



Berlin, 20.02.2025

Zweites gemeinsames Positionspapier der Telekom und des GdW zum Glasfaserausbau

Präambel

Am 19.05.2023 haben sich die Deutsche Telekom (im Folgenden „Telekom“) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (im Folgenden „GdW“) auf ein erstes gemeinsames Positionspapier einschließlich Musterverträgen zum Glasfaserausbau zu und in den Gebäuden der Mitgliedsunternehmen des GdW geeinigt. Um der Vielfalt und den individuellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft zu entsprechen, wurden in weiteren Abstimmungsrunden die Rahmenbedingungen für bislang nicht abgedeckte Themenfelder vereinbart. Hierzu gehören insbesondere kooperative Modelle für den Kauf von der Wohnungswirtschaft selbst errichteter Glasfasergebäudenetze sowie Übereignungsmöglichkeiten von Glasfasergebäudenetzen der Telekom. Weiterhin besteht das gemeinsame Verständnis, die Interessen der Wohnungswirtschaft beim Glasfaserausbau bestmöglich zu berücksichtigen und eine Partnerschaft auf Augenhöhe zu erreichen. Daher wurde, neben dem gemeinsamen Ziel der Förderung des Glasfaserausbaus bis in die Wohnung, ebenfalls über Lösungen gesprochen, die auf Wunsch des Wohnungsunternehmens zunächst nur die Glasfaser-Gebäudeanbindung (FTTB) vorsehen - auch als mögliches Übergangsszenario oder Vorbereitung für einen FTTH-Ausbau. Hierzu zählen insbesondere die Anbindung mit Glasfaser bis in den Keller sowie eine etwaige Weiterführung in die Wohnung über bestehende Kupfernetze. Dieses zweite Positionspapier erläutert die zwischen GdW und Telekom verhandelten Eckpunkte. Es wird ergänzt durch fünf Musterverträge, die beispielhafte Formulierungen für die Umsetzung der verhandelten Punkte enthalten:

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

Weitere Aspekte können in individuellen Vertragsverhandlungen zwischen Telekom und Mitgliedsunternehmen des GdW eingebracht werden.

Die Telekom sichert zu, dass auch die im zweiten Positionspapier enthaltenen Eckpunkte in schon abgeschlossenen Vereinbarungen mit Wohnungsunternehmen nachträglich berücksichtigt werden, sofern das jeweilige Wohnungsunternehmen dies wünscht und die Umsetzung technisch noch möglich ist.

Zur Klarstellung: Der Begriff FTTH-Ausbaugebiet bezieht sich sowohl auf durch die Telekom bereits erschlossenen FTTH-Ausbaugebiete als auch auf in Planung befindliche FTTH-Ausbaugebiete.

Der Begriff GdW-Mitgliedsunternehmen und mit ihnen verbundene Unternehmen bezieht sich hier auf die Wohnungsunternehmen, die in den jeweiligen Regionalverbänden des GdW Mitglied sind. Die verbundenen Unternehmen müssen nicht selbst GdW-Mitgliedsunternehmen sein.

I. Rahmenbedingungen beim kostenlosen Gebäudeanschluss durch die Telekom für GdW-Mitgliedsunternehmen

Für GdW-Mitgliedsunternehmen bietet die Telekom im Bereich ihrer FTTH-Ausbaugebiete den kostenfreien Anschluss der im Ausbaugebiet befindlichen Liegenschaften an das Glasfasernetz der Telekom an. Dabei bietet sie neben den im Positionspapier 1 verhandelten Bedingungen auch folgende Möglichkeiten der Gebäude-/Wohnungsanbindung inkl. Musterregelung an:

- 1) FTTB Only
- 2) FTTB CuDa

Diese Ausbauarten können, aber müssen nicht der Vorbereitung für einen zum späteren Zeitpunkt geplanten Glasfasergebäudenetzausbau dienen, welcher entweder durch die Telekom oder durch andere Dienstleister (je nach Wunsch des Wohnungsunternehmens) durchgeführt wird. Diese Regelungen sind separat zu treffen.

