



Fragen und Antworten zur Neuregelung der Umlagefähigkeit spezieller Mietnebenkosten / Glasfaserbereitstellungsentgelt

Der Ausbau der gebäudeinternen Netzinfrastrukturen stellt einen wichtigen Baustein zur Erreichung der Gigabit-Ziele der Bundesregierung dar. Die Endnutzer können sehr hohe Bandbreiten nur dann nutzen, wenn das gesamte Telekommunikationsnetz über alle Netzebenen hinweg entsprechend ausgebaut ist. Im Rahmen des neuen Telekommunikationsgesetzes (TKG-neu), das ab dem 1. Dezember 2021 in Kraft tritt, ist die Umlagefähigkeit von Betriebskosten für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur grundlegend überarbeitet worden. Dies beruht insbesondere auf europäischen Vorgaben, die eine Bindung von Verbrauchern an einen Telekommunikationsdienst über zwei Jahre hinaus nicht zulassen. Die Neuregelung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes setzt einen Anreiz für den Ausbau der gebäudeinternen Netzinfrastruktur. Die nachfolgenden Fragen und Antworten zum Glasfaserbereitstellungsentgelt sollen eine erste Orientierung über die Neuregelungen für Telekommunikationsunternehmen, Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter sowie Mieter geben.

I. Allgemeines

Ab dem 1. Dezember 2021 kann die Errichtung von gebäudeinternen Glasfaserinfrastrukturen über ein Glasfaserbereitstellungsentgelt finanziert werden. Das bislang geltende sog. Nebenkostenprivileg wird nach Ablauf einer Übergangsfrist ab dem 1. Juli 2024 entfallen. Was ändert sich?

Bislang ermöglicht die Betriebskostenverordnung (dort § 2 Nr. 15) den Vermietern die Betriebskosten der gebäudeinternen Breitband-Netzinfrastruktur sowie die Kosten für die TV-Versorgung über die Nebenkosten auf die Mieter umzulegen (sog. Nebenkostenprivileg). Im Rahmen des TKG-neu, ist die Umlagefähigkeit von Betriebskosten für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur neu geregelt worden.

Für bis zum Inkrafttreten des TKG-neu errichtete gebäudeinterne Netzinfrastrukturen kann das Nebenkostenprivileg bis zum 30. Juni 2024 fortgeführt werden. Danach ist die Umlage der Kosten für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur auf die Mieter nur noch nach Maßgabe des Glasfaserbereitstellungsentgeltes möglich. Für ab dem 1. Dezember 2021 neu errichtete gebäudeinterne Netzinfrastrukturen ist eine Refinanzierung der Investitionskosten über die Mietnebenkosten ausschließlich nach den Vorgaben des Glasfaserbereitstellungsentgeltes nach § 72 TKG-neu zulässig (zu alternativen Refinanzierungsmodellen siehe unten).

Außerdem entfällt im Anwendungsbereich des Glasfaserbereitstellungsentgeltes (für Bestandsinfrastrukturen spätestens ab 1. Juli 2024; für neu errichtete Infrastrukturen ab 1. Dezember 2021) die Umlage der Kosten für die TV-Versorgung auf die Mieter. Die Mieter müssen

ab diesem Zeitpunkt einen individuellen Vertrag zum Bezug von TV-Signalen abschließen. Dabei können die Mieter zwischen unterschiedlichen Anbietern und Übertragungstechnologien (DVB-T2, IP-/Web-TV, Kabel, Satellit) auswählen.

Was ist das Glasfaserbereitstellungsentgelt?

