

TKG-NOVELLE UND DAS ENDE DER UMLAGEFÄHIGKEIT DER TV-GRUNDVERSORGUNG

# Der Countdown für die Betriebskosten-Umlage läuft

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes trat 2021 in Kraft. Damit wird die Betriebskostenumlage der TV-Grundversorgung zum 30. Juni 2024 enden. Doch einige Wohnungsunternehmen haben noch keine Lösung dafür gefunden. Auch beim Thema Glasfaser sind sich viele unsicher. Was ist zu tun?

Von Manfred Neuhöfer

**T**elekommunikation ist kompliziert geworden. Zumindest seit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG), die die schöne alte Multimedia-Welt gehörig durcheinandergeschüttelt hat. Aber zu-

nächst ein Rückblick: Im Zuge der Privatisierung der Deutschen Bundespost musste die aus ihr hervorgegangene Deutsche Telekom ihre Breitbandkabelnetze an Investoren verkaufen. Unternehmen wie Kabel Deutschland, Tele Columbus oder Unity Media übernahmen die Lieferung von Fernseh- und Radioprogrammen, später auch von Internet und Telefonie. Die Kabelunternehmen lieferten (und liefern bis heute) exklusiv das multimediale Angebot über Koaxialnetze in die Wohnungen. Mieterinnen und Mieter hatten bisher außer VDSL-Angeboten über den Telefondraht keine Alternative. Die Grundgebühr (in der Spannbreite zwischen 3 und 10 € monatlich je Wohnung) für TV und Radio wurde zwangsweise über die Betriebskosten umgelegt.

Die alten Verträge zwischen Kabelnetzbetreibern und Wohnungsunternehmen sind durchaus unterschiedlich. Das ist umso erstaunlicher, waren doch die Ausgangsbedingungen – bis auf die Frage des Eigentums an der Netzebene 4 (NE 4) – im Grundsatz sehr ähnlich. Die Gründe liegen im unterschiedlichen Grad der Vehemenz, mit der frühere Geschäftsführungen und Vorstände verhandelt haben. Die einen



**Manfred Neuhöfer**

Geschäftsführer  
Connekt Gesellschaft  
für Unternehmensent-  
wicklung mbH  
ESSEN

konnten – Netzeigentum vorausgesetzt – Rückvergütungen von mehreren Euro je Wohnung heraushandeln, andere Wohnungsunternehmen kauften über steuerpflichtige Tochterunternehmen die Rundfunksignale günstig ein, um sie dann mit 5 bis 7 € Aufschlag an die Mieter weiterzuverkaufen. So kamen bei größeren Wohnungsunternehmen Millionenumsätze zusammen. Gut verhandelnde Wohnungsunternehmen haben zum Beispiel auch in jenen Fällen, in denen die Netze durch die Telekommunikationsunternehmen modernisiert beziehungsweise ausgebaut wurden, sich nach zehn Jahren einen kostenlosen Eigentumsübertrag gesichert.

## Was ändert sich?

Mit der TKG-Novelle hat die Politik mehrere Ziele gleichzeitig verfolgt:

- Das Aufbrechen eines der letzten „natürlichen“ Monopole mit Trennung von Kabel und Signal,
- die Wahlfreiheit beim Bezug von multimedialen Diensten nach dem Prinzip der Konsumentensouveränität,
- das Ermöglichen von Wettbewerb im Kabelnetzgeschäft und
- den Ausbau der Glasfaserinfrastruktur als Beitrag zur digitalen Modernisierung Deutschlands.

Mit den ersten beiden Aspekten werden den Mieterinnen und Mietern neue Optionen eingeräumt. Dazu gehört vor allem das Ende des Sammelinkassos der Kabelgrundgebühren über die Betriebskostenabrechnung zum 30. Juni 2024. Ab diesem Zeitpunkt



Die nachgefragte Bandbreite stieg unter anderem durch Homeoffice. Programmangebote für UHD-Smart-TVs gibt es bisher jedoch kaum. Den Sendern fehlen aufgrund schrumpfender Nutzungsquoten des linearen Fernsehens Mittel für neue Studiotechnik

müssen alle aktiven Lieferverhältnisse auf Einzelinkasso umgestellt werden (gilt auch für SAT-Anlagen).