“FTTB only” bedeutet, dass das Gebäude bis in den Keller an das Glasfasernetz der Telekom angebunden wird. Ein Ausbau des Gebäudenetzes (vormals sog. NE4) mit Glasfaser und eine Produktvermarktung durch die Telekom ist, sofern kein Glasfasergebäudenetz vorhanden ist, nicht vorgesehen.

“FTTB CuDa” wird dort angeboten, wo ein Ausbau des Gebäudenetzes mit Glasfaser bis in die Wohnung aus unterschiedlichen Gründen noch nicht möglich oder nicht gewünscht ist. Bei dieser Ausbauart wird das Gebäude bis in den Keller mit Glasfaser angeschlossen. Die Wohnungen werden mithilfe des bestehenden Kupferdoppeladernetzes in der NE4 angebunden, sofern Mieter ein Produkt bei der Telekom oder Partnern beauftragen.

II. Rahmenbedingungen beim Gebäudenetzkauf durch GdW-Mitgliedsunternehmen

Auf der Basis von Einzelfallentscheidungen bietet die Telekom für GdW-Mitgliedsunternehmen eine Kaufoption für Glasfasergebäudenetze an, die durch die Telekom errichtet wurden (Endschaftsregelung). Eine Kaufoption kann nur unter der Bedingung des Mehrfaserausbaus (4-Faser Vollausbau) und Vereinbarung einer dauerhaften unentgeltlichen Nutzung einer fest verbundenen Faser durch die Telekom angeboten und frühestens 15 Jahre nach Fertigstellung der Netze ausgeübt werden. Ob ein Wohnungsunternehmen die Option für die Übernahme des

Gebäudenetzes erhält, wird in der Regel vor Abschluss des Gestattungs- und Errichtungsvertrags in individuellen Gesprächen zwischen GdW-Mitgliedsunternehmen und Telekom verhandelt. Es besteht kein genereller Anspruch auf Eigentumsübernahme seitens der GdW Mitgliedsunternehmen. Zwischen GdW und Telekom wurden in einem Mustervertrag Rahmenbedingungen festgelegt, zu denen ein Wohnungsunternehmen die Vereinbarung schließen kann.

III. Rahmenbedingungen für den Faserkauf beim Gebäudenetzausbau durch GdW-Mitgliedsunternehmen

- 1) GdW-Mitgliedsunternehmen, die über ein in ihrem Eigentum befindliches FTTH-Gebäudenetz verfügen oder dieses errichten, bietet die Telekom an, eine einzeln bestimmbare Faser bis in jede WE des FTTH-Gebäudenetzes abzukaufen, die fest mit dem Netz der Telekom verbunden wird.
- 2) Voraussetzungen sind:
 1. Das Gebäude liegt im FTTH-Ausbaugebiet der Telekom.
 2. Der Gebäudenetzausbau wurde oder wird im Vollausbau mit vier Fasern pro Wohneinheit errichtet und die Installation erfolgte nach den im Mustervertrag beschriebenen technischen Anforderungen an FTTH-Gebäudenetze.

IV. Angebot einer Faser für wohnungsnaher Dienstleistungen (keine TK-Dienste)

Aktuell werden für telemetrische Dienste wie z.B. Smart Metering oder Smart Building unterschiedliche Wege der Datenübertragung genutzt. Zur Weiterentwicklung dieser Dienste will die Telekom heute schon die Voraussetzungen für zukünftige Anwendungen auf Basis von Glasfaser schaffen.

