



**AdW Schwaben - Herbst 2023**

**Medienversorgung im Lichte des TKG**

**6. November 2023**

**Kloster Holzen**

**Dr. Stefan Roth**

**Justiziar**



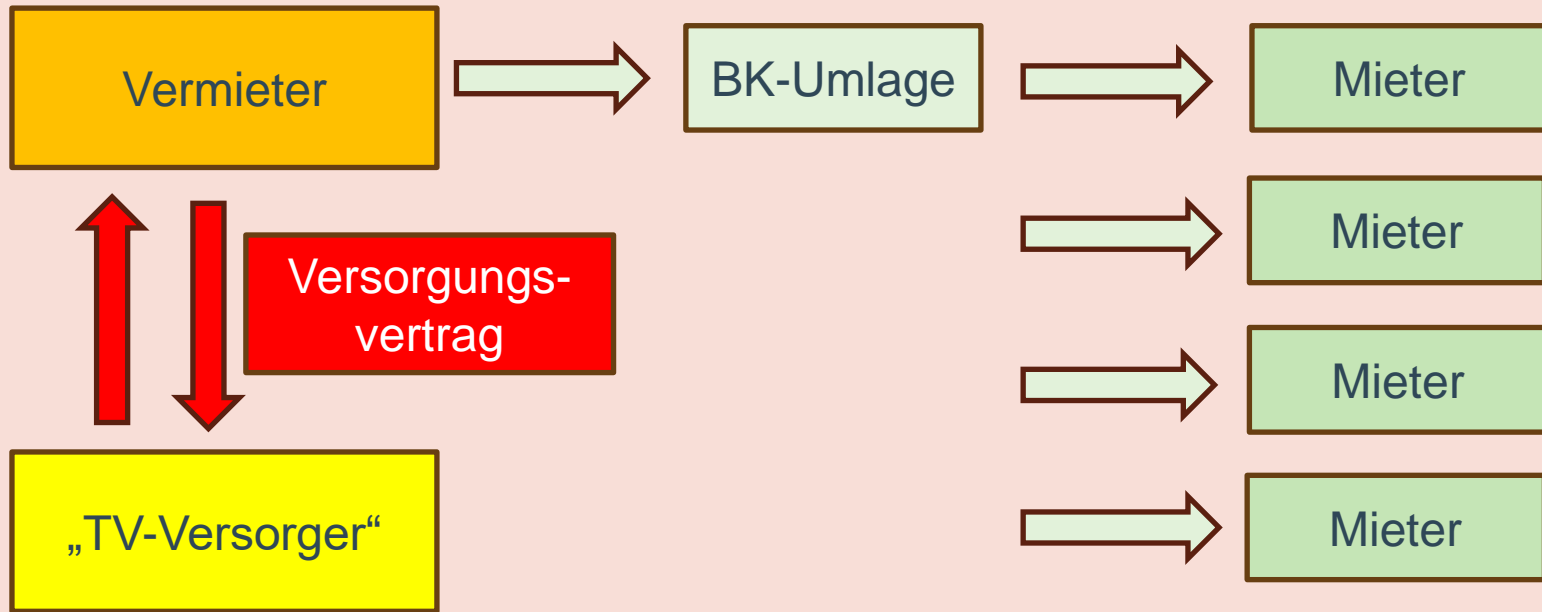
# Überblick zur Multimedia-Versorgung: Telekommunikationsgesetz (TKG)