Ab Inkrafttreten des TKG-neu ab dem 1. Dezember 2021 können Vermieter ein Telekommunikationsunternehmen mit Errichtung und Betrieb einer gebäudeinternen Netzinfrastruktur, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht, beauftragen. Dafür kann das Telekommunikationsunternehmen ein Glasfaserbereitstellungsentgelt verlangen. Dieses Entgelt darf regelmäßig fünf Jahre, bei Vorliegen besonderer Gründe längstens neun Jahre, in Höhe von bis zu 5,00 Euro im Monat betragen. Die Vermieter können das Glasfaserbereitstellungsentgelt im Rahmen der Mietnebenkosten auf die Mieter weiterreichen. Gegenüber dem bislang geltenden sog. Nebenkostenprivileg ergeben sich zwei Unterschiede:

Erstens ist die Umlage befristet. Dies bedeutet für die Mieter, dass sie nach Ablauf von fünf bzw. längstens neun Jahren nicht mehr mit Kosten für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur belastet werden. Lediglich die Kosten für den Betriebsstrom der gebäudeinternen Netzinfrastruktur sowie Wartungskosten im Fall von Satellitenanlagen können weiterhin auf die Mieter umgelegt werden.

Zweitens umfasst das Glasfaserbereitstellungsentgelt nicht den TV-Dienst. Die Mieter können abhängig von ihrem Bedarf einen TV-Anbieter und die Übertragungstechnologie auswählen.

Handelt es sich bei dem Glasfaserbereitstellungsentgelt in Höhe von bis zu 5,00 Euro im Monat um einen Netto- oder Bruttobetrag?

Das zwischen dem Telekommunikationsunternehmen und den Vermietern vereinbarte Glasfaserbereitstellungsentgelt darf höchstens 5,00 Euro brutto, d.h. inklusive Umsatzsteuer, pro Monat betragen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Mieter im Rahmen der Mietnebenkosten höchstens mit monatlich 5,00 Euro für die gebäudeinterne Glasfaserinfrastruktur belastet werden.

II. Zur Vereinbarung zwischen Gebäudeeigentümern und Telekommunikationsunternehmen (Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze)

Welche Voraussetzungen gelten für die Vereinbarung des (umlagefähigen) Glasfaserbereitstellungsentgeltes zwischen Gebäudeeigentümern und Betreibern öffentlicher Telekommunikationsnetze?

Die Erhebung eines Glasfaserbereitstellungsentgeltes setzt nach § 72 TKG-neu voraus, dass

- das Gebäude durch den Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes mit einer gebäudeinternen Netzinfrastruktur ausgestattet wird, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht,
- die errichtete Netzinfrastruktur an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen wird,
- für den mit dem Gebäudeeigentümer vereinbarten Bereitstellungszeitraum die Betriebsbereitschaft der gebäudeinternen Netzinfrastruktur und der Anschluss an das öffentliche Netz durch den Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes gewährleistet wird,
- jedem Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten unentgeltlich Zugang zur gebäudeinternen Netzinfrastruktur am Hausübergabepunkt gewährt wird,

- das vereinbarte Entgelt höchstens 5,00 Euro pro Monat beträgt und längstens für fünf Jahre bzw. bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen für längstens neun Jahre erhoben wird,
- der für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur verantwortliche Betreiber in der Abrechnung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes die Transparenzvorgaben des § 72 Abs. 4 TKG-neu erfüllt (insbes. Beginn und Ende des Erhebungszeitraums, Gesamtkosten der Maßnahme, ggf. Begründung für aufwändige Maßnahmen) und
- die gebäudeinterne Netzinfrastruktur spätestens bis zum 31. Dezember 2027 funktionsfähig errichtet worden ist.

Welche Vorgaben gibt es zu Höhe und Dauer des Glasfaserbereitstellungsentgeltes?

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

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben darf das Glasfaserbereitstellungsentgelt höchstens 5,00 Euro im Monat bzw. 60,00 Euro im Jahr betragen. Es ist mindestens eine jährliche Zahlungsweise zu vereinbaren.

Die Dauer des Glasfaserbereitstellungsentgeltes beträgt abhängig von den Investitionskosten grundsätzlich höchstens fünf Jahre. Übersteigen die Investitionskosten 300,00 Euro, ist es ausnahmsweise zulässig, eine Laufzeit von bis zu neun Jahren zu vereinbaren. Liegt eine solche aufwändige Maßnahme vor, muss der Betreiber des öffentlichen Telekommunikationsnetzes die Gründe dafür darlegen, dass die Kosten 300,00 Euro übersteigen.

Wann liegt eine aufwändige Maßnahme vor?