Telekom bietet GdW-Mitgliedsunternehmen die Nutzung einer Faser für wohnungsnaher Dienstleistungen gegen Entgelt an. Die Bereitstellung der Faser kann während des FTTH-Ausbaus oder später erfolgen. Unter wohnungswirtschaftlichen-Diensten sind ausschließlich Leistungen für wohnungsnaher Dienste (keine TK-Dienste) zu verstehen, die mit Bezug auf das jeweilige Vertragsobjekt und/oder die entsprechende Wohn- bzw. Geschäftseinheit über die Glasfaser-Infrastruktur im Bereich "Intelligentes Wohnen" (z.B. Smart Metering) durch das Wohnungsunternehmen oder Dritte für eigene Zwecke des Wohnungsunternehmens erbracht werden. Dazu gehören insbesondere gebäudebezogene-Anwendungen, Ablesedienste und Fernsteuerung; explizit ausgeschlossen sind Internet-, TV- und alle weiteren öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdienste gemäß § 3 Nr. 44 TKG.

Weitere Einzelheiten werden im individuellen Vertrag zwischen Telekom und Wohnungsunternehmen geregelt.

Zudem beabsichtigt die Telekom gemeinsam mit dem GdW die Entwicklung von wohnungswirtschaftlichen Diensten auf Basis von Glasfasernetzen.

V. Umsetzungsmaßnahmen GdW

Der GdW wird in Folge dieser Vereinbarung insbesondere:

Entwurf Positionspapier Stufe 2 – 15.01.2025

- 1) dieses gemeinsame Papier einschließlich der fünf Musterverträge (FTTB Only, FTTB Cuda, Endschaftsregelung, Faserkauf, Nutzung von gebäudeinternen Glasfasern) gegenüber Regionalverbänden und Mitgliedern mit separaten Erläuterungen kommunizieren,
- 2) die Mitgliedsverbände und Mitgliedsunternehmen über die generellen Anforderungen und Vorteile der Gebäudemodernisierung über FTTH und FTTB informieren,
- 3) eine den gemeinsamen Bemühungen förderliche und objektive Kommunikation umsetzen, die den Glasfaserausbau in Deutschland beschleunigt, und
- 4) Mitgliedsunternehmen weiterhin bei der Aufrüstung und Anbindung mit einer Glasfaserinfrastruktur durch geeignete Informationen unterstützen, u.a. auch über die notwendigen technischen Voraussetzungen.

VI. Umsetzungsmaßnahmen Telekom

Die Telekom wird in Folge dieser Vereinbarung insbesondere:

- 1) gemäß I. Ziffer 1 dieses Papiers in ihren FTTH-Ausbaugebieten gegenüber den GdW-Mitgliedsunternehmen die abgestimmten Musterverträge „FTTB only“, „FTTB CuDa“, „Endschaftsregelung“, „Faserkauf“ und „Nutzung von gebäudeinternen Glasfasern“ unterbreiten,
- 2) sicherstellen, dass die GdW-Mitgliedsunternehmen aufgrund der Ergebnisse der vorigen sowie dieser zwischen Telekom und GdW geführter Verhandlungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten eine Anpassung bereits geschlossener Verträge sowie den Abschluss weiterer Verträge mit der Telekom verlangen können, die die zwischen dem GdW und der Telekom vereinbarten Rahmenbedingungen umsetzen,
- 3) weiterhin alle Anstrengungen unternehmen, MFH (Mehrfamilien-Häuser)-Eigentümer zielgruppengerecht anzusprechen und bei Kenntnis der Eigentümerschaft eines GdW-Mitgliedsunternehmens die vereinbarten Musterregelungen kommunizieren. Soweit der Telekom im Vorfeld eine GdW-Mitglied-MFH-Eigentümerschaft nicht bekannt war oder nicht berücksichtigt wurde, wird die Telekom auf Information von Wohnungsunternehmen, dass eine GdW-Mitgliedschaft besteht, die zuerst versandten Dokumente für gegenstandlos erklären und zeitnah umfassende, der jeweiligen Zielgruppe entsprechende Informationen und Musterregelungen übermitteln,
- 4) bei Vertriebsmaßnahmen in Gebäuden mindestens den Standard des Code of Conduct sicherstellen,
- 5) sicherstellen, dass die Telekom Ansprechpartner der Wohnungswirtschaft, die im Auftrag des Telekom JointVenture GlasfaserPlus GmbH auf Wohnungsunternehmen zugehen oder mit ihnen verhandeln, als im Auftrag handelnde Personen für die GlasfaserPlus eindeutig erkennbar sind.
- 6) darauf hinwirken, dass die sich von der GlasfaserPlus den Mitgliedsunternehmen angebotenen vertraglichen Regelungen eng an den Musterregelungen Telekom-GdW orientieren.