Das bedeutet für Wohnungsunternehmen, dass für die Kleinbeträge der TV-Grundgebühr ein eigener Rechnungslegungsprozess aufgebaut werden muss, der das Vertragsmanagement sowie das Mahn- und Klagewesen umfasst. Dazu gehört auch, dass gegebenenfalls die Fernsehsignallieferung unterbrochen werden muss, um Schwarzsehen zu verhindern. Wohnungsunternehmen sind auf diesen Prozess heute kaum vorbereitet. Teuer wird es zudem, wenn externe Handwerker immer wieder an die Schaltschränke müssen. Kabelnetzbetreiber lassen sich diesen Aufwand übrigens mit einer Managementgebühr von circa 2,50 € je Monat und Vertrag honorieren. Gleichwohl ist aktuell der Trend zu beobachten, dass die Telekommunikations-Dienstleister diesen Aufwand auf die Wohnungsunternehmen abwälzen wollen – im ersten Vertragsangebot häufig sogar ohne Entschädigung beziehungsweise Kostenerstattung. Darauf darf sich ein Wohnungsunternehmen nicht einlassen. Am besten übernimmt der zukünftige TK-Partner diesen Prozess, weil er mit seiner IT und seinem First Level Support auf diese Geschäftsvorfälle spezialisiert ist.

Zu hören ist, dass erste Unternehmen nicht gewillt sind, diese durch das neue TKG initiierte

Änderung der Betriebskostenverordnung umzusetzen, und alles weiterlaufen lassen wollen wie bisher. Das provoziert Rechtsstreitigkeiten und eine schlechte Presse vor Ort. Fraglich ist auch, ob die TK-Betreiber da mitziehen werden.

Aus Mietersicht relevant ist, dass die TV-Grundversorgung ab dem 1. Juli 2024 sofort gegenüber den Wohnungsunternehmen gekündigt werden kann, wenn der Dienst über die Betriebskosten abgerechnet wird. Dieses sogenannten „Opt-Out-Recht“ greift, wenn das Mietverhältnis mindestens 24 Monate besteht. Wenn der TK-Dienst Teil der Kaltmiete ist, kann sofort gekündigt werden. Neue Telekommunikationsverträge zwischen Mietern und TK-Anbietern dürfen eine Vertragslaufzeit von 12 beziehungsweise 24 Monaten nicht überschreiten. Es wird also entscheidend auf das Preisniveau und den Leistungsumfang des Fernsehangebots (Fremdsprachenprogramme, Nischensender, HD- und UHD-Angebote) ankommen, ob Mieterinnen und Mieter kündigen oder nicht.

### Wettbewerb mit der Brechstange

Damit deutet sich ein Preis-Leistungs-Wettbewerb an, der nach dem Willen des Gesetzgebers in den Breitbandkabelnetzen stattfinden soll. Verschärfend wirkt hier noch das Sonderkündigungsrecht für alle vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Gestattungsverträge, ebenfalls ab dem 1. Juli

2024. Dieses soll insbesondere Wohnungsunternehmen in die Lage versetzen, zeitgleich mit dem Ende des Sammelinkassos Tabula rasa zu machen und das gesamte Kabelgeschäft technisch und vertraglich neu zu gestalten. Aber Achtung: Die Kündigung betrifft nur den Gestattungsvertrag für die Nutzung der Gebäude und für den Betrieb der NE-4-Netze. Die Sonderkündigung ändert nichts an den Eigentumsverhältnissen, falls die Netze den TK-Betreibern >



Der Ausbau Glasfasernetze wird immer wichtiger. Neben der Relevanz als Standortfaktor für Unternehmen fordern auch viele Mieterinnen und Mieter leistungsfähige TK-Angebote

Abb. 1:

## Umsetzungsszenarien und Investitionswege für Wohnungsunternehmen

gemäß TKG neu/TKModG 2021 (Manche Optionen stehen nur auf dem Papier)