Eine aufwändige Maßnahme liegt vor, wenn die vom Betreiber des öffentlichen Telekommunikationsnetzes dem Grundstückseigentümer in Rechnung gestellten Kosten pro Wohneinheit 300,00 Euro überschreiten. Dies kann sich aufgrund der Besonderheiten vor Ort (fehlende Leerrohre, Denkmalschutzauflagen, etc.) ergeben. Weitere Voraussetzungen müssen für das Vorliegen einer aufwändigen Maßnahme nicht gegeben sein.

Warum müssen Grundstückseigentümer die Vereinbarung über das Glasfaserbereitstellungsentgelt mit einem Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze treffen?

Voraussetzung für die Vereinbarung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes ist unter anderem die Anbindung der gebäudeinternen Netzinfrastruktur an das öffentliche Telekommunikationsnetz. Dies ist erforderlich, damit die Mieter die hohen Bandbreiten einer gebäudeinternen Glasfaser-Infrastruktur auch nutzen können. Eine solche Anbindung können nur solche Telekommunikationsunternehmen leisten, die über ein Telekommunikationsnetz verfügen und dieses bis an den Hausübergabepunkt der jeweiligen Immobilie verlegen.

Gibt es technische Vorgaben für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur?

Auf Antrag ist jedem Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten zum Zweck der Versorgung von Endnutzern Zugang zur passiven Netzinfrastruktur (vgl. § 3 Nummer 45 TKG-neu; insbesondere Kabelkanäle, Leerrohre oder Verteilerkästen) sowie den Glasfaserkabeln am Hausübergabepunkt zu gewähren. Damit ein Zugang zur passiven Netzinfrastruktur und den Glasfaserkabeln ohne Einsatz aktiver Netztechnik möglich ist, sollte das gebäudeinterne Netz als

sog. Sternstruktur aufgebaut werden. Dabei wird jede Wohneinheit mit einer eigenen Verkabelung erschlossen. Zweckmäßigerweise sollten vier Fasern pro Wohneinheit verbaut werden. Im Übrigen bietet der „Leitfaden zur Errichtung von Glasfasergebäudenetzen“ der Fokusgruppe „Digitale Netze“ des Digital Gipfels von November 2020 (abrufbar unter: [https://plattform-digitale-netze.de/app/uploads/2020/11/Leitfaden zur Errichtung von Glasfasergebäudeetzen.pdf](https://plattform-digitale-netze.de/app/uploads/2020/11/Leitfaden_zur_Errichtung_von_Glasfasergebäudeetzen.pdf)) eine gute Übersicht.

Was ist der Bereitstellungszeitraum?

Der Bereitstellungszeitraum betrifft den Zeitraum, innerhalb dessen der Betreiber öffentlich zugänglicher Telekommunikationsnetze die Betriebsbereitschaft der gebäudeinternen Netzinfrastruktur sowie den offenen Netzzugang gewährleisten muss. Im Gegenzug zahlen die Wohnungseigentümer ein Glasfaserbereitstellungsentgelt. Der Bereitstellungszeitraum beträgt grundsätzlich bis zu fünf Jahre, im Fall einer aufwändigen Maßnahme (Baukosten pro Wohneinheit über 300,00 Euro) bis zu neun Jahre.

Was passiert nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums?

Nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums sind die Gebäudeeigentümer für den Betrieb der gebäudeinternen Netzinfrastruktur sowie die Gewährung des Zugangs verantwortlich. Dies bedeutet in der Praxis, dass die Gebäudeeigentümer bei Störungen der gebäudeinternen Netzinfrastruktur ein geeignetes Unternehmen mit der Reparatur beauftragen müssen und im Fall des Zugangs die Spezifikation der gebäudeinternen Netzinfrastruktur übersenden sowie den Zugang zum Hausübergabepunkt gewähren müssen. Dies kann im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung auf einen Dritten delegiert werden.

Was sollten die Gebäudeeigentümer darüber hinaus beachten?