# TKG – Die wichtigsten Aspekte

## Situation – Sammelinkasso



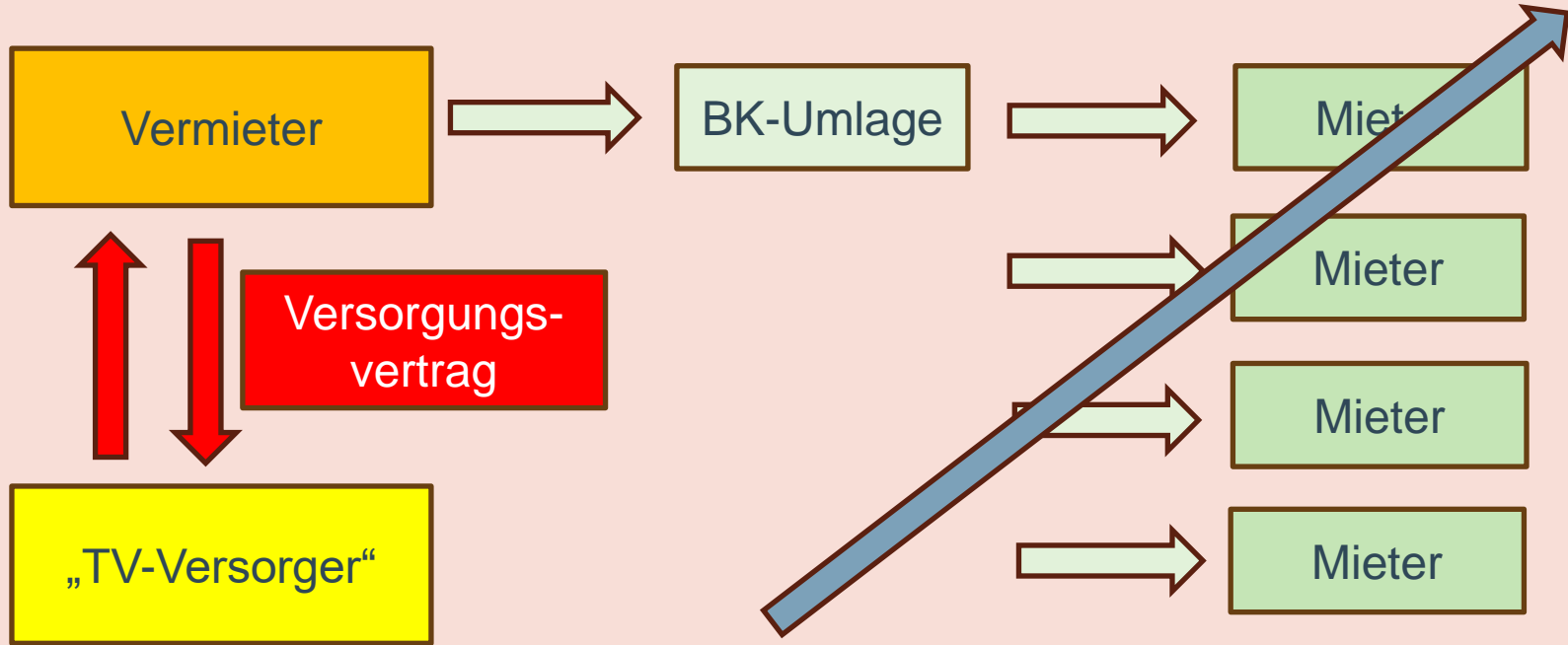
### Bisherige Situation – sog. „Sammelinkasso“:



# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Künftige Situation des sog. „Sammelinkassos“:



# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Novelle des TKG führte zur Veränderung der Betriebskostenverordnung:

Breitband- und Kabelfernsehen – „errichtet“ bis zum 01.12.2021:



Die Kosten können **ab 01.07.2024 nicht** mehr als **Betriebskosten** auf die Mieter umgelegt werden ...

### Das gilt auch für:

Leasingkosten einer Antennen- oder  
Satellitenanlage

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Novelle des TKG führte zur Veränderung der Betriebskostenverordnung:

**Ab 01.07.2024: Es sind nur noch umlegbar...**



**Für: Breitband-Netz-Infrastruktur und TV-Versorgung Kosten –**  
**→ die Kosten des „Betriebs“ u. Betriebsstroms für die Anlagen**

**Für: Gemeinschaftsantennenanlagen:**  
**→ „Betrieb“, Betriebsstrom u. die Wartungskosten**

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Situation des Vermieters:

Für die Zeit ab 01.07.2024



Der **Vermieter** muss daran denken, ob er **seinem Netzanbieter** gegenüber noch weiter in der **Entgeltzahlungspflicht** sein will ...

Eine Möglichkeit: **Beendigung** des **Versorgungsvertrags** ...  
(§ 230 Abs.5 TKG), jedoch muss die künftig gewünschte  
Konstellation insgesamt überdacht werden ...

