

Vonovia SE | Universitätsstraße 133 | 44803 Bochum

Bundesministerium für Wirtschaft und
Energie und
Bundesministerium für Verkehr und digitale
Infrastruktur

Unternehmenskommunikation
/ Public Affairs
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Christian Gaumitz
T +49 234 314-1148
F +49 234 314-1309
christian.gaumitz@vonovia.de

11. Dezember 2020

**Stellungnahme der Vonovia SE zum
Referentenentwurf 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)**

**z.Hd. Frau Gertrud Husch
Leiterin des Referates VIA2
Telekommunikations- und Postrecht**

**z.Hd. Frau Susanne Ding
Leiterin des Referates DG13 -
Recht der digitalen Infrastruktur**

Sehr geehrte Frau Husch,
sehr geehrte Frau Ding,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir sehr gerne wahrnehmen.

Grundsätzliche Anmerkungen

Vonovia hat bereits in der Stellungnahme vom 20. November 2020 im Rahmen der Konsultation zu dem vorgelegten Diskussionsentwurf seine grundsätzliche Position dargelegt: Die Abschaffung der mietrechtlichen Umlagefähigkeit für Inhouse-Breitbandnetze (Art. 14 TKG-E) und die Einführung eines individuellen Opt-out-Rechtes für Mieterinnen und Mieter (§ 69 Abs. 2 TKG-E) sind im Rahmen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) weder erforderlich noch sinnvoll.

Insoweit die damals gegebenen Hinweise und Anregungen nicht aufgegriffen wurden und nicht in den aktuell vorliegenden Referentenentwurf eingeflossen sind, soll hiermit nochmals darauf verwiesen werden:

Vonovia SE

Sitz der Gesellschaft:
Bochum
HRB 16879
Amtsgericht Bochum

Vorstand:
Rolf Buch
(Vorsitzender des Vorstands)
Arnd Fittkau
Daniel Riedl
Helene von Roeder

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Jürgen Fitschen

info@vonovia.de
www.vonovia.de

- **Es herrscht ein funktionierender Wettbewerb:** Anders, als teilweise behauptet wird, ist die Umlagefähigkeit kein Verhinderer von Wettbewerb; sie ermöglicht vielmehr erst den Wettbewerb zwischen einer Vielzahl von Anbietern und unterschiedlichen Versorgungstechnologien um den Anschluss von Gebäuden. Zugleich wird auch Wettbewerb an Standorten sichergestellt, die in der Einzelvermarktung grundsätzlich nicht attraktiv sind.
- **Keine europarechtliche Notwendigkeit für Anpassungen des Mietrechts:** Bei der Umlagefähigkeit der Kosten für den Breitbandanschluss handelt es sich ausdrücklich nicht um direkte Telekommunikationsverträge zwischen Telekommunikationsanbietern und Verbrauchern, sondern um eine rein mietvertragliche Regelung über die Kostenverteilung für Betriebskosten im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Es besteht daher keine rechtliche Notwendigkeit, systemwidrig in das Telekommunikationsgesetz Vorgaben aufzunehmen, die direkt in das Mietverhältnis eingreifen.
- **Eingriff würde Glasfaserausbau ausbremsen:** Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit würde den – aktuell für den Digitalstandort Deutschland, für Investoren sowie Mieterinnen und Mieter effizienten und kostengünstigen – Breitbandausbau deutlich ausbremsen. Gerade bei Bestandsimmobilien bietet die Umlagefähigkeit Planungs- und Refinanzierungssicherheit. Nur so können Gebäude mit High-Speed-Netzen ausgestattet werden, ohne dass der jeweilige Anbieter eine Vielzahl von Vorverträgen abgeschlossen haben muss. Allein die GdW-Wohnungsunternehmen planen, in den kommenden fünf Jahren bis zu zwei Millionen Wohnungen an Glasfasernetze anzubinden – insbesondere auch in Bestandsimmobilien, was den Wert dieser Zusage umso mehr erhöht. Voraussetzung dafür ist allerdings der Erhalt der Umlagefähigkeit.
- **Eingriff würde zu sozialen Problemen führen:** Bei einem Wegfall der Umlagefähigkeit und der Einführung einer Opt-Out-Regelung würden die Preise in der TV-Grundversorgung deutlich steigen – und gerade einkommensschwache Haushalte im schlechtesten Fall davon ganz abgeschnitten. Dies wiederum würde sich negativ auf die Medienvielfalt auswirken.

Weitere Anmerkungen zum Referentenentwurf

Gegenüber dem Diskussionsentwurf stellen die Regelungen zur Umlagefähigkeit der Kosten für den Breitbandanschluss im Referentenentwurf eine weitere Verschlechterung für Mieterinnen und Mieter, für Vermieterinnen und Vermieter und für den Breitbandausbau dar.

1. Verkürzung der Übergangsfrist verschärft Lage dramatisch

Die Kombination aus einer deutlichen Verkürzung der Übergangsfrist auf zwei Jahre (Änderung der BetrKV Art. 14) und der Einführung einer Opt-Out-Regelung für Mieterinnen und Mieter (§ 69 Abs. 2 TKG-E) ist nicht nachvollziehbar.

Alleine durch die Verkürzung der Frist für die Abschaffung der Umlagefähigkeit auf nur zwei Jahre wird einem Großteil der bestehenden Verträge die Grundlage entzogen und damit der Bestandsschutz getätigter Investitionen noch weiter angegriffen. Zudem schafft die strikte Zweijahresfrist mit unterjährigem Entfall der Umlagefähigkeit weitere Probleme, da Betriebskosten jährlich abgerechnet werden.