Die Gebäudeeigentümer sollten bei den Verhandlungen mit dem Telekommunikationsunternehmen den Zeitraum nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums im Blick haben. Ab diesem Zeitpunkt sind die Gebäudeeigentümer für die Erhaltung der Betriebsbereitschaft der gebäudeinternen Netzinfrastruktur sowie für die Gewährung des offenen Netzzugangs verantwortlich. Aus diesem Grund sollte die im Gebäude zu verbauende Infrastruktur zur Vermeidung laufender Kosten so ausgewählt werden, dass gebäudeseitig auf den Einsatz aktiver Technologie möglichst verzichtet werden kann (siehe dazu oben die Frage nach technischen Vorgaben für die gebäudeinterne Infrastruktur). Das die gebäudeinterne Netzinfrastruktur errichtende Telekommunikationsunternehmen wird die Gebäudeeigentümer in dieser Frage beraten. Im Einzelfall wird es dann auf die Frage ankommen, inwieweit Telekommunikationsunternehmen oder Gebäudeeigentümer bereit sind, etwaige Mehrkosten bei der Investitionsmaßnahme im Gegenzug für geringere Betriebskosten zu tragen. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da der Netzzugang für Drittunternehmen kostenlos zu gewähren ist und nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums lediglich Kosten für den Betriebsstrom umlagefähig sind.

Darüber hinaus sollten die Gebäudeeigentümer die Eigentumsfrage der gebäudeinternen Netzinfrastruktur beachten. Zwar gehen mit dem Gebäude fest verbundene Leerrohre oder Kabel regelmäßig in das Eigentum des Gebäudeeigentümers über; jedoch kommt es auf den Einzelfall an, so dass eine abstrakte Aussage für alle gebäudeinternen Netzinfrastrukturen nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund bietet sich eine klarstellende Vereinbarung mit dem ausbauenden Telekommunikationsunternehmen dahingehend an, dass der Gebäudeeigentümer spätestens nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums das Eigentum an der gebäudeinternen Netzinfrastruktur erhält. Andernfalls sind die Gebäudeeigentümer bei der Gewährung des offenen Netzzugangs oder im Fall von Reparaturmaßnahmen auf die Zustimmung des Telekommunikationsunternehmens angewiesen.

Was passiert, wenn die gesetzlichen Vorgaben des Glasfaserbereitstellungsentgeltes nicht eingehalten werden?

Es gilt Vertragsautonomie. Danach sind Gebäudeeigentümer und Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze bei der Gestaltung ihrer Vereinbarungen frei. Will der Gebäudeeigentümer jedoch das Glasfaserbereitstellungsentgelt im Rahmen der Mietnebenkosten auf den Mieter umlegen, müssen die gesetzlichen Vorgaben zum Glasfaserbereitstellungsentgelt (insbesondere § 72 TKG-neu, § 556 Abs. 3a BGB-neu) erfüllt sein. Andernfalls scheidet eine Umlage vollständig aus.

Ist es nach Inkrafttreten des neuen TKG zulässig, dass der Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter Sammelinkasso für den Bezug von TV-Signalen anbietet?

Die Gebäudeeigentümer/Vermieter können mit einem Anbieter von Rundfunkübertragungsdiensten vereinbaren, dass er gegenüber den Mietern das Entgelt für den Bezug von TV-Signalen erhebt und an den Anbieter von Rundfunkübertragungsdiensten weiterleitet. Voraussetzung ist jedoch, dass der Gebäudeeigentümer/Vermieter mit den Mietern individuelle Vereinbarungen zum Bezug von TV-Signalen schließt. Diese dürfen eine anfängliche Mindestvertragslaufzeit von höchstens 24 Monaten haben und müssen im Anschluss monatlich kündbar sein. Auch im Übrigen gelten für den Vermieter die Kundenschutzvorschriften des TKG-neu (dort Teil 3).

Wie wirkt sich die Gesetzesänderung auf die zwischen Gebäudeeigentümern und Telekommunikationsunternehmen geschlossenen Verträge aus, die entsprechend des bisherigen Rechtsrahmens ein Entgelt für die Belieferung mit TV-Signalen sowie den Betrieb der gebäudeinternen Breitbandinfrastruktur vorsahen?

