out-Regelung steigen die Preise weiter** – die letzte Erhöhung war 2018.



Quelle: https://www.srf.ch/news/schweiz/neuer-preis-ab-april-schon-wieder-upc-grundanschluss-wird-teurer

Das vom Bundeswirtschaftsministerium vorgetragene Argument hinsichtlich einer Preisverbesserung für TV-Nutzer in der Schweiz könnte nur durch eine Kundenabwanderung von UPC zu günstigeren Access-Anbietern bedingt sein. Es sei dahingestellt, ob dies in der Schweiz im Einzelfall aufgrund des exorbitanten Preisniveaus funktioniert. Angesichts der deutlich geringeren Umlage-Entgelte in Deutschland werden hier abwandernde TV-Nutzer jedoch jeweils deutlich höhere Kosten zahlen müssen.

Darauf hat die BID stets ebenso wie auf den Umstand hingewiesen, dass eine Abschaffung und ein Opt-out, welches nichts anderes als ein Sterben der Umlageoption auf Raten darstellt, auch die Umlageentgelte steigen lassen wird. Das Schweizer Beispiel, sofern es als vergleichbar herangezogen werden kann, bestätigt im Gegenteil vielmehr die BID-Argumentation steigender Entgelte.

10. Die **Bereitstellung leistungsfähiger Netze und eine attraktive Multimediaversorgung gehört zu den Vermieterpflichten** und damit zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Gebäudes. Es handelt sich bei den Kosten für einen Breitbandanschluss daher um die laufenden Kosten der Bewirtschaftung, die – unabhängig von einer konkreten Aufzählung in der BetrKV – zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen – ebenso wie dies beispielsweise bei den Betriebskosten eines Aufzugs der Fall ist.

11. Eine Streichung der Umlagefähigkeit und eine Opt-out-Option würden **zusammenfassend**

    a. die notwendigen Investitionen in schnelle Netze in den Gebäuden erheblich erschweren und verteuern. Angesichts der großen Herausforderung von Digitalisierung und Gigabitausbau wäre das ein fatales Signal;

    b. überproportional den Breitbandausbau im ländlichen Raum treffen. Hier gibt es schon jetzt vergleichsweise wenige Anbieter. Schätzungsweise befinden sich etwa ein Drittel der Mehrfamilienhäuser in diesen Räumen jenseits der Metropolen, in denen rund 60 % der Bevölkerung

Deutschlands wohnen. Ein Anschluss dieser Objekte ist oftmals ohne einen lang laufenden Versorgungsvertrag schlicht nicht möglich;

c. den Infrastrukturwettbewerb und den Gestattungswettbewerb besonders zu Lasten mittelständischer Dienstanbieter schwächen und letztlich zu höheren Kosten bei Produkten für Endkunden/Mieter führen;

d. somit die Position der Mieter insgesamt - zum etwaigen Vorteil lediglich einzelner Mieter und eines Anbieters (Telekom Deutschland) – schwächen;

e. massive soziale Probleme mit sich bringen, denn die Abrechnungsoption über die Betriebskosten ist deutlich kostengünstiger als ein Einzelanschluss. Gerade Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen profitieren davon, Medieninformationen zu bezahlbaren Konditionen erhalten zu können. Hier wären Transferhaushalte, für die der Sozialhilfeträger die Kosten über die Betriebskosten als Kosten der Unterkunft übernimmt, unmittelbar betroffen;

f. das Risiko mit sich bringen, dass Wohnungsunternehmen die Kosten für den Breitbandanschluss weiterhin noch mitunter lange Jahre an Netzbetreiber entrichten müssten, ohne diese Kosten auf ihre Mieter umlegen zu können. Der Gesetzgeber müsste insofern auch die Auswirkungen einer Streichung der betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit auf das Vertragsverhältnis zwischen Netzbetreiber und Vermieter regeln, was unabhängig von der jeweiligen Regelung einen massiven Eingriff in bestehende Verträge und Investitionspläne und damit umfangreiche verfassungsrechtliche Probleme mit sich brächte;

g. zudem zu erheblichen Reichweitenverlusten öffentlich-rechtlicher und privater Medien führen. Dies schadet der Medienvielfalt und stärkt tendenziell weniger seriöse Medien. Dies wäre in Zeiten zunehmender "Fake News" ein politisch und ökonomisch fatales Zeichen.