Der Verweis auf § 313 BGB in der (rechtlich nicht bindenden) Gesetzesbegründung schafft dabei nur sehr bedingt Rechtssicherheit:

- Die Begründung zur Opt-out-Regelung (§ 69 Abs. 2 TKG-E) enthält keinerlei Hinweise, wie ein Eigentümer mit dem Opt-out von Mieterinnen und Mietern umgehen sollte. Hier ergeben sich grundsätzlich mehrere Möglichkeiten, etwa die Umlage der Kosten auf alle verbleibenden Mieter oder die Tragung der Kosten oder die Abwälzung auf den Netzbetreiber. Insbesondere auch das Verhältnis NE3- zu NE4-Betreiber bei einer Signalanlieferung bleibt offen. Da der Gesetzentwurf keinerlei Aussagen trifft, wie diese Optionen zu bewerten sind, ist ein juristisches Chaos für viele Tausende von Verträgen und Millionen von Mietern vorhersehbar.
- In der Begründung wird erwähnt, dass „der Wegfall der Umlagefähigkeit eine Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches darstellen [kann]“, allerdings nicht muss. Das bedingt eine große Rechtsunsicherheit bereits im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, da nicht klar ist, ob und unter welchen Voraussetzungen tatsächlich im Einzelfall eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt, und zu welcher Vertragsanpassung diese Störung führen würde. Auch hier ist ein Chaos bei einer Vielzahl an Einzelverträgen abzusehen.

Zudem dürfte sich diese Aussage in erster Linie auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Netzbetreiber beziehen. Ob davon auch die Verträge zwischen kleineren, nur im Haus tätigen NE4-Betreibern und ihren NE3-Vorleistern betroffen sind, ist fraglich. Auch hier sind zahllose Rechtsstreitigkeiten abzusehen, die wiederum auch eine negative Auswirkung auf die Medienversorgung eines Hauses haben.

Die Kombination beider Regelungen dürfte das juristische und vertragliche Chaos innerhalb der ersten zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes, aber auch danach weiter befeuern. Auch inhaltlich ist kaum nachvollziehbar, warum bei einer derart kurzen Übergangsfrist eine Opt-Out-Möglichkeit – die zudem noch nicht für alle, sondern nur für Mietverträge gilt, die ihrerseits bereits mindestens zwei Jahre bestehen – überhaupt erforderlich ist.

2. Anreizzuschlag begrenzt auf neue High-Speed-Netze

Bei den Mitnutzungsansprüchen zu Inhouse-Infrastrukturen nach § 146 Abs. 5 TKG-E wurde der angemessene Anreizzuschlag für die Mitnutzung bestehender Infrastrukturen gestrichen. Dies bedeutet, dass die Nutzung aller vorhandenen Infrastrukturen – auch von vorhandenen FTTH-Glasfaseranschlüssen bis in die einzelnen Wohneinheiten – zu Grenzkosten erfolgen muss. Lediglich bei nach Inkrafttreten der TKG-Novelle

errichteten neuen High-Speed-Netzen soll weiterhin ein Maßstab gelten, der auch die Refinanzierung ermöglicht. Dies stellt eine deutliche Verschlechterung für bereits getätigte Investitionen gegenüber dem Diskussionsentwurf und insbesondere der aktuell geltenden Regelungen dar und ist auch verfassungsrechtlich äußerst bedenklich.

Neben dieser voraussichtlich verfassungswidrigen Entwertung bereits getätigter Investitionen führen die neuen Entgeltmaßstäbe – verbunden mit der Abschaffung der Umlagefähigkeit – dazu, dass Anbieter keine Planungs- und Refinanzierungssicherheit für Investitionen haben. Sofern vorhandene Infrastrukturen zu Grenzkosten genutzt werden können, fehlen die Anreize zur Errichtung neuer Infrastrukturen. Zur richtigen Anreizsetzung sollte der Entgeltmaßstab des § 146 Abs. 3 TKG für den Zugang zu allen im Haus befindlichen Netzen gelten, da nur auf diese Weise ein Anbieter sich bei der „Make-or-buy“-Entscheidung für die Errichtung neuer Netze und nicht die (Mit-)Nutzung vorhandener Netze entscheiden wird. Darüber hinaus entspricht auch nur ein solcher Maßstab den europarechtlichen Vorgaben für faire und angemessene Nutzungsbedingungen. Die Beibehaltung der derzeitigen Maßstäbe in § 146 Abs. 5 TKG-E würde den weiteren Ausbau besonders von Glasfasernetzen ausbremsen. Zudem würden wegen der fehlenden Refinanzierungsmöglichkeiten zahlreiche – gerade kleinere – innovative Anbieter vom Markt verschwinden. Auch die Vonovia hat auf der Basis der bisherigen Regelungen und im Vertrauen darauf in den vergangenen Jahren den Breitbandausbau in den eigenen Wohnimmobilien aktiv vorangetrieben, insbesondere auch mit Glasfaser, und beabsichtigt, dies weiter zu tun – Voraussetzung dafür ist allerdings eine ausreichende Planungs- und Refinanzierungssicherheit.

Fazit

Aus den genannten Gründen sollte das Thema der Umlagefähigkeit aus der TKG-Novelle ausgeklammert werden und der Entgeltmaßstab für die Nutzung von Inhausnetzen vereinheitlicht werden. Die geplanten Eingriffe im TKG verkennen die mietrechtliche Dimension und würden – da sie besonders für bestehende Versorgungsverträge viele Folgefragen offenlassen – zu Rechtsunsicherheit für Millionen von Mietverträgen und Hunderttausende von Versorgungsverträgen führen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs