



Handlungsempfehlung zur TKG-Novelle und zum Glasfaserausbau (Teil 2)

# Glasfaser ersetzt Kabel

**Die Umlagefähigkeit von Kabel-TV-Entgelten entfällt zum 30. Juni dieses Jahres, ab dem 1. Juli wird das „Sammelinkasso“ nur noch eingeschränkt möglich sein. Gleichzeitig wächst das Interesse an Glasfaseranschlüssen, die insbesondere Miet- und WEG-Verwaltungsunternehmen vor neue Herausforderungen stellen. Im diesem zweiten Teil der Handlungsempfehlung zur Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) und zum Glasfaserausbau gehen wir näher darauf ein.**

Von Dietmar Schickel

Wenn das gewohnte „Sammelinkasso“ nach § 2 Nr. 15 a, b Betriebskostenverordnung (BetrKV) im Sommer wegfällt, sollen nur noch individuelle direkte Verträge zwischen Anbieter und Kunde im sogenannten „Einzelinkasso“ für die TV-Angebote abgeschlossen werden. Da in der TKG-Novelle auch die Rechte von Mietern gestärkt wurden, können Mieter bei einer Fortführung der Verträge im Sammelinkasso nach 24 Monaten „Mietdauer“ aus den bestehenden Verträgen aussteigen („Opt-Out-Recht“), der Eigen-

tümer dagegen bleibt auf den weiterlaufenden Kosten sitzen.

## Interesse an Glasfaser wächst

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit dieser Novelle hat aber das Interesse an einer durchgängigen Glasfaserinfrastruktur bei allen Marktteilnehmer verstärkt. Viele Miet- und WEG-Verwaltungsunternehmen sind zwischenzeitlich an einer Ausstattung ihrer Liegenschaften mit Glasfaser bis in die Wohnung

(FTTH = Fiber-To-The-Home) stark interessiert. Die Anbieter ihrerseits sorgen mit teilweiser aggressiver Beratung im Direktvertrieb für wachsende Nachfrage bei Wohnungseigentümern und Mietern.

Als großes Hemmnis für eine schnellere Entwicklung des Glasfaserausbau bis in die Wohnungen wurde bisher die Abrechnung von Kabel-TV-Entgelten über die Betriebskosten gesehen. Durch den Wegfall der Umlagefähigkeit und der Wahlmöglichkeit der Mieter zum Abschluss

individueller Verträge soll dies der Vergangenheit angehören und die Zukunft der neuen Netze gesichert sein.

### **Die Duldungspflicht für einen Glasfaseranschluss im Haus**

Mit einer Duldungspflicht hat der Gesetzgeber die Voraussetzung geschaffen, dass Anbieter von Glasfaser einen Hausanschluss gemäß § 134 TKG vornehmen können, wobei die erforderliche Technik-Neutralität des Gesetzgebers das Wort „Glasfaser“ vermeidet und mit der Umschreibung „Netze mit sehr hoher Kapazität“ auch andere technische Lösungen möglich sein können. Trotzdem steht natürlich der Glasfaserhausanschluss (FTTB = Fiber-To-The-Building) im Vordergrund. Auch der Duldungsanspruch auf die Querung von Grundstücken mit TK-Linien, die der Drittversorgung dienen, wurde nochmals gesetzlich fixiert.

Bisher ist allerdings kein Fall bekannt, bei dem sich ein Anbieter den Zugang rechtlich erstritten hat. Dazu beigetragen hat, dass häufig die Installation eines Glasfaser-Hausanschlusses kostenlos angeboten wird. Hier kann ein Verwaltungsunternehmen kaum einen Fehler machen, wenn sie ein solches Angebot annimmt. Diese in der Praxis häufig anzufindende Vorgehensweise führt aber teilweise zu hitzigen Diskussionen bei Eigentümergemeinschaften. Die Verwaltung muss klar argumentieren, dass hier ein gesetzlicher Anspruch und andernfalls das Risiko besteht, keinen Glasfaseranschluss zu erhalten oder erheblich höhere Kosten für einen Anschluss aufwenden zu müssen.