Bislang haben Gebäudeeigentümer und Telekommunikationsunternehmen oftmals langfristige Verträge über die Belieferung von Gebäuden bzw. einzelnen Wohnungen sowie den Betrieb der gebäudeinternen Breitbandinfrastruktur geschlossen. Grundlage dieser Vereinbarung war die Möglichkeit der Gebäudeeigentümer, das zu zahlende Entgelt im Rahmen der Mietnebenkosten auf die Mieter umzulegen. Diese Umlagemöglichkeit endet zum 30. Juni 2024. Für die vermietenden Gebäudeeigentümer bedeutet dies zunächst, dass sie zwar weiterhin das Entgelt aus der Vereinbarung mit dem Telekommunikationsunternehmen bezahlen müssen, die dadurch entstehenden Kosten jedoch nicht an die das TV-Signal und die gebäudeinterne Breitbandinfrastruktur nutzenden Mieter weiterreichen können.

Die bislang geltende Regelung zur Umlagefähigkeit der Kosten für das TV-Signal sowie die gebäudeinterne Breitbandinfrastruktur ist bereits seit zehn Jahren in der Diskussion. Vor diesem Hintergrund enthalten die zwischen Gebäudeeigentümer und Telekommunikationsunternehmen geschlossenen Verträge oftmals eine Vertragsanpassungsklausel für den Fall, dass sich die Geschäftsgrundlage des Vertrags ändert. Eine solche vertragliche Vereinbarung ist von den Vertragsparteien vorrangig zu beachten.

Für die Fälle, in denen die Vertragsparteien keine Regelung für den Wegfall der Umlagefähigkeit getroffen haben, besteht für Bezugsverträge über die Belieferung von Gebäuden oder Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten (darunter fällt auch die TV-Versorgung) gem. § 230 Abs. 5 TKG-neu ein Kündigungsrecht mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024. Die Ausübung des Kündigungsrechts berechtigt den anderen Vertragsteil nicht zum Schadensersatz.

III. Zur Möglichkeit der Umlage von Investitionskosten für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur auf die Mieter

Was müssen die Vermieter beachten, wenn sie das Glasfaserbereitstellungsentgelt auf die Mieter umlegen möchten?

Zunächst muss der Mietvertrag die Vereinbarung enthalten, wonach die Umlage der Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung auf die Mieter zulässig ist.

Das zwischen dem Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und dem Gebäudeeigentümer/Vermieter vereinbarte Glasfaserbereitstellungsentgelt muss darüber hinaus den Anforderungen des § 72 TKG-neu entsprechen. Im Fall einer sog. aufwändigen Maßnahme gelten besondere Vorgaben. Eine solche Maßnahme liegt vor, wenn die Investitionen pro Wohneinheit 300,00 Euro überschreiten. In diesem Fall müssen die Gebäudeeigentümer/Vermieter drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste Angebot ausgewählt haben. Maßstab ist dabei ein wirtschaftlich denkender Eigentümer, der nicht zwingend das billigste Angebot wählen muss, sondern bei Auswahl des Angebotes im Rahmen einer Kosten-Nutzen Abwägung einen gewissen Entscheidungsspielraum hat. Existieren etwa mit Blick auf das konkrete Bauobjekt keine drei Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze, die ein Angebot abzugeben bereit sind, reichen auch weniger Angebote. Voraussetzung ist dann allerdings, dass der Gebäudeeigentümer/Vermieter sich ernsthaft um mindestens drei Angebote unterschiedlicher Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze bemüht hat. Dazu muss der Gebäudeeigentümer/Vermieter die regional verfügbaren Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze um ein Angebot gebeten haben. Die Bemühungen sollten schriftlich dokumentiert werden. In dem Angebot ist durch den Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu begründen, warum die Maßnahme 300,00 Euro pro Wohneinheit übersteigt.

Können Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter von dem sog. Nebenkostenprivileg auf das Glasfaserbereitstellungsentgelt wechseln? Was ist dabei zu beachten?