Betrachtung verschiedener (Umsetzungs-) Szenarien				
Szenario A: Auslaufen der Umlagefähigkeit in ihrer bisherigen Form	Szenario B: Umwandlung Bestands-glasfaser-Gestattungs-verträge in Glasfaser-bereitstellungsentgelt	Szenario C: Glasfaserbereitstellungsentgelt (Ausbau durch Netzbetreiber im Auftrag des Grundstückseigentümers)	Szenario D: Ausbau durch Grundstückseigentümer mit Modernisierungsumlage	Szenario E: Ausbau durch Netzbetreiber oder Gebäudeeigentümer
<p>Ausgangslage: Umlagefähigkeit von Kosten der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gemeinschafts-Antennenanlagen</li> <li>· mit dem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlagen nach § 2 Nr. 15 BetrKV-altBK-Umlage endet am 30.6.2024</li> </ul> <p>Danach nur noch Kosten Betriebsstrom bzw. Prüfung Betriebsbereitschaft bei Antennen und deren Einstellung durch Fachkraft umlegbar</p>	<p>Zwischen 1.1.2015 und 1.12.2021 errichtete Glasfaserinfrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Bestehender Gestattungsvertrag endet frühestens zum 1.7.2024 (Entgelt entsprechend der bisherigen Laufzeit zu kürzen)</li> <li>· Danach: Umwandlung nach § 72 Abs. 7 TKG in Glasfaserbereitstellungsentgelt (Szenario C)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Regelung § 72 TKG (neu)</li> <li>· Zeitlich begrenzte Umlage über Betriebskosten, § 2 Nr. 15c BetrKV</li> <li>· Begrenzung auf 300 € über 5 Jahre, in Ausnahmefällen max. 540 € pro Wohneinheit, Laufzeit max. 9 Jahre</li> <li>· Eigentum am Netz geht auf Eigentümer des Gebäudes über</li> </ul> <p>Nach Laufzeitende muss der Grundstückseigentümer den Netzbetrieb sicherstellen, ggf. durch Wartungsvertrag mit dem Netzbetreiber</p>	<p>Vermieter baut eigenwirtschaftlich aus und ist Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Erhebung einer Modernisierungsumlage, § 555b Nr. 4a BGB möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Netzbetreiber baut eigenwirtschaftlich aus und bleibt Eigentümer oder</li> <li>· Gebäudeeigentümer baut eigenwirtschaftlich aus und bleibt von vornherein Eigentümer der NE 4, keine Mod.-Umlage</li> <li>· Dafür Mitnutzungsentgelt bei Gewährung der Mitnutzung, § 149 Abs. 5 i.V.m. Abs. 3 TKG</li> </ul>

Quelle: Connekt/Latus Consulting

gehören. In diesem Fall ist Streit absehbar, erleidet doch der Netzeigentümer erhebliche wirtschaftliche Nachteile, weil er das ihm gehörende Netz faktisch dann nicht mehr nutzen kann.

Eine rechtliche Grauzone ist auch der Umgang mit den bilateralen Lieferverträgen, zum Beispiel für TV-Zusatzpakete oder Internetzugänge, zwischen TK-Betreibern und Mieterinnen und Mietern, wenn das Wohnungsunternehmen den Rahmen- beziehungsweise Gestattungsvertrag gekündigt hat. Hier drohen TK-Betreiber offen mit der „Rückkehr durch die Hintertür“, indem sie die im TKG vorgesehenen Mitbenutzungs- und Duldungsrechte ins Feld führen. Unter Umständen drohen hier Gerichtsverfahren, wenn man sich nicht einigen kann.

### Investitionen in neue Glasfasernetze

Politisch gewollt ist die Installation kompletter Glasfasernetze innerhalb der Gebäude (fiber to the home, FTTH auf der Netzebene 4). Ein Ausbauszwang

besteht allerdings nicht! Bei Neubauten und grundlegenden Sanierungsmaßnahmen ist seit Ende 2016 lediglich die Installation von geeigneten Leerrohren, in die man Hochgeschwindigkeitskabel einziehen kann, baurechtlich geboten. Umstritten ist, ob ein mit DOCSIS<sup>1</sup> aufgerüstetes Koaxialnetz oder ein CAT-7-Netz<sup>2</sup> ebenfalls dazu zählt. Die Glasfasernetze können entweder vom Wohnungsunternehmen oder von einem TK-Anbieter installiert werden.

Was passiert, wenn Wohnungs- und Gebäudeeigentümer infrastrukturell alles beim Alten belassen, nicht investieren und lediglich die Nutzerverträge auf Einzelkassos umstellen? Zunächst einmal: nichts. Der Druck kommt dann von zwei Seiten: Mieterinnen und Mieter wünschen, angeregt durch Marketingkampagnen und Medienberichte, Alternativen zum etablierten TK-Betreiber – was bei Koaxial-Netzen technisch nahezu unmöglich ist. Wenn dann erste Verträge zwischen Drittanbietern und Mietern abgeschlossen werden, kann dieser dritte TK-Betreiber

den Zugang in die Gebäude erzwingen und auf eigene Kosten und gegen den Willen des Gebäudeeigentümers Glasfaserkabel bis zum Kunden verlegen. Anders ausgedrückt: Ungebetenen Zutritt kann man dauerhaft nur durch eigene technische Stärke und ein wettbewerbsfähiges Angebot attraktiver Multimediaangebote abwehren, nicht durch juristische Abwehrkämpfe. Wer heute Verträge mit TK-Betreibern abschließt, die den Ausbau von FTTH ausschließen, wächst automatisch in dieses Risiko hinein.