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Novelle des TKG führte zur Veränderung der Betriebskostenverordnung:

**Ab 01.07.2024:**



- Der Mieter kann mit einem Versorger seiner Wahl einen individuellen Signallieferungs-Vertrag abschließen!
- Er ist zu derartigen BK-Zahlungen an den Vermieter nicht mehr verpflichtet.



# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Möglichkeiten der Versorgung:

Breitband

DVB-T2-HD

IPTV-Streaming

Satelliten-Schüssel

Glasfaser?





### Die Möglichkeiten der Versorgung:

#### Breitbandkabel

- stabiler Empfang
- Qualität wird nicht vom Wetter beeinflusst (anders bei Satelliten)
- große Sendervielfalt
- meist keine zusätzlichen Empfangsgeräte erforderlich (z.B. Antennen)
- Kabelreceiver oft in Fernsehgerät eingebaut
- TV-Gerät – Kabel – Wandsteckdose



### Die Möglichkeiten der Versorgung:

#### DVB-T2-HD – Antenne

- Nur ca. 3,4% aller Haushalte empfangen Fernsehen über Antenne
- Zahl sogar sinkend (so angeblich die Landesmedienanstalten)
- Sender sind mit kleiner Zimmerantenne empfangbar
- ca. 40 Programme in HD-Qualität, die Hälfte öffentlich-rechtlich (unverschlüsselt, keine Sondergebühr), die andere Hälfte Privatsender (verschlüsselt, gebührenpflichtig, Pro Sieben, RTL, Sat1)
- viele Fernseher haben einen DVB-T2-Receiver schon eingebaut; bei älteren Geräten: Zimmerantenne (ca. 20,- EUR)

# TKG – Die wichtigsten Aspekte

## Situation und Entwicklung (Quelle: „Welt am Sonntag“, 3.8.2023)



### Die Möglichkeiten der Versorgung:

#### IPTV-Streaming

- Streaming = Fernsehen ohne Satelliten, Kabel oder Antenne
- „IPTV-Streaming“: Breitband-Internetanschluss erforderlich
- Schnelligkeit des Internetanschlusses ist entscheidend  
mindestens 50 Megabit, damit keine Aussetzer
- „Smart-TV“ mit Apps der Sender; ältere Geräte: TV-Stick (ab 30 EUR)
- öffentlich-rechtliche Sender in HD-Auflösung mit Mediatheken  
(über Rundfunkgebühr, keine Extra-Gebühr)
- HD-Auflösung bei Privaten mit „Premium-Account“ (5,99 – 15,99 EUR)
- Apps der Streaming-Anbieter für Tablets und Smartphones



### Die Möglichkeiten der Versorgung:

#### Satelliten-Schüssel

- ca. 40% der Haushalte in Deutschland
- Programmangebot: mehrere hundert Sender (In- und Ausland)
- Astra überträgt 300 Programme in deutscher Sprache
- keine monatlichen Anschlusskosten
- Gebühr bei deutschen Privatsendern in HD-Qualität
- Anschaffungskosten der Anlage: einfache Exemplare 50 – 100 EUR
- Receiver erforderlich (ca. 30 EUR)
- fachgerechte Montage der „Schüssel“ kostet mehrere hundert Euro
- „altes“ Thema: der Vermieter muss zustimmen ...

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter  
verpflichtet sich,  
den Mieter **weiterhin**  
mit **Signalen** zu  
versorgen  
(Netz erforderlich)

Mieter  
kümmert **sich selbst**  
um den TV- und  
Radio-Empfang  
(Netz erforderlich)



Oder: Glasfaser-Verkabelung?



# I. Vermieter macht (partiell) so weiter, wie bisher, nur ohne BK-Umlage

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter verpflichtet sich,  
den Mieter **weiterhin** mit Signalen zu versorgen ...

