

Hintergrund



Energetische Sanierung in Berlin

„Sozialgerechte“ Förderung: Kaum gefragt

Das seit 2023 angebotene Berliner Förderprogramm zur sozialgerechten energetischen Modernisierung von Mietwohnraum (SWM 2023) wird kaum nachgefragt. Nicht ein einziger Privateigentümer hat bisher Mittel beantragt. Die Folge: Knapp die Hälfte der eingeplanten Haushaltsmittel verfällt.

Von den eingeplanten 70 Mio. € für das Jahr 2023 wurden nur 36,6 Mio. € abgerufen. Nichtausgeschöpfte Bewilligungsvolumina im Haushaltjahr 2023 (Verpflichtungsermächtigungen) können nicht für andere Zwecke eingesetzt werden. Für das Haushaltsjahr 2024 sind 73 Mio. € eingeplant. Seit Programmstart wurden lediglich fünf Anträge bzw. Vorhaben mit 848 Wohneinheiten bewilligt. Vier Anträge entfielen auf landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, einer auf eine Genossenschaft.

Breitbandausbau mit Glasfasern bis in die Wohnungen

Drum prüfe, wer sich ewig bindet: Angebote der verschiedenen Anbieter unter die Lupe nehmen!

Die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes erweist sich für viele, vor allem kleinere Eigentümer, zunehmend als Wundertüte. Viele Köche sind aufgrund des vom Gesetzgeber gewollten diskriminierungsfreien Ausbaus der Glasfaserinfrastruktur auf der Anbieterseite unterwegs und treffen auf der Eigentümerseite auf ganz unterschiedliche, im Koaxialzeitalter gewachsene Vertragssituationen, die unterschiedliche individuelle Lösungen verlangen. Dazu kommt der Druck durch die im Regelfall wegfallende Kabelumlage zum 1. Juli 2024. Mit den vielen in diesem Zusammenhang anfallenden praktischen und rechtlichen Fragen befasste sich kürzlich ein Kongress der darauf spezialisierten DSC Dietmar Schickel Consulting GmbH. Einer der Referenten war RA Stefan Liebig, der für Wohnungsunternehmen Glasfaserausbau-Vergabeverfahren betreut. Seinen – verschriftlichten – Beitrag drucken wir nachstehend ab.

Der Breitbandausbau mit Glasfasern bis in die Wohnungen schreitet zwar nicht mit Höchstgeschwindigkeit voran, aber dennoch tut sich einiges. Immobilieneigentümer und Verwalter werden immer wieder mit Anfragen von Netzbetreibern konfrontiert, in denen es sich um den Anschluss des Hauses an ein Glasfasernetz dreht. Die Anfragen klingen beim ersten Durchlesen

gut, versprechen sie doch meistens eine kostenfreie Erschließung mit Glasfaseranschlüssen. Für den Immobilieneigentümer oder Verwalter ist es dabei allerdings sehr hilfreich, die Gesetzeslage und die Möglichkeiten zu kennen, um die Anfrage richtig einzuordnen und vielleicht auch proaktiv tätig zu werden. In diesem Beitrag geht es darum, die Hintergründe dieses Themas für

**FÜR
BERLIN**
SEIT 100 JAHREN

 **Investitionsbank
Berlin**

Wohnraum.Fördern.Berlin.

wohnen mit der IBB

Wir haben die passende Finanzierung für den Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauprojekt erfolgreich zu gestalten. **Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662**

ibb.de/vermieter_investoren



Immobilien Eigentümer und Verwaltungen zu beleuchten. In der Folge werden diese aus Vereinfachungsgründen Eigentümer genannt.