VII. Sonstige Zusagen

- 1) Die von der Telekom und dem GdW zur Umsetzung dieses Positionspapiers ausgearbeiteten Musterverträge „FTTB only“, „FTTB CuDa“, „Endschaftsregelung“, „Faserkauf“ und „Nutzung von

gebäudeinternen Glasfasern“ können von GdW-Unternehmen beim GdW bzw. einem GdW-Mitgliedsverband oder der Telekom elektronisch abgefordert werden.

- 2) Vertragsverhandlungen zwischen Telekom und dem jeweiligen GdW Mitgliedsunternehmen erfolgen auf Basis der Musterverträge. Daneben steht es jedem Wohnungsunternehmen frei, mit der Telekom auch sonstige Verträge als Ergebnis weiterer individueller Verhandlungen zu verhandeln. Hierbei wird die Telekom auf eine klare, transparente und verständliche Vertragsgestaltung Wert legen.
- 3) Im ersten Positionspapier hat die Telekom bereits zugesichert, wesentliche Bestandteile eines Verhaltenskodex für so genannte “Door to Door” Vermarktung zu etablieren. In der Stufe 2 haben GdW und Telekom diese Prozesse nochmals näher beleuchtet. Die Telekom hat und wird an weiteren Optimierungsmöglichkeiten arbeiten. Bei etwaigen Problemen bei GdW-Mitgliedern stehen GdW und Telekom für Rückfragen zur Verfügung.
- 4) Telekom wird einen wohnungswirtschaftlichen Beirat gründen, um zukünftig im stetigen Austausch mit der Branche zu stehen. Der Beirat wird durch Vertreter aus der Wohnungswirtschaft sowie aus Verbänden der Branche konstituiert. Der GdW unterstützt die Telekom bei der Mitglieder-Findung und Konstituierung.
- 5) GdW und Telekom wollen zur Entwicklung von wohnungswirtschaftlichen Diensten auf Basis der Glasfaserinfrastruktur nach Abschluss der Verhandlungen eine Projektgruppe gründen.

VIII. Weiteres Vorgehen

Dieses zweite Positionspapier ist vorerst der Abschluss der Verhandlungen zwischen dem GdW und der Telekom. Für ursprünglich geplante Muster-Vereinbarungen über eine Vermarktungsunterstützung, die nicht auf einem Revenue-Share-Modell basieren, wird aufgrund der Sachverhaltsvielfalt kein Mustervertrag verhandelt. Telekom erklärt jedoch ausdrücklich die Bereitschaft, individuell über geeignete Modelle mit Wohnungsunternehmen zu verhandeln. Aufbauend auf der bestehenden vertrauensvollen Partnerschaft wollen beide Parteien weiterhin partnerschaftlich und auf Augenhöhe miteinander kooperieren und kommunizieren. Die Zusammenarbeit soll mit gemeinsamen Aktivitäten und Austauschen gefördert werden, bspw. bei Bedarf über die Aktualisierung und Weiterentwicklung von Musterverträgen.

Berlin, XX.XX.XXXX

Axel Gedaschko
Präsident Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen GdW

Srinivasan Gopalan
Sprecher der Geschäftsführung
Telekom Deutschland