3.2 Wegerechte, Mitnutzung und Ausstattungspflichten

3.2.1 Zu §§ 122ff TKMoG RefE - Wegerecht

Wie schon die derzeitigen Regelungen der §§ 68, 69 TKG sind auch die Regelungen in §§ 122ff TKMoG RefE zumindest in Teilen missverständlich formuliert und bedürfen einer gesetzgeberischen Klarstellung. So wurde in der Vergangenheit zum Teil Immobilienunternehmen eine Baugenehmigung für passive Glasfasernetze mit der Argumentation versagt, dass eine Übertragung der Nutzungsberechtigung der öffentlichen Straßen nur für Telekommunikationslinien in Betracht komme, die öffentlichen Zwecken dienen. Eine solche Zweckbestimmung sei aber nur dann anzunehmen, wenn die Leitungen für eine Nutzung durch die allgemeine Öffentlichkeit und nicht nur für Teilnehmer geschlossener Benutzergruppen (z. B. Mieter, unabhängig von der Anzahl der Mieter) bestimmt seien.

Eine solche restriktive Gesetzesauslegung widerspricht dem Ziel des Gesetzes, den Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze zu forcieren. Um solche Einzelfallentscheidungen künftig auszuschließen, fordern wir eine entsprechende Klarstellung im Gesetz und eine zusätzliche Erläuterung in der Begründung.

Formulierungsvorschlag der BID:

Erforderliche Klarstellungen:

In § 122 Abs. 2, Satz 1 TKMoG RefE sind nach dem Wort "dienender" die Wörter "oder dazu geeigneter" einzufügen.

In der Begründung sind bei der Novellierung explizit auch von Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu erstellende, für Netze mit sehr hoher Kapazität geeignete Infrastrukturen aufzunehmen.

3.2.2 Zu §§ 142ff TKMoG RefE – Mitnutzung und Entgeltregelung

Die Regeln über die Mitnutzung gebäudeinterner Infrastrukturen betrifft die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in besonderer Weise, da wichtige europarechtliche Vorgaben für die Mitnutzung gebäudeinterner Infrastrukturen zum Nachteil sowohl des Breitbandausbaus als auch der Gebäudeeigentümer und Mieter bisher nicht adäquat umgesetzt wurden.

Die BID begrüßt zwar insgesamt die geplante und längst überfällige Angleichung an die Entgeltmaßstäbe der übrigen Streitbeilegungsverfahren bei der Mitnutzung von Gebäudeinfrastrukturen nach § 146 Abs. 5 TKMoG RefE. Die BID hat darauf stets hingewiesen, dass dies europa- und verfassungsrechtlich dringend geboten sei. Die Änderung der Entgeltmaßstäbe stellt jedoch entgegen den mehrfach vom Bundeswirtschaftsministerium geäußerten Erwartungen im Vergleich zur Umlageoption kein adäquates Anreizinstrument für Breitbandinvestitionen in Wohngebäuden dar.

Zu diesen und weiteren Formulierungen des Diskussionsentwurfs fordert die BID den Gesetzgeber zu folgenden Änderungen auf:

- **§ 142 Abs. 1 TKMoG RefE**

a) Ablehnungsgründe für Wohnungsstich einführen

Die Vorschrift des § 142 Abs. 1 beinhaltet – über die Vorgaben des europäischen Rechtsrahmens hinausgehend – einen Duldungsanspruch, auf Wunsch des Mieters (Teilnehmers) eine Leitung bis zur Wohnung ohne Entgeltausgleich für den Gebäudeeigentümer zu ziehen, sofern der Teilnehmer zustimmt und keine Nutzung bestehender Netzinfrastruktur nach den Absätzen 2 und 3 möglich ist.

Ein Wohnungsstich ist jedoch kein Instrument des Breitbandausbaus. Er führt im Gegenteil zu einem Flickenteppich an einzelnen Netzinfrastrukturen in einem Wohngebäude und erschwert die Refinanzierung von gebäudeeinheitlichen Infrastruktur-Investitionen sowohl bei Eigeninvestition durch das Wohnungs-/Immobilienunternehmen als auch bei einer Finanzierung über Dritte zum Beispiel über Ausschreibungen. Durch eine verminderte Investitionssicherheit werden künftige Investitionen, die die gesamte Infrastruktur in Wohngebäuden verbessern, verhindert und verschoben, in jedem Fall jedoch massiv erschwert.

Denn bei einer etwaigen neuen Gesamtmaßnahme müssten im Rahmen eines Wohnungsstichs errichtete Netze überbaut oder anders gebaut werden, was zu zusätzlichen Kosten führt. Der bauliche Ausschluss der bereits einzelversorgten Wohnungen scheidet ökonomisch aus, da eine etwaige Einzelnachrüstung von Wohnungen nach Mieterwechseln[2] ineffizient ist. Ein Wohnungsstich mag damit zwar einem einzelnen Mieter nützen; er benachteiligt gleichzeitig aber die verbleibende Mehrheit der Mieter in einem Gebäude.

Trotz der negativen Folgen für Mieter und Gebäudeeigentümer hat es der Gesetzgeber wiederholt versäumt, den Wohnungsstich gemäß § 142 Abs. 1 TKMoG RefE auf "zumutbare" Eingriffe zu beschränken. Dies ist nicht nachvollziehbar, da die negativen wirtschaftlichen Folgen für Eigentümer, Mieter und den Breitbandausbau massiv sind. So gehen Wohnungsunternehmen seit einiger Zeit vermehrt dazu über, im Neubau auf reine Glasfaserinfrastrukturen zu setzen, die per se als mitnutzungsfähige Infrastruktur Wohnungsstiche praktisch überflüssig und auch rechtlich nicht mehr statthaft machen. Sogar Bestandsbauten werden bereits im Einzelfall mit FTTH-Strukturen durch Wohnungsunternehmen nachgerüstet.[3] Solche den Breitbandausbau fördernde Maßnahmen würden aber in den Gebäuden umso unwirtschaftlicher und damit unterbleiben, je mehr "Wohnungsstiche" ein Gebäude aufweist.

Es ist daher dringend erforderlich, die für die Abwehr einer Mitnutzung für Infrastrukturen der Versorgungswirtschaft geltenden Versagensgründe in Anlehnung an § 138 Abs. 2 TKMoG auch auf Gebäudeinfrastrukturen anzuwenden. Es widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz, wenn der Gesetzgeber dem Eigentümer oder Betreiber des öffentlichen Versorgungsnetzes einen Katalog von Versagungsgründen im Falle einer beantragten Mitnutzung zugesteht, dies jedoch Gebäudeeigentümern für vergleichbare Sachverhalte verwehrt. Die BID unterstützt damit auch einen früheren Vorschlag des Bundesrats, einen Wohnungsstich dann versagen zu können, wenn im jeweiligen Gebäude Glasfasernetze bereits im Bau befindlich oder konkret in den nächsten drei Jahren geplant sind. Nur auf diese Weise besteht für private oder öffentlich geförderte Ausbauprojekte eine hinlängliche Investitionssicherheit.

[2] Die durchschnittliche Mieterfluktuation beträgt rund 10 %.

[3] Vgl. SAGA, Hamburg (Hrsg.): 130.000 Wohnungen werden an Gigabit-Hochgeschwindigkeitsnetz angeschlossen, Pressemitteilung vom 30. Januar 2018, https://www.saga.hamburg/pressemitteilung/180130_breitband_lpk.

