

BIGLAW REFINED

Rahmenbedingungen,
Versorgungsmodelle
und Fallstricke beim
(Inhaus-)Glasfaserbau

Agenda

1. Dienste – Möglichkeiten für die TV- und Internetversorgung

- Änderungen durch die TKG-Novelle
- Einzelinkasso
- Sammelinkasso 2.0

2. Netze – Netzausbau und Glasfaserstrategie

- Glasfaserbereitstellungsentgelt
- Modernisierungsumlage
- Freie Finanzierung

Agenda

1. Dienste – Möglichkeiten für die TV- und Internetversorgung

- Änderungen durch die TKG-Novelle
- Einzelinkasso
- Sammelinkasso 2.0

2. Netze – Netzausbau und Glasfaserstrategie

- Glasfaserbereitstellungsentgelt
- Modernisierungsumlage
- Freie Finanzierung
- Förderprogramme

Umlagefähigkeit nach dem TKMoG

§ 2 BetrKV: „Betriebskosten im Sinne von § 1 sind: (...)“

15. die Kosten

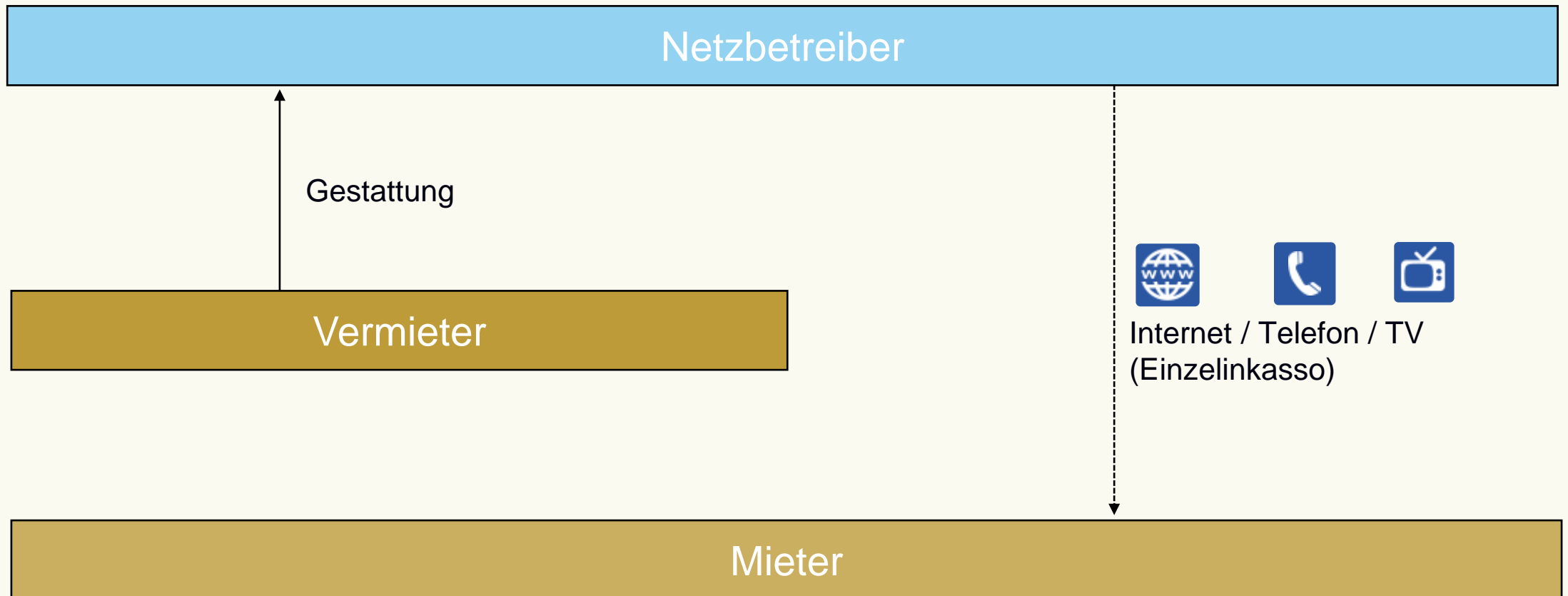
- a. des Betriebs der **Gemeinschafts-Antennenanlage**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, **bis zum 30. Juni 2024 außerdem** das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
- b. des Betriebs der mit einem **Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage**; hierzu gehören die Kosten **des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem** die **weiteren** Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner **die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse**;

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Sonderkündigungsrecht

§ 230 Abs. 5 TKG: „Jede Partei kann einen **vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Bezugsvertrag** über die Belieferung von Gebäuden oder in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten **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.**“

