

Verteiler:  
Konferenz der Verbände  
GdW Vorstand  
GdW Verbandsrat  
Fachausschüsse des GdW  
Bundesarbeitsgemeinschaften des GdW  
Vorstand AGW  
Begleitkreis "Medienversorgung und Betriebskosten"

25.05.2021 wed-sch  
Telefon: +49 30 82403-155  
Telefax: +49 30 82403-179  
E-Mail: wedemeier@gdw.de

Versand nur per E-Mail

## **Telekommunikationsmodernisierungsgesetz tritt voraussichtlich am 01.12.2021 in Kraft - Bundesrat stimmt trotz Bedenken zu und setzt wichtige GdW-Forderung durch**

### **Das Wichtigste:**

Das vom Bundestag am 22.04.2021 beschlossene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz hat die Hürde Bundesrat trotz erheblicher Bedenken am 07.05.2021 genommen.

Als gemeinsamer großer Erfolg ist zu werten, dass im Endspurt des Gesetzesverfahrens insbesondere eine Klarstellung bei der Modernisierungsumlage, eine Sonderkündigungsregelung für alle Bezugsverträge von Wohnungsunternehmen und mit ihm verbundene Unternehmen sowie im Rahmen einer Entschließung des Bundesrats eine Option auf einen nichtdiskriminierenden Entgeltmaßstab bei der Mitnutzung von Gebäudeinfrastrukturen für wohnungsverbundene Netzbetreiber erreicht wurde.

Bei den Themen Bestandsschutz und künftige Umlagefähigkeit bleibt das Ergebnis hinter den Erwartungen zurück. So läuft die derzeitige Umlagefähigkeit bei bestehenden Anlagen zum 30.06.2024 aus. Für Neuanlagen, die nach dem 01.12.2021 in Betrieb gehen, gibt es nur noch eine auf reine Glasfaservernetzungen begrenzte Umlageoption.

In der Folge haben die Änderungen hohe strategische Auswirkungen, da vielfach bisherige Gestaltungen von Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern unattraktiv oder unmöglich geworden sind. Zudem sind zahlreiche Rechts- und Vertragsfolgen unklar. Eine erste kritische Bestandsaufnahme haben die Mitglieder des Begleitkreises sowie die Fachausschüsse Recht und Wohnungswirtschaft 4.0 bereits am 12.05.2021 vorgenommen. Erste Fragen und Antworten sind als "FAQ" als Anlage dokumentiert. Die Liste wird fortgeschrieben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vom Bundestag am 22.04.2021 beschlossene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz hat die Hürde Bundesrat trotz erheblicher Bedenken am 07.05.2021 genommen. Der Bundesrat hat in letzter Minute auf Initiative der Wohnungswirtschaft eine wichtige Positionen durchgesetzt.

Für die fast beispiellose Intensität der gemeinsamen Anstrengungen in den vergangenen Monaten danke ich Ihnen noch einmal herzlich. Angesichts des Auslaufens der derzeitigen Umlage-

gefähigkeit zum 30.06.2024 ohne eine adäquate Anschluss- oder Ersatzregelung bleibt das Ergebnis hinter unseren ursprünglichen Erwartungen zurück. Im Endspurt des Gesetzesverfahrens hat die Branche immerhin folgende Verbesserungen erreichen können:

- eine gesetzliche Klarstellung, wonach der erstmalige Einbau von Glasfasernetzen eine umlagefähige Modernisierungsmaßnahme darstellt;
- eine entschädigungslose Sonderkündigungsregelung für bestehende Bezugsverträge. So hat der Bundestag am 20.05.2021 aufgrund einer von der Wohnungswirtschaft initiierten und am 07.05.2021 verabschiedeten Entschließung des Bundesrats mit der Verabschiedung des Telekommunikation-Telemedien-Datenschutzgesetz (TTDSG) eine für uns wichtige Position umgesetzt. Danach soll in: § 230 Absatz 5 Satz 1 TKG das Wort „Gestattungsvertrag“ durch die Wörter „Bezugsvertrag über die Belieferung von Gebäuden oder in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten“ ersetzt werden;
- einen minimal verlängerten Bestandsschutz für die bestehende Umlagefähigkeit der Betriebskosten nach § 2 Ziffer 15 Buchstaben a und b Betriebskostenverordnung (BetrKV) bis 30.06.2024;
- eine – allerdings insgesamt unzureichende – und zeitlich befristete Anschlussregelung für das Auslaufen der derzeitigen Umlagevorschrift ("Glasfaserbereitstellungsentgelt") bei einem ausschließlich glasfaserbasierten Ausbau der Gebäudenetze;
- eine weitere Entschließung des Bundesrats am 07.05.2021, die die derzeit im Gesetz formulierte Diskriminierung von Netzbetreibern mit wohnungswirtschaftlicher Beteiligung beim Entgeltmaßstab für die Mitnutzung revidieren will.- leider noch ohne unmittelbare Gesetzeswirkung.

#### **Damit werden folgende Regelungen voraussichtlich am 01.12.2021 in Kraft treten:**

- Die **derzeitige Umlageregelung** gemäß § 2 Ziffern 15a und b BetrKV **läuft zum 30.06.2024 aus**. Nach diesem Zeitpunkt sind für bis zum 01.12.2021 errichtete Anlagen, die nicht ausschließlich glasfaserbasiert sind, unmittelbar nur noch Stromkosten unbefristet umlagefähig. Andere laufende Betriebskosten wie Betriebsführung/Wartung/Urheberrechtsentgelte fallen aus der Umlagefähigkeit heraus.
- Eine **Opt-out-Regelung** gemäß § 71 Abs. 2 TKG iVm § 56 Abs. 3 TKG-E wird eingeführt, deren Anwendung bezogen auf TK-Leistungen, die als Betriebskosten abgerechnet werden, jedoch **bis 30.06.2024 ausgesetzt** (§ 230 Abs. 4 TKG-E).
- Die derzeit noch in Kraft befindliche Umlageregelung wird jedoch schon **nicht mehr für Neuanlagen ab 01.12.2021 anwendbar sein**. Hier sollen nur die Regelungen des nachfolgend dargestellten "Glasfaserbereitstellungsentgelts" gelten.
- Als Anschlussregelung für den Wegfall der Umlagefähigkeit wird ein **"Glasfaserbereitstellungsentgelt"** (§ 72 TKG neu) neu geschaffen. Danach können Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber innerhalb von Gebäuden eine Vereinbarung über ein "Glasfaserbereitstellungsentgelt" abschließen, das in Verbindung über eine neue Ziffer 15c in § 2 BetrKV über die Betriebskosten **umlagefähig** ist.
  - Voraussetzung ist die erstmalige Ausstattung mit rein glasfaserbasierten Netzen in einem Gebäude.
  - Die Umlagehöhe darf 60 EUR pro Jahr (5 EUR pro Monat) nicht überschreiten und kann für die Dauer von fünf bis maximal neun Jahren erhoben werden. Rechnerisch

können damit maximal 540 EUR pro Mieter berechnet werden. Bei einer Gesamtumlage von mehr als 300 EUR gilt für Netzbetreiber gegenüber Gebäudeeigentümern eine erweiterte Darlegungspflicht. Wohnungsunternehmen müssen ab einer Gesamtumlage von 300 EUR pro Wohnung drei Angebote einholen und das wirtschaftlichste auswählen.