Innerhalb des Übergangszeitraums bis zum 30. Juni 2024 können Gebäudeeigentümer/Vermieter von dem sog. Nebenkostenprivileg auf das Glasfaserbereitstellungsentgelt wechseln. Voraussetzung ist, dass

- die gebäudeinterne Netzinfrastruktur im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. November 2021 erstmalig errichtet worden ist, und
- die Voraussetzungen des Glasfaserbereitstellungsentgeltes im Übrigen erfüllt sind, insbesondere:
 - die gebäudeinterne Netzinfrastruktur vollständig mit Glasfaserkomponenten ausgestattet ist,
 - die Infrastruktur durch ein Telekommunikationsunternehmen errichtet ist,
 - die Kosten der Errichtung noch nicht vollständig refinanziert sind.

Dabei ist zu beachten, dass der über das Glasfaserbereitstellungsentgelt höchstens umlagefähige Gesamtbetrag bei 540,00 Euro liegt. Davon ist die im Zeitpunkt des Wechsels auf das Glasfaserbereitstellungsentgelt bereits erfolgte Refinanzierung der Investitionskosten über die mietrechtlichen Nebenkosten in Abzug zu bringen. Der bisherige Vertragspartner hat dem Gebäudeeigentümer/Vermieter die Höhe der Investitionskosten pro Wohneinheit sowie die bislang erfolgte Refinanzierung mitzuteilen.

Können Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter abgesehen vom Glasfaserbereitstellungsentgelt eine andere Art der Refinanzierung für Investitionen in die gebäudeinterne Infrastruktur wählen?

Ja. Der zukünftige Rechtsrahmen bietet neben dem Glasfaserbereitstellungsentgelt weitere Möglichkeiten, um die Investitionen in eine zukunftsfähige gebäudeinterne Glasfaserinfrastruktur zu refinanzieren.

Zum einen kann der Ausbau durch den Gebäudeeigentümer/Vermieter in eigener Verantwortung durchgeführt werden. Erfolgt der Ausbau vollständig mittels Glasfaserkomponenten und wird die gebäudeinterne Netzinfrastruktur an ein öffentliches Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen, stellt dies eine Modernisierungsmaßnahme dar (vgl. § 556 Abs. 3a BGB-neu). In diesem Fall ist der Gebäudeeigentümer/Vermieter zur Erhöhung der Kaltmiete berechtigt. Die Einzelheiten richten sich nach den üblichen zivilrechtlichen Vorgaben für Modernisierungsmaßnahmen (vgl. insbes. § 559 BGB).

Zum anderen kann der Gebäudeeigentümer/Vermieter ein Telekommunikationsunternehmen mit dem Ausbau und Betrieb der gebäudeinternen Netzinfrastruktur beauftragen. In diesem Fall wird vereinbart, dass der Gebrauch der eingebrachten Netzinfrastruktur dem Telekommunikationsunternehmen obliegt. Das Telekommunikationsunternehmen kann seine Investition über die Endkundenverträge sowie Mitnutzungsentgelte anderer Telekommunikationsunternehmen (vgl. § 149 Abs. 5 i.V.m. Abs. 3 TKG-neu) refinanzieren.

Müssen die Mieter aufgrund der Streichung des sog. Nebenkostenprivilegs zum 30. Juni 2024 etwas unternehmen?

Für alle Mieter, die einen individuellen Vertrag zum Bezug von TV-Signalen abgeschlossen haben, ändert sich nichts.

Lediglich die Gruppe der Mieter, die ihr TV-Programm als Nebenleistung zum Mietvertrag beziehen und über die Mietnebenkosten bezahlen, ist durch die Änderung betroffen. Spätestens ab dem 1. Juli 2024 erfolgt keine Versorgung mit TV-Signalen mehr über den Gebäudeeigentümer/Vermieter. Allerdings kann der Gebäudeeigentümer/Vermieter im Übergangszeitraum vom 1. Dezember 2021 bis zum 30. Juni 2024 auf das Glasfaserbereitstellungsentgelt wechseln. Die betroffenen Mieter müssen dann einen individuellen Vertrag zum Bezug von TV-Signalen abschließen. Sollte der einzelne Mieter keine Kenntnis über die Art seiner TV-Versorgung haben, kann er seinen Vermieter um Auskunft bitten.

Kann im Rahmen eines Miet- oder Pachtverhältnisses, das ab dem 1. Dezember 2021 abgeschlossen wird, weiterhin die Belieferung mit TV-Signalen vereinbart werden?