Künftige Versorgungsmodelle: Einzelinkasso



Praktische Fragen - Einzelinkasso

- **Technik:** Umstellung von Sammelinkasso auf Einzelinkasso – Sperrung der Anschlüsse?
 - Abklemmen
 - Filter
- **Kommunikation:** Begleitung Umstellung von Sammelinkasso auf Einzelinkasso – Datenschutz und Kosten
- Bei eigener Erbringung Einzelinkasso durch WoWi:
 - Abnahmerisiko und Risikoverteilung
 - Leistungsrealisierung / Vertrieb – (White Label) Vorleistungen erforderlich
 - Umfangreiche Kundenschutzvorgaben

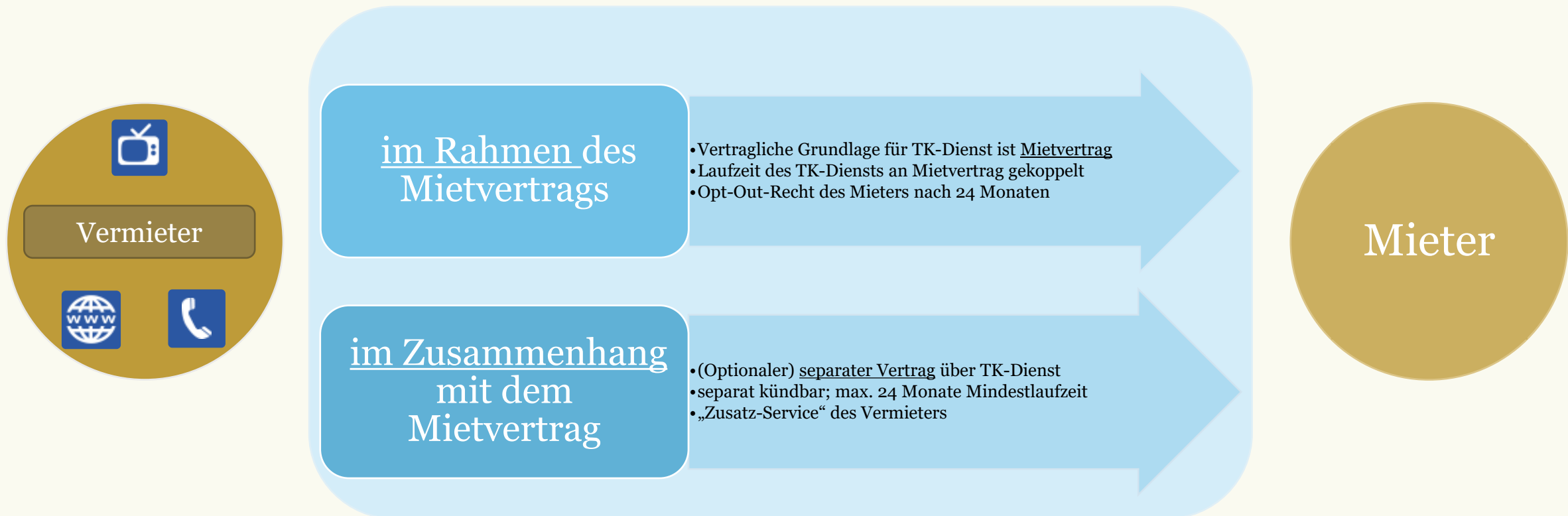
Künftige Versorgungsmodelle: Sammelinkasso 2.0 – rechtliche Grundlagen