### Finanzierungsinstrumente für Glasfasernetze

Der Gesetzgeber hat mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt und der Erweiterung der Modernisierungumlage zwei neue Finanzierungsinstrumente geschaffen (siehe Abbildung 1).

Ersteres (Glasfaserbereitstellungsentgelt) dient dem Netzausbau durch einen dritten Netzbetreiber im Auftrag des Wohnungsunternehmens. Dafür zahlen alle Mieterinnen und Mieter über ihre Betriebskosten – unabhängig vom Abschluss irgendwelcher Multimedia-Verträge – über fünf Jahre (in begründeten Ausnahmefällen bis neun Jahre) ein Entgelt von 300 € je Wohnung (in Ausnahmefällen bis zu 540 €). Danach sind die Netze abbezahlt, das Eigentum geht auf das Wohnungsunternehmen über. Der Netzzugang für alle TK-Betreiber ist prinzipiell offen und nahezu gratis.

Das Zweite (die Modernisierungumlage für Glasfasernetze) entspricht der bekannten Systematik und soll von jenen Wohnungsunternehmen genutzt werden können, die selbst investieren wollen.

Auch hier müssen die Netze diskriminierungsfrei jedem TK-Betreiber gegen Erstattung der geringen Betriebskosten offenstehen (Open Access).

Beide Instrumente werden aber nur sehr selten genutzt. Die Gründe liegen auf der Hand: Beim Glasfaserbereitstellungsentgelt wird eine neue – wenn auch zeitlich befristete – Zwangsumlage geschaffen. Die Modernisierungumlage ist aktuell bei nahezu allen Unternehmen für die energetische Sanierung der Bestände reserviert. Der gewünschte Wettbewerb kommt also – mangels Glasfaser auf der NE 4 – noch nicht in Schwung.

Was bleibt, ist der komplett eigenwirtschaftliche Ausbau von Glasfasernetzen bis in die Wohnungen (FTTH) entweder durch die Gebäudeeigentümer oder durch TK-Betreiber. Die Preise für die Nutzung der dann immer noch grundsätzlich für alle offenen Netze sind frei verhandelbar und richten sich nach dem Kundenpotenzial, also der Wohnungsdichte, dem örtlichen Wettbewerb und der Zahlungsfähigkeit beziehungsweise -willigkeit der Mieterinnen und Mieter. Und: Je früher die alten Koaxialleitungen stillgelegt werden, desto eher erwirtschaftet die Glasfaser ihre Deckungsbeiträge.

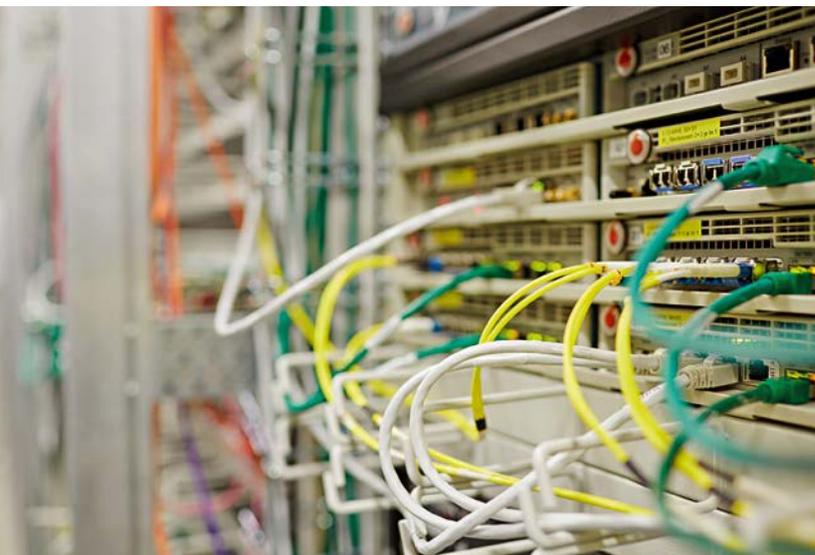
### Handlungsoptionen und Entscheidungszwänge

Die einzige wirkliche Entscheidung, die das neue TKG den Wohnungsunternehmen abverlangt, ist die Frage, wer ab Juli 2024 die TV-Grundversorgung liefert und wer sie einzelvertraglich abrechnet. Dazu bedarf es Verhandlungen mit dem aktuellen Kabelnetzbetreiber.