Formulierungsvorschlag der BID:

Ergänzung zu § 142 Abs. 1 TKMoG RefE:

"… ***Der Grundstückseigentümer hat eine Einwirkung nach Satz 1 und 2 nicht zu dulden, wenn er das Gebäude mit Netzen mit sehr hoher Kapazität ausbaut oder einen solchen Ausbau in den nächsten drei Jahren konkret plant oder der Einwirkung andere schwerwiegende Gründe entgegenstehen. Hinsichtlich der Versagensgründe für einen Wohnungsstich gilt im Übrigen § 138, Abs. 2, Ziffern 1, 2, 5, 6, 7 TKMoG RefE entsprechend."***

b) Zustimmung des Endnutzers, geringstmöglicher Eigentumseingriff

Der Wohnungsstich ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 TKMoG RefE nur statthaft, wenn der Endnutzer zustimmt. Allerdings sind die konkreten Voraussetzungen für eine individuelle Zustimmung unklar. Da die technische Umsetzung einer Mitnutzung oder eines Wohnungsstichs im Regelfall auch umfangreiche technische Baumaßnahmen in den Räumlichkeiten des Mieters (Endnutzers) erfordert, muss die Zustimmungserklärung aus Sicht der BID auch diesen konkreten Eingriff mitabdecken; es darf sich nicht nur um einen allgemeinen Telekommunikationsdienstevertrag handeln.

Der Diskussionsentwurf schreibt zudem vor, "Eingriffe in Eigentumsrechte Dritter so geringfügig wie möglich" zu halten. Lt. Gesetzesbegründung zum früheren DigiNetzGesetz (DigiNetzG) wird durch die Verwendung des Begriffs "geringfügig" ausgedrückt, dass der zur Erreichung der Breitbandziele grundsätzlich erforderliche Eingriff in die freie Verfügbarkeit des Gebäudeeigentums zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit in seinem konkreten Umfang angemessen ausgestaltet werden muss.

Daraus ist zu folgern, dass es neben der Zustimmung des Endnutzers auch einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Netzbetreiber und Gebäudeeigentümer bedarf, in der zumindest die konkret durchzuführenden Baumaßnahmen näher abgestimmt werden. Die Gebäudeeigentümerpflichten verlangen, rechtliche Aspekte wie Bauqualitäten, Haftungsfragen/Brandschutz, Wartung, Definition der zu verlegenden Linien, Zutritt, Inanspruchnahme vorhandener baulicher Anlagen, etc. klar zu regeln. Eine entsprechende Konkretisierung findet sich weder im Gesetz noch in der Begründung.

Zudem greift ein Wohnungsstich in der Regel nicht nur in die Rechte des Gebäudeeigentümers ein, sondern kann auch die Rechte anderer Mieter oder Wohnungseigentümer erheblich berühren, sofern zur Verlegung eines Wohnungsstichs deren Wohnungen von Baumaßnahmen betroffen sind. Die ebenfalls durch Art. 14 GG geschützten Besitzrechte der von der Baumaßnahme betroffenen Mieter und Wohnungseigentümer müssen ebenfalls über eine Zustimmungserklärung berücksichtigt werden.

Die BID fordert dementsprechend, das Gesetz dahingehend zu ergänzen, sowohl den Gebäudeeigentümer als auch die von Bauarbeiten betroffenen übrigen Mieter bzw. Wohnungseigentümer in angemessener Weise frühzeitig und

vollständig einzubinden und diese an der Koordinierung der Arbeiten zu beteiligen. Ein Wohnungsstich darf zudem eine vom Gebäudeeigentümer verfolgte Planung und Realisierung einer einheitlichen, leistungsfähigen Infrastruktur für alle Wohnungen nicht gefährden.

Als Fazit sind in das TKMoG RefE folgende Punkte aufnehmen:

a) den zwingenden Abschluss eines Vertrages zwischen Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber, der besonders folgende Punkte beinhalten muss:

   - Klarstellung, dass der Netzbetreiber alle Einbau- und etwaig notwendige Rückbaukosten trägt.
   - Definition von Leitungsführung und –umfang sowie Einbauzeiten einschließlich Anschlussmöglichkeit für die Stromversorgung.
   - Übernahme der Haftung des Netzbetreibers bei Schäden und Beeinträchtigungen durch das Netz mit der Pflicht zur Schadenbeseitigung.

b) eine qualifizierte Zustimmungserklärung des Endnutzers, zu dessen Gunsten der Wohnungsstich erfolgt. Sofern Wohnungen weiterer Mieter oder Eigentümer von der Baumaßnahme betroffen sind, sind auch deren Zustimmungen einzuholen.