Zunächst muss unterschieden werden zwischen *Haus- und Wohnungsanschluss*. Der Hausanschluss ist der Abschluss des Straßenverteilnetzes, welches in der kaxialen Welt *Netzebene 3* hieß. Dieser Hausanschluss endet an einem Netzabschlusspunkt, der in der Regel im Keller installiert wird. Der Hausanschluss muss vom Eigentümer gemäß § 134 Telekommunikationsgesetz (TKG) geduldet werden. Er kann nur in absoluten Ausnahmefällen verweigert werden. Ein solcher Ausnahmefall wäre beispielsweise eine dauerhafte Nutzungseinschränkung des Gebäudes bzw. des zu querenden Grundstücks.

Gestattungen oft im Kleingedruckten versteckt

Typischerweise stellen die von den Netzbetreibern vorgelegten Anfragen oder Vertragsvorlagen diesen Hausanschluss in den Vordergrund. Häufig jedoch wird mit diesen Anfragen *gleichzeitig eine Gestattung* zur Erschließung einzelner Wohneinheiten mit Glasfaseranschlüssen verbunden. Diese Anfragen verstecken sich dabei sprachlich oder örtlich im Dokument und sind nicht immer auf den ersten Blick erkennbar. Dabei wird eine kostenfreie Erschließung von Wohneinheiten versprochen, falls entsprechende Endkundenaufträge vorliegen. Häufig ist es dabei auch noch so, dass die Errichtung des Straßenverteilnetzes selbst noch *gar nicht final beschlossen* ist, sondern es sich bei der Anfrage nur um eine Sammlung von Interessensbekundungen handelt und der Netzbetreiber erst dann einen (Aus-) Bau vornimmt, wenn es aus seiner Sicht ein hinreichend großes Interesse gibt. Aus der Sicht eines Netzbetreibers ist dies vollkommen nachvollziehbar, jedoch sollte auch der Eigentümer seinerseits seine Interessen prüfen.

Aus der Sicht des Eigentümers ist vor allem das *Hausverteilnetz* relevant. Das Hausverteilnetz besteht aus Glasfaserkabeln vom Abschlusspunkt des Zuführungsnetzes im Keller bis in die einzelnen Wohnungen und wird durch eine Glasfaserteilnehmeranschlussdose in der einzelnen Wohnung

abgeschlossen. Dabei haben die Netzbetreiber teilweise unterschiedliche Bezeichnungen der Netzkomponenten, der Aufbau ist dabei aber grundsätzlich gleich. Da sich die Netzbetreiber, wie zuvor ausgeführt, nicht verpflichten, ein Netz zu bauen, sondern ihnen lediglich nur eine *Gestattung* zur Erschließung erteilt wird, erteilt der Eigentümer damit im schlechtesten Fall über die Zeit mehreren Netzbetreibern solche Gestattungen. Dabei bleibt es dann unklar, ob manche Zuführungsnetze jemals gebaut werden und die verschiedenen Wohnungen von unterschiedlichen Betreibern überhaupt erschlossen sein werden. Das Interesse des Eigentümers ist, dass alle Wohnungen eines Gebäudes kostenfrei mit Glasfaseranschlüssen erschlossen werden. Hat der Eigentümer mehrere Gebäude, so ist auch die Erschließung aller seiner Gebäude in seinem Interesse. Dieser Ausbau sollte idealerweise einheitlich durch einen Netzbetreiber erfolgen, alleine schon um nur einen Ansprechpartner zu haben, was etwa bei der Durchführung von Umbauten oder Sanierungen relevant ist.

Die Bauarbeiten sollten auch zu einem Zeitpunkt stattfinden und nicht erst, wenn Aufträge in einzelnen Wohnungen vorliegen. Die Netze sollten leistungsfähig sein, idealerweise mit der Verlegung von *vier Fasern pro Wohneinheit*, um so einen besseren Wettbewerb in der Zukunft zu erlauben. Wichtig ist auch, dass sich der Netzbetreiber vertraglich verpflichtet, sein Netz Dritten zu öffnen (sog. Open Access). Je größer und attraktiver der gesamthafte Wohnungsbestand des Eigentümers, desto besser ist seine Verhandlungsposition, um Rahmenbedingungen oder gar Gegenleistungen durch den Netzbetreiber zu verhandeln. Je nach Immobilienbestand können solche Gegenleistungen beispielsweise *Umsatzbeteiligungen* oder *Marketingunterstützungsleistungen* für den Eigentümer sein.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen dieser Hausverteilnetze finden sich in § 145 TKG. Danach haben die Netzbetreiber grundsätzlich einen Anspruch darauf, ihr Netz in den Räumlichkeiten des Endnutzers abzuschließen. Im Vordergrund steht für den Gesetzgeber die flächendeckende Zurverfügungstellung von möglichst schnellen