Sehr schnell wird aber jedes Wohnungsunternehmen merken, dass sich daran die grundsätzliche Frage des zukünftig gewünschten Kabelnetzgeschäftsmodells anschließt. Dazu gehört eine eigene Positionierung: Welche finanziellen und personellen Ressourcen wollen wir einsetzen? Welche Umsatzerwartungen haben wir? Wollen wir eine Glasfaser-NE 4 und wenn ja, in welchen Beständen und mit welcher Schrittfolge? Wie teuer soll die Grundversorgung insbesondere für die Transfereinkommensbezieher werden, die die Kosten aus ihrem Regelsatz bestreiten müssen? Aus der Positionierung lässt sich ein Pflichten- und Lastenheft ableiten, um die sich anschließenden Verhandlungen mit Kabelnetzbetreibern transparent, fair und rechtskonform zu gestalten.

Natürlich lassen sich eine Vielzahl weiterer Geschäftsmodellvarianten (siehe Abbildung 2) und die präzisen Kosten des Glasfaserausbaus auf der NE 4 kalkulieren. Dies macht allerdings nur Sinn, wenn eine grundsätzliche Bereitschaft besteht, mehr Wertschöpfung anzustreben als die bloße Verpachtung von eigenen Kabelnetzen oder gar die reine Gestattung des Zugangs in Gebäude und Wohnungen.

Mit dem im Sommer 2023 vorgestellten ersten Rahmenvertrag zwischen GdW und Telekom sowie dem Rahmenvertrag mit dem Kabelverband FRK >