- **§ 71 Abs. 2 TKG:**

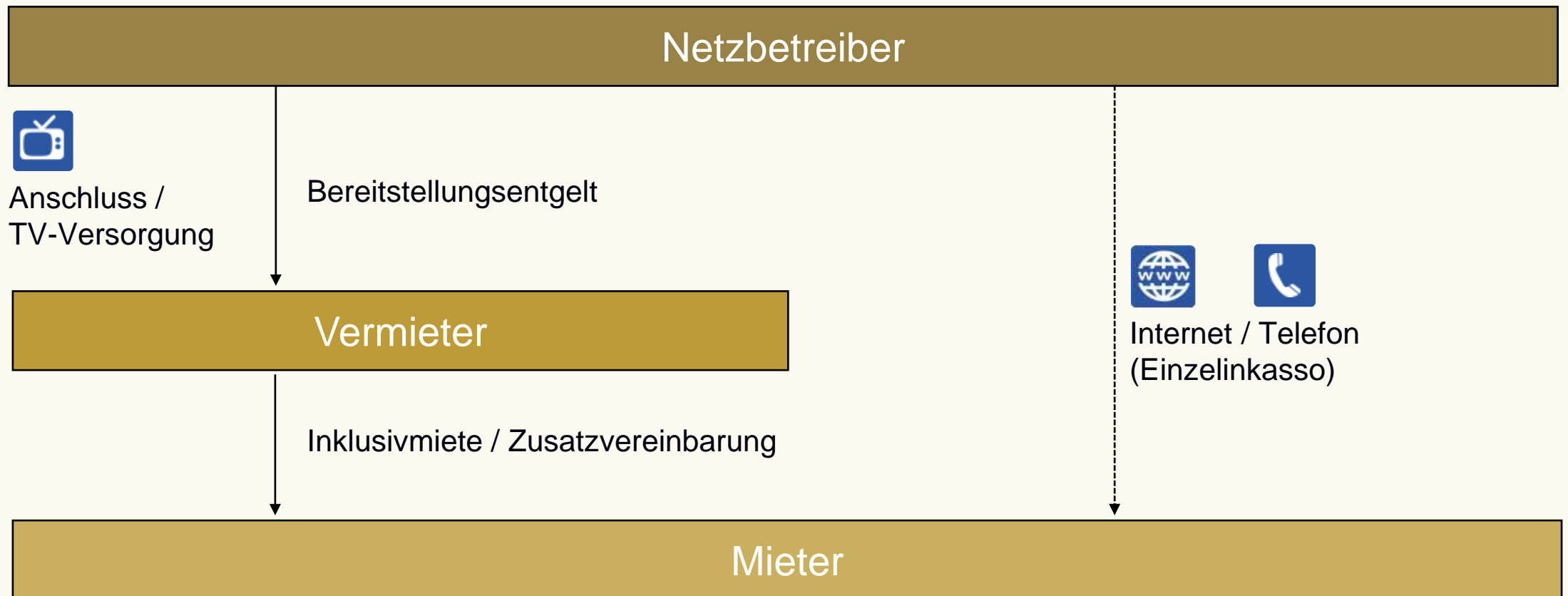
Satz 1: „Wer **im Rahmen** eines Miet- oder Pachtvertrages oder **im Zusammenhang** mit einem Miet- oder Pachtvertrag Telekommunikationsdienste zur Verfügung stellt, vereinbart, anbietet oder dem Verbraucher im Rahmen des Miet- oder Pachtvertrages oder im Zusammenhang mit einem Miet- oder Pachtvertrag Kosten für solche Dienste in Rechnung stellt, hat sicherzustellen, dass die Vorschriften dieses Teils gegenüber dem Verbraucher eingehalten werden.“ (...)

Satz 3: „Verbraucher können entsprechend § 56 Abs. 3 gegenüber ihrem Vermieter oder Verpächter die Beendigung der Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten **im Rahmen** des Miet- oder Pachtverhältnisses erklären, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis bereits 24 Monate oder länger besteht.“