Ein Glasfaseranschluss ist sinnvoll, denn bei den derzeit genutzten Netzen handelt es sich um eine Brückentechnologie. Es gibt eine physikalische Grenze, die nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll überschritten werden kann. Dies gilt für die Kupfer-Doppelader („altes Telefonnetz“) als auch für die koaxialen Infrastrukturen („Kabelanschluss“).

### **Was passiert im Haus mit dem Glasfaserausbau bis in die Wohnungen?**

Die neu geschaffene Umlagemöglichkeit eines „Glasfaserbereitstellungsentgeltes“ (§ 72 TKG) für eine Inhaus-Installation kommt kaum zur Anwendung.

Nach Wegfall der Umlagefähigkeit von Kabelentgelten über die Betriebskosten soll dieser neue Passus in der Betriebskostenverordnung (§ 2 Nr. 15 c BetrKV) die Refinanzierung einer hauseigenen Glasfaserinfrastruktur ermöglichen. Die Geltendmachung dieses Entgeltes setzt Netzbetreiber und Immobilienunternehmen gleichermaßen unter Druck. Bis zum Stichtag 31. Dezember 2027 können fünf Euro pro Monat und Wohneinheit befristet auf fünf Jahre (300 Euro), in Ausnahmefällen auf neun Jahre (540 Euro), gegenüber Mietern geltend gemacht und über die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen abgerechnet werden. Ein Modell, das bei Wohnungseigentum überhaupt nicht zu tragen kommt – ebenso wenig die neue Modernisierungsumlage (§ 555 b Nr.4 a/ § 559 BGB). Das sind Finanzierungsmöglichkeiten, welche weder für Miet- und WEG-Verwaltungen, für Eigentümer und deren Mieter oder für den bauausführenden Netzbetreiber interessant sind. Auch von der Eigenfinanzierung eines Glasfasernetzes ist abzuraten, da jeder Anbieter den Zugang zu einer solchen Anlage faktisch unentgeltlich geltend machen kann. Lediglich die inkrementellen Kosten können dann vom Eigentümer oder der Immobilienverwaltung gegenüber einem Anbieter abgerechnet werden.

Viele Netzbetreiber bieten dagegen das Modell einer Inhouse-Verkabelung mit Glasfaser zu eigenen Lasten. Der Anbieter erlangt damit zwar ein dauerhaftes Nutzungsrecht als Errichter der Infrastruktur, aber er kann damit durch das zusätzliche Angebot einer Faservermietung an dritte Netzbetreiber eine schnellere Refinanzierung dieses neuen Glasfasernetzes erreichen und den Teilnehmern eine Vielfalt von Telekommunikationsunternehmen anbieten („Open Access“).

Forderungen an einen Glasfaseranbieter Grundsätzlich sollten von einem zukünftigen Anbieter verschiedene Punkte beim Bau der Glasfaserinfrastruktur bis in die Wohnungen erfüllt werden:

- Er baut alle Wohnungen der Liegenschaft auf einmal aus.
- Er bietet schnelles Internet zu akzeptablen Preisen.
- Er garantiert mindestens vier Fasern in jede Wohnung zu legen.

- Er garantiert „Open Access“, also den diskriminierungsfreien Zugang für dritte Anbieter.
- Er übernimmt die Administration des Netzes.

Sofern die vorstehenden Punkte weitgehend erfüllt sind, steht einem Glasfaserausbau nichts mehr im Weg.

### **Immobilienwirtschaft trifft Glasfaser**

Mit dem Thema Glasfaserausbau beschäftigt sich auch ein Kongress am 25. April 2024 in Berlin. Dort können sich interessierte Immobilienunternehmen, wie Miet- und WEG-Verwaltungen aber auch Eigentümer umfassend über den Stand der Dinge informieren. Die Teilnahme ist kostenlos und es kann in Präsenz oder online teilgenommen werden. Die Veranstaltung wird „live“ mit 4K im Netz gestreamt ([www.immobilienwirtschaft-trifft-glasfaser.de](http://www.immobilienwirtschaft-trifft-glasfaser.de)). ■



**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](http://www.schickel.de)