Formulierungsvorschläge der BID:

Ergänzung zu § 142 Abs. 1 TKMoG RefE:

"*… Hat der Grundstückseigentümer eine Einwirkung nach Satz 1 und 2 zu dulden, so hat der Betreiber mit dem Gebäudeeigentümer sowie den von den jeweiligen Baumaßnahmen betroffenen Bewohnern des Gebäudes einen Vertrag über die Umsetzung eines Abschlusses nach Satz 1 zu schließen".*

In § 142 Abs. 1, Satz 2 TKMoG RefE sind nach dem Wort "Endnutzer" das Wort "qualifiziert" einzufügen.

In der Begründung ist als Kriterium für eine qualifizierte Zustimmung eine zeitnahe Erklärung, nicht älter als sechs Monate, in die auch eine Zustimmung für die konkret vorzunehmenden baulichen Arbeiten in der Wohnung aufzunehmen ist.

- **§ 142 Abs. 2 und 3 TKMoG RefE**

– **Zugangsadressat**

Lt. Diskussionsentwurf ist der Zugangsadressat eines Anspruchs auf Mitnutzung der „Eigentümer oder Betreiber“ von gebäudeinternen Komponenten öffentlicher Telekommunikationsnetze (§ 142 Abs. 2 Satz 1 TKMoG RefE) bzw. derjenige, der „über Netzinfrastrukturen in Gebäuden (…) verfügt“ (§ 142 Abs. 3 TKMoG RefE). Im Gebäudebereich fallen diese Rollen bei einer oder mehreren zu nutzenden Infrastrukturen jedoch häufig auseinander – diese stehen oftmals im Eigentum des Gebäudeeigentümers, werden aber von einem Netzbetreiber betrieben. Der exakte Anspruchsadressat einer Mitnutzung ist somit

unklar. Bereits um die europäische Vorgabe des geringstmöglichen Eingriffs in das Eigentum des Gebäudeeigentümers umzusetzen, ist es in jedem Fall notwendig, den Gebäudeeigentümer frühzeitig und umfassend in das Verfahren einer Mitnutzung einzubeziehen. Das gilt auch dann, wenn der Gebäudeeigentümer im konkreten Fall nicht Eigentümer oder Betreiber der begehrten Infrastruktur bzw. seine Eigentümer- oder Betreibereigenschaft strittig sein sollte.

- **Versagensgründe für eine Mitnutzung einführen**

Wie zu § 142 Abs. 1 TKMoG RefE ausgeführt, sind analog zu den Regelungen einer Mitnutzung außerhalb von Wohngebäuden Versagensgründe zu ergänzen, da anderenfalls der Mitnutzungsanspruch negative Auswirkungen auf Investitionen in entsprechende Netze hat.

Formulierungsvorschläge der BID:

Ergänzung zu § 142 Abs. 2 TKMoG RefE (in Fettschrift):

"… … die Mitnutzung der gebäudeinternen Netzinfrastruktur beantragen. ***Der Mitnutzungsanspruch darf nicht darauf gerichtet sein, eine Dopplung von hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen Komponenten öffentlicher Telekommunikationsnetze herbeizuführen. Der Antrag auf Mitnutzung darf zudem zur Vermeidung des Überbaus von bestehenden, im Bau befindlichen oder konkret in den nächsten drei Jahren geplanten Glasfasernetzen abgelehnt werden. § 142 Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.*** Liegt der erste …**"**