### Zusätzlicher Vertrag zum Mietvertrag:





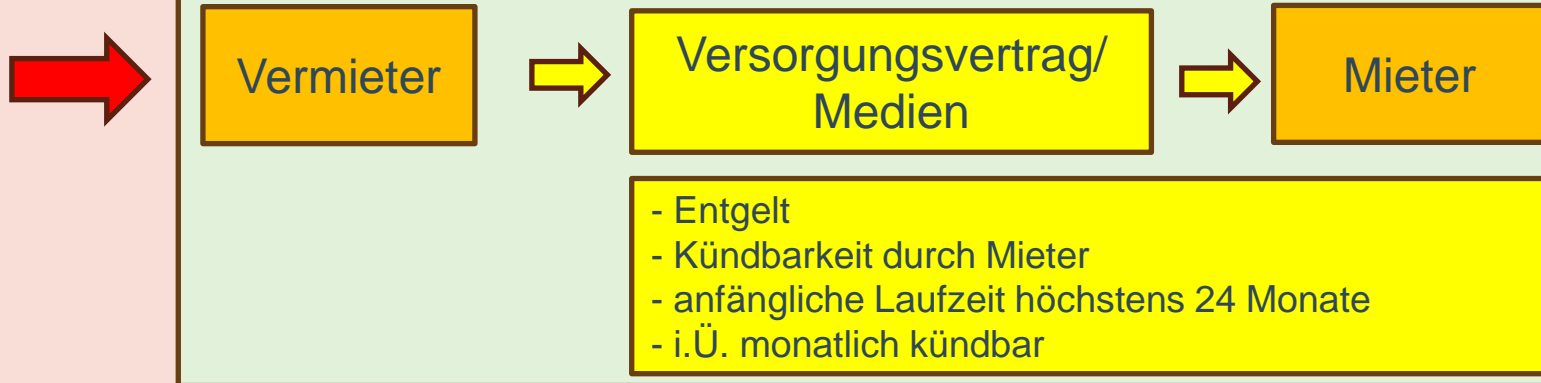
# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter verpflichtet sich,  
den Mieter **weiterhin** mit Signalen zu versorgen ...

### Zusätzlicher Vertrag zum Mietvertrag:



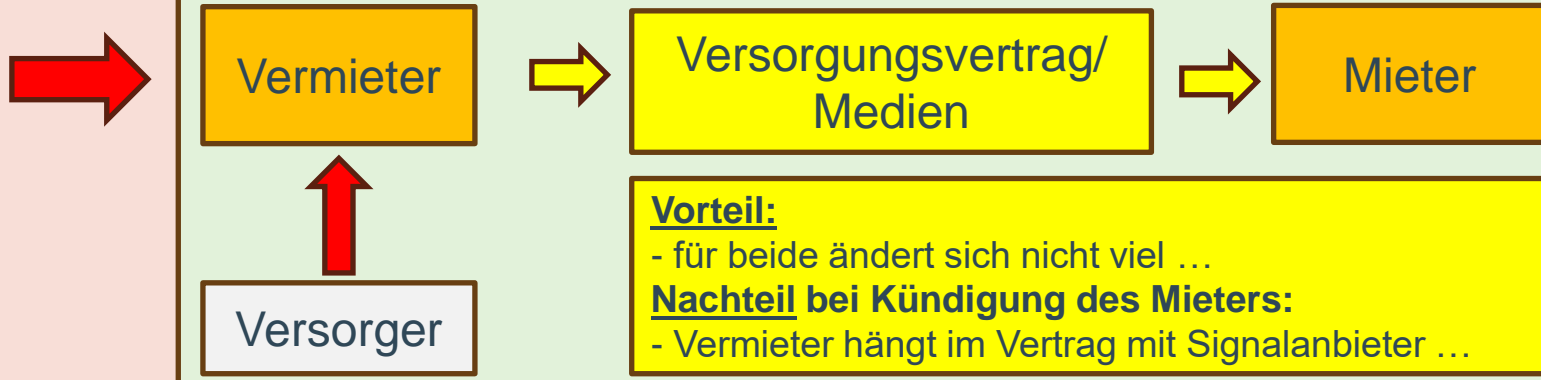
# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter verpflichtet sich,  
den Mieter **weiterhin** mit Signalen zu versorgen ...