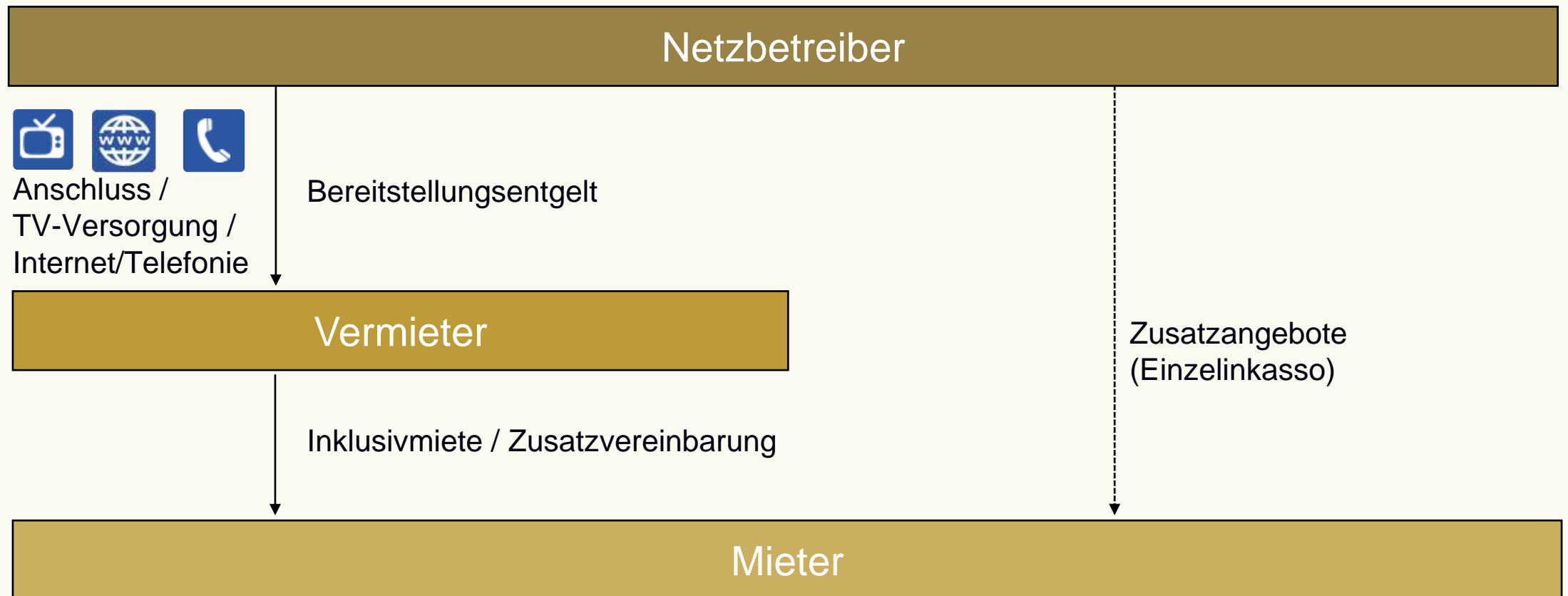
Sammelinkasso 2.0 – Bereitstellung im Rahmen oder im Zusammenhang des Mietvertrags



Künftige Versorgungsmodelle: Sammelinkasso 2.0



1.c. Künftige Versorgungsmodelle: Sammelinkasso 2.0



Sammelinkasso 2.0 – Inklusivmodelle

Umlagemodell

- TK-Dienst (nur TV-Grundversorgung) als umlagefähige Betriebskostenposition

**Nur noch bis
30.06.2024
möglich**

- ❖ Warmmiete gesamt: 600,- EUR
 - Kaltmiete: 500,- EUR
 - Nebenkosten: 100,- EUR
 - davon TV-Grundversorgung: 10,- EUR

Kaltmietmodell

- TK-Dienst (TV, Internet und/oder Telefonie) als Teil der Kaltmiete
- Ggf.: Ausweisung des rechnerischen Anteils der Kaltmiete für TK-Dienst wg. Opt-out-Recht

- ❖ Warmmiete gesamt: 600,- EUR
 - Kaltmiete: 510,- EUR
 - davon TK-Dienst: 10,- EUR
 - Nebenkosten: 90,- EUR

Zusatzmodell

- TK-Dienst (TV, Internet und/oder Telefonie) als Zusatzleistung mit separatem Entgelt
- Im Mietvertrag neben den weiteren Bestandteilen Kaltmiete und Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

- ❖ Warmmiete gesamt: 600,- EUR
 - Kaltmiete: 500,- EUR
 - TK-Dienst: 10,- EUR
 - Nebenkosten: 90,- EUR

Praktische Fragen – Umstellung auf Sammelinkasso 2.0

- **Mietrecht**
 - Bestandsverträge: Anpassung erforderlich
 - Neumietverträge: Opt-in/Opt-out
 - Umsetzung Opt-out-Recht des Mieters nach 24 Monaten – Auswirkung auf Miete
- **Telekommunikationsrecht:**
 - Vermieter als TK-Diensteanbieter
 - Einhaltung Kundenschutzvorgaben
- **Steuerrecht:**
 - Gewerbesteuer: Gewerblichkeit? Aber: „Schmutzgrenze“ iHv 5% gem. § 9 GewStG
 - Umsatzsteuer?

Agenda

1. Dienste – Möglichkeiten für die TV- und Internetversorgung

- Änderungen durch die TKG-Novelle
- Einzelinkasso
- Sammelinkasso 2.0

2. Netze – Netzausbau und Glasfaserstrategie

- Glasfaserbereitstellungsentgelt
- Modernisierungsumlage
- Freie Finanzierung
- Förderprogramme

Refinanzierungsmodelle nach der TKG-Novelle

Errichtung durch Netzbetreiber
Refinanzierung durch Mieter
Glasfaserbereitstellungsentgelt
(§ 72 TKG)

Errichtung durch Eigentümer
Refinanzierung durch Mieter
Modernisierungsumlage
(§ 555b Nr. 4a, 559 BGB)