und leistungsfähigen Internetanschlüssen und die Ermöglichung von Wettbewerb. Voraussetzung dieses Anspruchs der Netzbetreiber auf Netzabschluss ist, dass der Endnutzer zustimmt, die Eingriffe in die Eigentumsrechte Dritter so geringfügig wie möglich erfolgen und keine bestehende Netzinfrastruktur mitgenutzt werden kann. Sofern ein ausreichend leistungsfähiges Netz bis zu dem konkreten Endnutzer vorhanden ist oder absehbar vorhanden sein wird, hat der Eigentümer die Möglichkeit, den Bau von (weiteren) Hausverteilnetzen abzuwehren, denn jeder erzwungene Einbau von Infrastrukturen ist ein Eingriff in das Eigentumsrecht des Gebäudeeigentümers. Die Hausnetze sollten so geplant werden, dass sie die Mitnutzung durch später anfragende Netzbetreiber ermöglichen und diese nicht etwa die Mitnutzung wegen qualitativer Einschränkungen ablehnen können. Nur am Rande sollte erwähnt sein, dass diese Mitnutzung keinesfalls kostenfrei zu erfolgen hat, sondern die Mitnutzungsbedingungen grundsätzlich zwischen den Netzbetreibern verhandelbar sind. In diesem Zusammenhang sind auch die Entgeltmaßstäbe des § 149 TKG relevant, da diese grundsätzliche Leitplanken für solche Mitnutzungsentgelte darstellen. Die Nutzungsmöglichkeit der Glasfasernetze beträgt mehrere Jahrzehnte. Um über diesen langen Zeitraum hinweg ein möglichst leistungsfähiges und einheitliches Infrastrukturangebot in seinen Gebäuden zu haben, sollten sich Eigentümer genau überlegen, welchem Netzbetreiber sie es gestatten möchten, Hausverteilnetze zu errichten, und nach welchen Regeln dies erfolgen sollte.

Ein Weg dazu kann es sein, den Bau der Hausverteilnetze proaktiv anzugehen und im Rahmen einer Angebotsabfrage oder Vergabe die Rahmenbedingungen für den Netzbau festzulegen und sich einen Netzbetreiber zu suchen, der diesen Ausbau vornehmen möchte. Ein Netzbetreiber muss dann zwar viel Geld in den Bau der Hausverteilnetze investieren, bekommt aber im Gegenzug auf Jahrzehnte die Verfügungsgewalt über die letzte Meile und damit die Möglichkeit, seine Investitionen zu verzinsen.

Zu guter Letzt sollte noch erwähnt werden, dass es sich für Eigentümer in aller Regel nicht lohnt, Glasfasernetze selbst zu errichten oder dies durch verbundene Unternehmen durchführen zu lassen. Das Gesetz (§ 149 TKG) sieht in diesen Fällen nur die Erstattung der mitnutzungsbedingten Mehrkosten vor, nicht aber die Berücksichtigung der Investitionen oder Ähnliches.

TREICHEL & TREICHEL

IMMOBILIENBERATUNG

Hausverwaltung für schwierige Objekte
Ersatzzustellungsververtretung · Notverwaltung

Koenigsallee 39
D-14193 Berlin Grunewald
Tel 030 - 89 50 22 92 und 93
Fax 030 - 89 50 22 97
treichel@treichel.berlin