Ergänzung zu § 142 Abs. 3 TKMoG RefE (in Fettschrift):
(3) *Wer über Netzinfrastrukturen in Gebäuden oder bis zum ersten Konzentrations- oder Verteilerpunkt eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes verfügt, hat allen zumutbaren Mitnutzungsanträgen nach Absatz 2 zu fairen und diskriminierungsfreien Bedingungen, einschließlich der Mitnutzungsentgelte, stattzugeben, wenn eine Dopplung der Netzinfrastrukturen technisch unmöglich oder wirtschaftlich ineffizient ist.* ***Hinsichtlich der Versagensgründe für eine Mitnutzung gilt im Übrigen § 138, Abs. 2, Ziffern 1, 2, 5, 6, 7 entsprechend."***

- **§ 146 Abs. 4 TKMoG RefE**

- **Entgeltmaßstab EU-rechtlichen Erfordernissen angepasst**

Gem. § 142 Abs. 3 TKMoG muss der Zugangsverpflichtete die Mitnutzung zu fairen und diskriminierungsfreien Bedingungen gewähren. Die entsprechenden Mitnutzungsentgelte sollen primär durch den Antragsteller mit dem Adressaten der Infrastruktur frei verhandelt werden. Das bedeutet, dass der jeweilige Zugangsadressat – je nach Konstellation ein Netzbetreiber oder das Wohnungs-/Immobilienunternehmen (s.o.) – seine Entgeltansprüche direkt beim Antragsteller geltend macht. Können sich Antragsteller und Zugangsadressat nach § 146 Abs. 4 TKMoG RefE nicht innerhalb von zwei Monaten auf angemessene Bedingungen einigen, entscheidet die Bundesnetzagentur (BNetzA) innerhalb weiterer zwei Monate verbindlich.

Die BID begrüßt, dass für die BNetzA nunmehr ein neuer Entgeltmaßstab festgelegt werden soll, der deutlich besser als bisher der Intention der europäischen und des nationalen Gesetzgebers entspricht, wonach eine Mitnutzung zu fairen und angemessenen Bedingungen zu erfolgen hat.

Die BID hält es hierbei aber für nicht angemessen, wenn der Entgeltmaßstab auf den Errichtungszeitpunkt referenziert. So wäre es nicht sachgerecht, ein Mitnutzungsentgelt zum Beispiel bei einem Glasfasernetz allein nach dem Alter zu differenzieren. Der entsprechende Passus ist daher zu streichen. **Zudem ist die Vorschrift in § 146 Abs. 5 TKMoG RefE hinsichtlich einer unentgeltlichen Nutzung bei Mitfinanzierung der betreffenden Struktur zu streichen**, da sie für Anlagen ab Inkrafttreten des Gesetzes zu unangemessenen und investitionsfeindlichen Ergebnissen führt. Diese Regelung ist weder angemessen noch hinlänglich konkretisiert. So wäre es unangemessen, wenn ein Netzbetreiber im Fall eines Co-Investments beispielsweise nur einen geringen Teil der Netzinvestitionskosten übernimmt, ihm jedoch für diesen geringfügigen Finanzierungsanteil ein zeitlich unbegrenzter Anspruch auf die entgeltfreie Netznutzung zustehen soll. Eine solche Regelung widerspricht regulatorischen Prinzipien zur Festlegung angemessener Zugangsentgelte und auch den europäischen Vorgaben, die faire und angemessene Entgelte verlangen.

Formulierungsvorschlag der BID:

In § 146 Abs. 5 TKMoG RefE werden folgende Passagen ersatzlos gestrichen:
In Satz 2 die Worte: "*ab Inkraftreten dieses Gesetzes*"
Sätze 3 und 4 vollständig

- **Entscheidungsbefugnis der BNetzA nach § 210 Abs. 2 Nr. 2 TKMoG RefE**

§ 210 Abs. 2 Nr. 2 TKMoG RefE sieht keine explizite Beteiligung der Gebäudeeigentümer als Betroffene eines Mitnutzungsanspruchs vor. Dies ist zwingend zu ergänzen. Es ist fraglich, ob § 210 Abs. 2 Nr. 3 TKMoG RefE diese Notwendigkeit berücksichtigt.