- Das Entgelt darf für Investitionszeiträume bis Ende 2027 sowie rückwirkend ab 2015 für die Jahre berechnet werden, für die keine Betriebskostenumlage nach derzeitiger Fassung (§ 2 Ziff. 15 Buchstaben a und b BetrKV) erfolgt.
  - In der Rechnungsstellung sind Kalkulationsgrundlagen offen zu legen. Bei der Festsetzung des Bereitstellungsentgelts dürfen die auf die Jahre des Erhebungszeitraums gleichmäßig verteilten tatsächlichen Kosten zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des eingesetzten Kapitals berücksichtigt werden, die für die Errichtung der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes entstanden sind;
  - Das Entgelt darf keinen TV- bzw. TK-Dienst beinhalten und ist im Gegenzug nicht von einem Opt-out-Recht der Mieter beschränkt.
  - Wird Mietern ein Glasfaserbereitstellungsentgelt berechnet, entfällt ein (grundsätzlich europarechtlich vorgegebener) Anspruch auf Mitnutzungsentgelte von Dritten. Anbietern muss ein unentgeltlicher Zugang gewährt werden.
  - Zudem ist Mietern eine freie Anbieterwahl zu ermöglichen.
- Für die Ermöglichung eigener Investitionen von Wohnungsunternehmen wird in § 555b BGB in einer neuen Nummer 4a **klargestellt**, dass der **erstmalige Einbau von Glasfasernetzen eine umlagefähige Modernisierungsmaßnahme darstellt**. Eine Umlage gem. § 559b BGB ist möglich, sofern keine Umlage des Glasfaserbereitstellungsentgelts gem. § 72 TKG erfolgt und der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann.
  - Größter Lichtblick ist ein **entschädigungsloses Sonderkündigungsrecht** gem. § 230 Abs. 5 (neu) TKG: Danach kann jede Partei einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Bezugsvertrag wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit nach § 2 Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b der Betriebskostenverordnung frühestens mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadensersatz. Durch die von uns in letzter Minute im Gesetzentwurf erreichte Ersetzung des Begriffs "Gestattungsvertrag" durch "Bezugsvertrag" ist klargestellt, dass das Sonderkündigungsrecht für alle Bezugsverträge und damit auch für die Signallieferungsverträge gilt, die mit Wohnungsunternehmen verbundene Netzbetreiber mit ihren Vorlieferanten geschlossen haben.
  - **Neu ist**, dass für ab dem Inkrafttreten des Gesetzes errichtete gebäudeinterne Komponenten ein **die Nutzung beantragendes Unternehmen nur dann ein reguläres Mitnutzungsentgelt entrichten muss, soweit** die mitzunutzende gebäudeinterne Netzinfrastruktur **auf Kosten eines Eigentümers oder Betreibers** eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes **errichtet wurde, der kein mit dem am Gebäude Verfügungsberechtigten verbundenes Unternehmen ist**. Trotz umgehender Interventionen wird diese sehr kurzfristige Änderung des Entgeltmaßstabs für die Mitnutzung von Infrastrukturen zu Lasten von Unternehmen mit wohnungswirtschaftlicher Beteiligung zwar nicht unmittelbar revidiert, ist jedoch in einer Entschließung des Bundesrats am 07.05.2021 berücksichtigt worden. Der

Seite 4 von 4

GdW wird sich in der neuen Legislaturperiode massiv dafür einsetzen, diese – dem Vernehmen nach in letzter Sekunde von der Deutschen Telekom eingebrachte – diskriminierende und nicht verfassungskonforme Regelung zu kippen.

In der Gesamtsicht haben die Änderungen umfassende strategische Auswirkungen, da vielfach bisherige Gestaltungen von Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern unattraktiv oder unmöglich geworden sind. Die am 12.05.2021 mit dem GdW-Begleitkreis und zwei Fachausschüssen begonnenen Beratungen über Konsequenzen werden zeitnah fortgesetzt. Erste Fragen und Antworten rund um die TKG-Änderungen sind als "FAQ" als Anlage dokumentiert. Die Liste wird fortgeschrieben.

Über weitere Entwicklungen werde ich zeitnah informieren. Für Informationen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Fachreferenten, Herrn Dr. Claus Wedemeier, E-Mail: [wedemeier@gdw.de](mailto:wedemeier@gdw.de).

Mit freundlichen Grüßen



Axel Gedaschko

Anlage