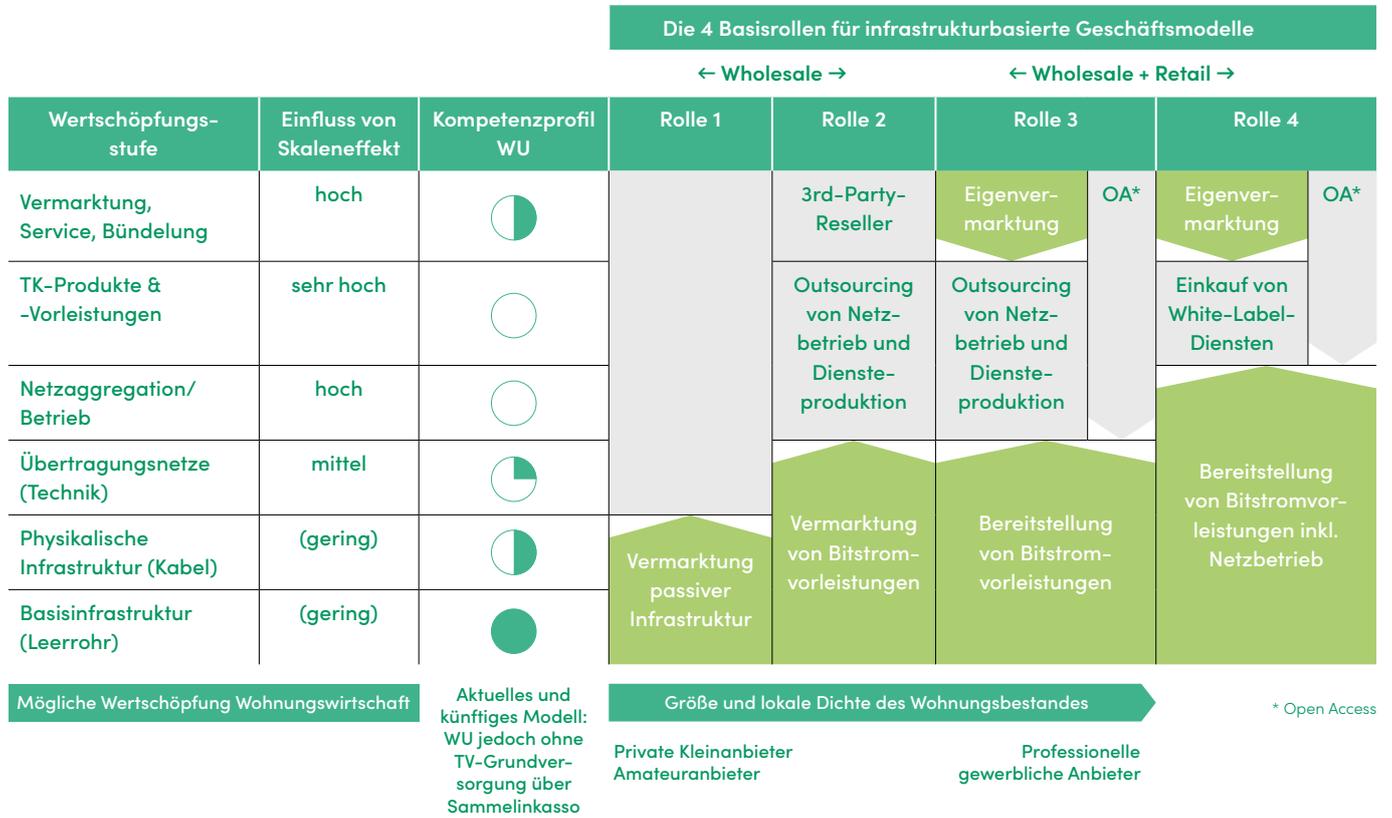


Solange es keine Computer, Tablets oder Fernseher mit optischem Eingang gibt, müssen optische Signale spätestens in der Wohnung in einem Wandler wieder in digitale Signale konvertiert werden. Die NE 5 in den Wohnungen besteht deshalb noch fast immer aus CAT-7- oder Koaxialkabeln

Abb. 2:

## Geschäftsmodellvarianten – Breitbandwertschöpfung und Markttrollen

Im Breitbandmarkt kann man infrastrukturbasierte Geschäftsmodelle in vier Basismarkttrollen unterteilen. Im Koax-Bestand nehmen viele Wohnungsunternehmen heute die Rolle 1 ein.



Quelle: Connekt/Latus Consulting

wird der Glasfaserausbau innerhalb der Gebäude (FTTH) einen Schub bekommen, markiert er doch ein wichtiges Signal pro FTTH in die TK-Branche hinein. Allerdings müssen sich diese Rahmenverträge (ein



Der Glasfaserausbau nimmt Geschwindigkeit auf. Viele Stadtwerke starteten als Wettbewerber zu etablierten Kabelnetzbetreibern. Mit dem Ausbau der kommunalen Fernwärmenetze kommen ihnen weitere Aufgaben zu

weiterer mit der Telekom und mit anderen Kabelnetzbetreibern soll folgen) erst noch in der Realität bewähren. Auch sind offenbar noch Detailfragen offen beziehungsweise gibt es in wichtigen Aspekten eine unterschiedliche Auslegung des gesetzlichen Rahmens. Hier heißt es, genau hinzuschauen und Vertragsentwürfe sowie Rahmenverträge individuell nach den eigenen Prioritäten nachzuverhandeln. Die Praxis zeigt, dass dies möglich ist.

Das alles kostet Zeit. Sinn macht in jedem Fall eine Analyse der eigenen technischen und vertraglichen Ausgangslage sowie die Festlegung der eigenen Position(en). Je nach Umfang der Vorbereitungen auf die eigentlichen Verhandlungen werden zwei bis neun Monate Vorlauf benötigt. Das bedeutet: Je näher der Stichtag 30. Juni 2024 rückt, desto weniger Handlungsoptionen sind noch vorhanden. Am Ende wird man das unterschreiben müssen, was einem der bisherige TK-Betreiber vorlegt.

<sup>1</sup> DOCSIS: Data Over Cable Service Interface Specification – ein Standard, der die Anforderungen für Datenübertragung in einem Breitbandkabelnetz festlegt  
<sup>2</sup> CAT-7-Netze haben eine maximale Übertragungsgeschwindigkeit von 10.000 Mbit/s (10 Gbit/s) und eine Betriebsfrequenz von bis zu 500 MHz

# Wo Bewohner langfristig zufrieden sind

Im Netz unserer Stadt.  
Glasfaser-Internet von M-net.



Jetzt FTTH für  
Ihr Gebäude!



Alle Infos und Verfügbarkeiten  
unter [m-net.de/ftth](https://m-net.de/ftth)

Ein Unternehmen der **SW//M**

**m·net**