Die BID-Forderung zur angemessenen Beteiligung der Gebäudeeigentümer als Betroffene an den Verfahren der Bundesnetzagentur haben positive Auswirkungen auch für Mieter. Sie dienen der Planungs- und Investitionssicherheit für das Wohnungs-/Immobilienunternehmen und damit einer systematischen und in sich schlüssigen Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur.

Formulierungsvorschlag der BID:

Ergänzung zu § 210 Abs. 2 Nr. 2 TKMoG RefE

(2) An dem Verfahren vor der Beschlusskammer sind beteiligt
1. […], *2. … **sowie der Gebäudeeigentümer, dessen Gebäude vom Antrag betroffen ist, sofern er nicht aus anderen Vorschriften Beteiligter ist,*** 3. […]"

3.2.3 Zu § 142 Abs. 4ff iVm § 148 Abs. 4 TKMoG RefE - Ausstattungspflichten

Nach § 142 Ziffer 4 TKMoG RefE sind neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten. Gleiches gilt gemäß Ziffer 5 auch für Gebäude, die umfangreich renoviert werden.

Die Einbaupflicht gilt nur für passive Komponenten und beinhaltet weder die jeweiligen Kabel noch aktive Technik in Form von Verstärkern. Ein Versuch einer praxisnahen Interpretation wird seit langer Zeit in der "Unterarbeitsgruppe Inhouse" des BMVI unternommen. Die BID ist daran über den GdW aktiv beteiligt.

Im Regelfall sollten nach Auffassung der BID alle Neubauten mit klassischen Infrastrukturen dem neuen Gesetz bereits entsprechen. Bei installierten Kabelnetzen ist ein zusätzliches Leerrohrsystem daher überflüssig. Dies betrifft in jedem Fall Neubauten mit bereits eingebauten oder geplanten FTTH-Strukturen, die technisch bestmöglich eine Mitnutzungsoption bereitstellen und "Wohnungsstiche" rechtlich unzulässig machen.

Der gleiche Sachverhalt trifft auf mit FTTH-Strukturen versehenen oder auszustattenden Bestandsbauten zu. Der Begriff "Umfangreiche Renovierung" ist gemäß § 3 Nr. 65 TKMoG RefE definiert als "Tief- oder Hochbauarbeiten am Standort des Endnutzers, die strukturelle Veränderungen an den gesamten gebäudeinternen passiven Netzinfrastrukturen oder einem wesentlichen Teil davon umfassen" Das Kriterium ist also allein der Veränderungsumfang der Netzinfrastruktur und nicht der Veränderungsumfang sonstiger baulicher Bereiche (z. B. energetische Sanierung, altersgerechte Anpassungen).

Alternativ zu einer Rechtsverordnung gemäß § 148 Abs. 4 TKMoG RefE ist aus Gründen der Rechtsklarheit dieser Sachverhalt direkt in § 142 Absatz 6 TKMoG RefE zu ergänzen.

Formulierungsvorschlag der BID:

Ergänzung zu § 142 Absatz 6 TKMoG RefE

"… Von der Verpflichtung gemäß den Absätzen 4 und 5 sind ferner alle neuen und bestehenden Mehrfamiliengebäude ausgenommen, die

a. **über ein Glasfasernetz (FTTH) oder ein sonstiges Netz mit sehr hoher Kapazität verfügen oder für das ein Glasfasernetz (FTTH) oder ein sonstiges Netz mit sehr hoher Kapazität im Bau befindlich oder konkret in den nächsten drei Jahren geplant ist,**

oder

b. **über eine passive Infrastruktur zur Aufnahme für ein Glasfasernetz(FTTH) oder ein sonstiges Netz mit sehr hoher Kapazität verfügen oder für das eine solche Infrastruktur im Bau befindlich oder konkret in den nächsten drei Jahren geplant ist."**

Über die BID:

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)
Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 6,8 Millionen Einheiten mit 545 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter allein 4,8 Millionen WEG-Einheiten. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf 680 Milliarden Euro.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken
Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 23 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.