Auch über den 30.11.2021 hinaus kann der Vermieter bzw. Verpächter sich verpflichten, dem Mieter bzw. Pächter Telekommunikationsdienste (insbesondere TV-Signale, Telefonie- oder Internetzugangsdienste) bereitzustellen. Eine Abrechnung über die Mietnebenkosten ist allerdings bei Neuanlagen nicht mehr und bei Bestandsanlagen über den 30. Juni 2024 hinaus nicht zulässig. Bei Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung muss der Vermieter bzw. Verpächter sich entsprechend eines Anbieters öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste verhalten und unterliegt den Verpflichtungen des Teils 3 des TKG, § 71 Abs. 2 TKG. Der Vermieter bzw. Verpächter ist dabei insbesondere an die Transparenzvorgaben nach § 52 TKG, die Informationsverpflichtungen nach §§ 54, 55 TKG, die Regelungen zur Minderung nach § 57 TKG und die Vorgaben zur Entstörung nach § 58 TKG gebunden.

Der Mieter bzw. Pächter kann nach Ablauf von 24 Monaten den Bezug von Telekommunikationsdiensten kündigen (sog. Opt-Out).

Was ist das sog. Opt-Out Recht der Mieter? Muss es im Zusammenhang mit dem sog. Nebenkostenprivileg ausgeübt werden?

Das neue Telekommunikationsgesetz sieht ein sog. Opt-Out Recht der Mieter vor. Danach können Mieter (oder Pächter), die im Rahmen ihres Vertragsverhältnisses mit den Vermietern (oder Verpächtern) Telekommunikationsdienste (insbesondere Internetzugangsdienste oder TV-Dienste) beziehen, die Belieferung mit Telekommunikationsdiensten isoliert durch eine entsprechende Erklärung kündigen, ohne dass dies Auswirkung auf den Miet- oder Pachtvertrag hat. Voraussetzung dafür ist, dass die Belieferung mit Telekommunikationsdiensten im Rahmen des Miet- oder Pachtverhältnisses bereits seit 24 Monaten läuft (§ 71 Abs. 2 Satz 3 TKG-neu).

In den Fällen, in denen die Abrechnung im Rahmen des sog. Nebenkostenprivilegs über die Mietnebenkosten erfolgt, müssen die Mieter sich jedoch nicht auf das Opt-Out Recht berufen. Die Regelungen des sog. Nebenkostenprivilegs enden automatisch zum 30. Juni 2024 ohne dass es einer Erklärung der Mieter bedarf. Aus Gründen des Bestandsschutzes ist eine vorherige Ausübung des Opt-Out Rechts nicht vorgesehen.

Welche Kosten einer vor dem 1. Dezember 2021 errichteten gebäudeinternen Netzinfrastruktur können die Vermieter nach Ablauf des 30. Juni 2024 im Rahmen der Mietnebenkosten auf die Mieter umlegen?

Nach Ablauf des Übergangszeitraums können ab dem 1. Juli 2024 für gebäudeinterne Netzinfrastrukturen lediglich die Kosten des Betriebsstroms der gebäudeinternen Netzinfrastruktur auf die Mieter umgelegt werden. Bei Gemeinschafts-Antennenanlagen (in der Regel Satellitenempfangsanlagen) können außerdem Wartungskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Welche Kosten einer ab dem 1. Dezember 2021 errichteten gebäudeinternen Netzinfrastruktur können die Vermieter im Rahmen der Mietnebenkosten auf die Mieter umlegen?

Vermieter können das (befristete) Glasfaserbereitstellungsentgelt gem. § 72 TKG-neu und die Kosten des Betriebsstroms (unbefristet) auf die Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die gebäudeinterne Netzinfrastruktur vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht, an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen ist und der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten frei auswählen kann. Daraus folgt, dass die Umlage der Kosten für den Betriebsstrom auch dann möglich ist, wenn der Gebäudeeigentümer die gebäudeinterne Infrastruktur als Modernisierungsmaßnahme über die Kaltmiete refinanziert.

Bonn, 15.11.2021