### Zusätzlicher Vertrag zum Mietvertrag:





## II.

**Vermieter leitet keine Signale mehr weiter ...**

- (1) *(Kein Netz mehr zur Verfügung)***
- (2) Weiter Eigenbetrieb des Netzes**
- (3) Weiter Netz-Betrieb durch Dritte**

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Situation ab dem 01.07.2024:

**Möglichkeit: Der Vermieter bietet keine Signale mehr an ...**



**1) Die Folge: Ab 01.07.2024 Bildschirm schwarz – Radio stumm ...**

**2) Die Rechtslage hierzu? –  
Bereitstellungspflicht des Vermieters?**

**Problem: Der Gesetzgeber hat dies nicht geregelt ...**

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Situation ab dem 01.07.2024:

**Mietvertrag – Der mietrechtliche Grundsatz lautet:**



**War die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses mit TV und Rundfunkempfang „ausgestattet“ gewesen, dann ist der Vermieter – im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht – „dem Grunde nach“ verpflichtet, diesen aufrechtzuerhalten ... (§ 535 Abs.1 S.2 BGB)**

Aber: ...

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Situation ab dem 01.07.2024:

**Gesetzgeber – Veränderung der BetrKV und gesetzgeberisches Ziel der „Wahlfreiheit der Mieter“**



### Mögliche Argumente des Vermieters:

- § 275 Abs.2 BGB – „Unmöglichkeit“ der Leistungserbringung (?)
- § 313 BGB – „Wegfall der Geschäftsgrundlage“

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Situation ab dem 01.07.2024:

### Eine Ansicht in der Literatur (Lehmann-Richter):

- „Leistungsbestimmungsrecht“ des Vermieters:

Wegen des Wegfalls der Umlagefähigkeit der Kabel-TV-Kosten dürfe der Vermieter die Versorgung einseitig einstellen, wenn er dem Mieter die Versorgungseinstellung mit ausreichender Vorlaufzeit mitteilt ...

### **Auffassung der Fachliteratur:**

*„Rechtslage ist unsicher“ ... !!!*

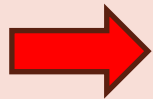
# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter macht „nichts“ mehr ...

Es besteht nur der Mietvertrag:



Vermieter



Mieter



Mieter kümmert sich selbst um Signalempfang

Wahlfreiheit! **Aber:** u.U. auch **Einzel-Parabolantenne**



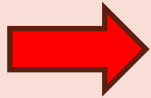
# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

**Vermieter** macht „**nichts**“ mehr ...

**Es besteht nur der Mietvertrag:**



**Hierzu wird empfohlen:**

**Vermieter sollte den Mieter anschreiben ...**

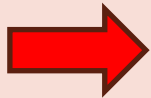
- Hinweis, dass ab 01.07.2024 keine Versorgung mehr
- ggf. Bitte um Antwort zu weiteren „Plänen“ des Mieters



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

**Vermieter** macht „nichts“ mehr ...

### Weiteres Thema – Netz ist erforderlich:



- Soll das Netz beibehalten werden?
- Wem gehört das Netz? Ablöse? Wer betreibt es weiter?
- Ist das Netz noch funktionsfähig?



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

**Vermieter macht „nichts“ mehr ...**

### Das hausinterne Netz:

Das Netz wird **ganz eingestellt** ...

**Frage:** Verpflichtung des Vermieters?  
Gewährleistung des Vermieters?



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter macht „**nichts**“ mehr ...

### Das hausinterne Netz:

Der **bisherige Anbieter** **betreibt** das Netz **weiter** und schließt Verträge mit den **Mietern**, die dies wünschen ... (Einzelverträge).

Der **bisherige Anbieter** sorgt weiter für **Störungsfreiheit** und Entstörung.

**Wartungsvertrag** zw. Vermieter und Anbieter erforderlich ...; jedoch **keine BK-Umlage** „**Wartungskosten**“ auf **Mieter** mehr möglich!



# III. Glasfaser

- (1) Durch Anbieter
- (2) In Eigenregie des Vermieters

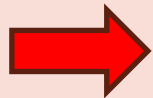
# TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



## Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter verpflichtet sich,  
den Mieter **weiterhin** mit Signalen zu versorgen ...

