



Handlungsempfehlung zur TKG-Novelle und zum Glasfaserausbau

„Die Uhr tickt“

Die vereinbarte Übergangsfrist des mittlerweile seit Dezember 2021 geltenden Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKGMoG) endet am 30. Juni 2024. Vermieter und Wohnungseigentümer haben jetzt einiges zu beachten und zu tun.

Von Dietmar Schickel

Das neue TKG verlangt den Wohnungseigentümern und Vermietern einiges ab. Eine wichtige Entscheidung wird sein, wer ab Juli 2024 eine TV-Grundversorgung liefert und wer sie wie abrechnet. Hintergrund ist der Wegfall der Umlagefähigkeit von Kabelentgelten. Ab dem 30. Juni 2024 ist es nämlich nicht mehr möglich, die bisherigen über einen sogenannten „Mehrnutzer-“ oder „Sammelvertrag“ abgerechneten Kabel-TV Entgelte über die Betriebskosten abzurechnen. Der bisherige § 2 Nr. 15 a, b

der Betriebskostenverordnung wurde ersatzlos gestrichen.

Die im Regelfall mit der Abrechnung beauftragten Verwaltungen müssen aber berücksichtigen, dass sie lediglich Wohngeld und keine Betriebskosten abrechnen. Der „Sammelvertrag“ könnte damit eigentlich fortgeführt werden, wenn nicht einzelne Eigentümer einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gegenüber ihren Mietern die Kabel-TV Entgelte wiederum als Be-

triebskosten abrechnen würden. Möglich wäre dies dann nur über eine Erhöhung der Kaltmiete um das entsprechende Entgelt oder eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Mieter über die entgeltspflichtige Bereitstellung von Kabel-TV.

Neben dem damit einhergehenden Aufwand, ermöglicht dieses Vorgehen aber ein sogenanntes „Opt-Out Recht“ (§ 71 Abs. 2 TKG in Verbindung mit § 56 Abs. 3 TKG) für den Mieter, da nach 24

Monaten Mietdauer – und damit ist die Wohnungsmietdauer gemeint und nicht die Laufzeit des Kabelvertrages – eine monatliche Kündigung des Kabelvertrages gegenüber dem Eigentümer möglich wäre.

Was jetzt zu tun ist

Bis zum 30. Juni verbleibt nicht mehr allzu viel Zeit. Es macht in jedem Fall Sinn, eine Analyse der eigenen technischen und vertraglichen Ausgangslage sowie die Festlegung der eigenen Position vorzunehmen. Wer also als Hauseigentümer oder Verwalter jetzt nicht proaktiv handelt und sich um die Auswirkungen des Gesetzes kümmert, trägt das Risiko gegebenenfalls Zahlungen leisten zu müssen, für die es keine Kompensation gibt!

Nachfolgend einige Empfehlungen zur Vorgehensweise:

1. Vertragsprüfung für Eigentümer und Verwaltungen

- Vermieter müssen sowohl ihre Verträge mit Breitband- und Kabelnetzbetreibern als auch die Mietverträge mit den übernommenen Pflichten prüfen.
- Gespräche mit allen Vertragspartnern sind notwendig, um Lösungen zu finden, dass Mieter sich gegebenenfalls selbst um ihren Fernsehempfang kümmern.
- Es besteht generell die Möglichkeit, eine „Sonderkündigung“ (§ 230 Abs. 5 TKG) gegenüber dem aktuellen Anbieter vorzunehmen, wenn die Abrechnung des „Sammelvertrags“ über die Betriebskosten erfolgt.

2. Mehrnutzerverträge/Sammelverträge

- Mehrnutzerverträge können über den 30. Juni 2024 hinaus fortgesetzt werden, sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde und kein Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen wird – allerdings besteht hier das Risiko einer Kündigung von Seiten des Mieters („Opt-Out-Recht“).

3. Umsetzungsszenarien ab Juli 2024:

- Vermieter können die Kosten für die TV-Versorgung übernehmen und in die Miete einpreisen, hier jedoch ebenfalls mit Blick auf das

„Opt-Out-Recht“ der Mieter nach 24 Monaten Wohndauer.

- Eine freiwillige Zusatzvereinbarung unabhängig von Betriebskosten und Miete zwischen Vermieter und Mieter könnte die bestehende TV-Versorgung beibehalten, unterliegt jedoch ebenfalls dem „Opt-Out-Recht“ und zudem neuen Kundenschutzvorschriften und TKG Vorgaben.

4. Versorgungsvereinbarung als Alternative:

- Letztendlich verbleibt aufgrund der nur noch kurzen Zeitspanne der Abschluss einer Versorgungsvereinbarung/Gestattungsvertrag mit dem bisherigen Netzbetreiber (auch wenn das Netz dem Eigentümer oder der GdWE gehört), wobei jedem Bewohner einen „Einzelnutzervertrag“ angeboten würde. Die Installation eines Gebäudeanschlusses oder einer neuen Hausverteilanlage bis zum 30. Juni 2024 durch einen neuen Anbieter ist so gut wie ausgeschlossen!

5. Alternative Empfangsmöglichkeiten:

- Mieter könnten alternative Empfangsmöglichkeiten wie DVB-T2, Einzel-Satellitenanlagen oder IPTV in Betracht ziehen.
- Bestehende Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber müssen möglicherweise angepasst oder gekündigt werden. Wobei eine neue Vereinbarung mit einem Anbieter auf jedem Fall einem vertragslosen Zustand vorzuziehen wäre.

Duldungspflicht für einen Glasfaseranschluss im Haus

Bisher wurde die Abrechnung von Kabel-TV Entgelten über die Betriebskosten als Hemmnis für eine schnellere Entwicklung des Glasfaserausbaus bis in die Wohnungen gesehen. Die im Regelfall damit einhergehenden Vertragsverhandlungen bieten aber die Möglichkeit, auch über einen Glasfaserausbau des jeweiligen Objektes nachzudenken.

Mit einer Duldungspflicht hat der Gesetzgeber bereits die Voraussetzung geschaffen, dass Anbieter von Netzen mit sehr hoher Kapazität einen Hausanschluss gemäß § 134 TKG vornehmen

können. Auch der Duldungsanspruch auf die Querung von Grundstücken mit TK-Linien, die der Drittversorgung dienen, wurde nochmals gesetzlich fixiert. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sollte eine Verwaltung auf jeden Fall diesen Gebäudezugang ermöglichen, insbesondere, wenn ein Netzbetreiber diese Leistung kostenlos erbringen möchte.

Wichtig wäre darauf zu achten, dass nicht gleichzeitig eine Freigabe für eine Hausinstallation (Netzebene 4) bis in die Wohnungen freigegeben wird. In diesem Fall muss die Eigentümerversammlung entscheiden, wer zukünftig das Hausnetz errichtet und betreiben soll.

Hauseigentümer und Vermieter sollten ihre individuelle Situation und die bestehenden Verträge sorgfältig prüfen, um gut informiert Entscheidungen zu treffen und die neuen gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. ■



Dietmar Schickel

gehört zu den Männern der ersten Stunde im deutschen Kabel-TV-Geschäft. Er gründete im Januar 2014 das Beratungsunternehmen DSC Dietmar Schickel Consulting. Mit mittlerweile 20 Partnern bietet man für Immobilienunternehmen aller Art, Stadtwerke und Kommunen Beratungsleistungen in Sachen Digitales Quartiersmanagement.

www.schickel.de