Errichtung durch Netzbetreiber oder Eigentümer
Refinanzierung durch eigene Angebote und (dritte) Netznutzer
Mitnutzungsentgelte (§ 149 Abs. 5 TKG)

Glasfaserbereitstellungsentgelt - Probleme

- **Für Netzbetreiber:**
 - Begrenzter inhaltlicher Anwendungsbereich: Nur für Inhaus-NE4, keine aktive Technik, keine NE3
 - Keine Vollfinanzierung: Nur bis 300 EUR (brutto), in Ausnahmefällen 540 EUR
 - Bürokratischer Aufwand wg. umfangreicher Transparenzvorgaben
 - Pflicht zur unentgeltlichen Bereitstellung an Dritte (auch keine Zusatzkosten!)
- **Für Vermieter**
 - Finanzierung durch alle Mieter, nicht nur Nutzer des Glasfasernetzes
 - Open-Access als Bedingung für Umlagefähigkeit – Vorgaben äußerst unklar
 - Pflicht zur unentgeltlichen Bereitstellung an Dritte nach Ablauf des Erhebungszeitraums

Modernisierungsumlage - Probleme

- **Für Netzbetreiber:**
 - Kein Netzeigentum
 - Gewährleistungsverpflichtungen gegenüber Eigentümer
- **Für Vermieter**
 - Hoher bürokratischer Aufwand – Ankündigung, individuelle Kostennachweise etc.
 - Oftmals Begrenzungen der Modernisierungs-Erhöpfungsmöglichkeiten (z.B. Selbstverpflichtungen, politische Vorgaben, Index- oder Staffelmiete)
 - Verbleibende Modernisierungspotentiale werden für energetische Sanierungen gebraucht
 - Umfangreiche Finanzierung durch alle Mieter, nicht nur Nutzer
 - Open-Access als Bedingung für Umlagefähigkeit – Vorgaben äußerst unklar

Frei finanziert Ausbau durch Netzbetreiber – Probleme aus Vermietersicht

- Kein harmonisierter Ausbau im Gesamtbestand – „Rosinenpicken“ bzw. „Flickenteppich“
 - NE3: Definition von Ausbaugebieten, Vorvermarktungen
 - NE4: Inhaus-Ausbau nur „bedarfsgerecht“
 - Keine Vorgaben für Rückbau vorhandener Infrastrukturen – Glasfaser oft dritte Infrastruktur
- Ggfls. abweichende Faserkonzepte, z.B. nur eine Faser
- Begrenzte Möglichkeiten zum Versorgerwechsel –
Recht zur permanenten unentgeltlichen (Mit-)Nutzung des Netzes für Errichter

Frei finanziierter Ausbau durch WoWi – Probleme aus Vermietersicht

- Nutzungsmodelle:
 - Eigene Angebote – Vorleistungspartner erforderlich
 - Bitstream Access – Vorleistungspartner erforderlich
 - Physische Netznutzung / Pacht (für alle WE/nur für aktive WE)
- Unsichere Refinanzierung der getätigten Investitionen
 - Abnahmerisiko bei mehreren Infrastrukturen - Migration
 - Risiko des Überbaus NE3 und physischer Mitnutzung im Gebäude
 - Grundsätzlich freie Entgeltvereinbarung möglich
 - Aber: Gesetzliche Entgeltmaßstäbe für Mitnutzungsentgelte bei Streitbeilegung BNetzA – Mitnutzung zu reinen Zusatzkosten, keine Investitionskosten
- Logistik – Netzadministration für Verwaltung des Zugangs erforderlich

Fazit - Zusammenfassung

- Glasfaserbereitstellungsentgelt und Modernisierungsumlage derzeit weitgehend irrelevant
- Eigentümerdilemma bei freier Finanzierung wg. TKG-Vorgaben
- Auswege:
 - Vertragliche Vereinbarungen
 - Vorrang vertraglicher Vereinbarungen vor TKG-Zugangsansprüchen (Mitnutzungsentgelte gelten nur für Streitbeilegungsverfahren!)
 - Einschaltung von nicht verbundenen Partnern
 - Gesetzliche Änderungen
 - Verbesserung der Rahmenbedingungen für Umlagefähigkeitsmodelle
 - Abschaffung der Ungleichbehandlung zwischen Telkos und Wowi bei den Mitnutzungsentgelten



Dr. Christoph Eaux, LL.M.

Partner / Rechtsanwalt

Christoph.Eaux@gtlaw.com

+49 30 700 171 140

Greenberg Traurig Germany, LLP
Budapester Straße 35
10787 Berlin