### Durch Glasfaserausbau:



Vermieter



Mietvertrag



Mieter

#### **BK-Umlage:**

Kosten des „**Betriebs**“ der **gebäudeinternen Verteilanlage**, **falls** öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität u. freie Anbieterwahl des Mieters, **sowie Betriebsstrom** und **Glasfaserbereitstellungsentgelt**

# TKG – Die wichtigsten Aspekte Glasfaserausbau



## Die denkbaren Wege:

Der Vermieter **beauftragt**  
ein TK-Unternehmen mit  
der Errichtung des  
Glasfasernetzes  
(Sternstruktur) ...



**BK-Umlage** - auch:  
**Glasfaserbereitstellungs-  
entgelt?**

Der Vermieter führt den  
Ausbau in **eigener  
Verantwortung** durch  
...



**Modernisierungs-  
mieterhöhung**



## Die denkbaren Wege:

### Glasfaserbereitstellungsentgelt, § 72 TKG

#### Die „Natur“ dieses Entgelts:

##### § 72 Abs.1 TKG

„Der **Betreiber** eines öffentlichen TK-Netzes kann auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung **mit dem Eigentümer des Grundstücks** von diesem ein Bereitstellungsentgelt ... erheben, wenn der Betreiber

- erstmalige Ausstattung des Gebäudes
- Netz mit sehr hoher Kapazität
- Gewährleistung der Betriebsbereitschaft“





## Die denkbaren Wege:

### Glasfaserbereitstellungs- entgelt, § 72 TKG

Umlage der **Ausbaukosten**,  
aber **zeitlich** und in der  
**Höhe** begrenzt ...

- 5 Jahre
- 5 EUR Wohnung/Monat  
(= 60 EUR Wohnung/Jahr)

### Mod.-Maßnahme - neu: § 555b Nr.4a BGB

...

§ 559 BGB (8%, und 3,- o.  
2,- EUR-Deckel)



## Die denkbaren Wege:

### Glasfaserbereitstellungsentgelt, § 72 TKG

#### § 72 Abs.5 TKG

„Nach **Ablauf** des **Bereitstellungszeitraums** ist der **Eigentümer** des Grundstücks **verpflichtet**, die **Betriebsbereitschaft** der **Netzinfrasturktur** innerhalb des Gebäudes zu gewährleisten.“

(Reparaturen, Gewährleistung des Zugangs zum Hausübergabepunkt)

**Weitere Voraussetzung:** Ausbau bis spätestens 31.12.2027



# Gesetzliche Vorschriften



### § 230 Abs.5 TKG – Sonderkündigungsrecht

**Jede Partei** kann **einen vor dem 1. Dezember 2021** geschlossenen **Gestattungsvertrag** wegen der **Beschränkung** der Umlagefähigkeit nach § 2 S.1 Nr.15 a und b BetrKV **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.

### § 71 Abs.2, S.3 TKG – Opt-out-Recht/Kundenschutz

**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. (Aber: bis 30.06.2024 nicht anzuwenden, falls BK-Umlage, § 230 Abs.4 TKG, also sog. „Inkasso-Modell“)

# Sonderthemen

## Gesetzliche Vorschriften – Verordnungen



### Heutiger § 2 S.1 Nr. 15 BetrKV, ... 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 30.6.2024:*

*außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,*

# Sonderthemen

## Gesetzliche Vorschriften – Verordnungen



### Heutiger § 2 S.1 Nr. 15 BetrKV,... die Kosten:

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,

### Bis zum 30.6.2024:

*außerdem die weiteren Kosten entsprechend **Buchstabe a)**, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse*



### Heutiger § 2 S.1 Nr. 15 BetrKV,... die Kosten:

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die **vollständig** mittels Glasfaser mit einem **öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität** im Sinne des § 3 Nr.33 TKG verbunden ist, wenn der Mieter seinen **Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Abs.1 des TKG;



# Rahmenverträge zwischen GdW und ...





# Rahmenvertrag zwischen GdW und Telekom



### Rahmenvertrag zwischen GdW und Telekom:

#### 1) Phase 1

- Gemeinsames Positionspapier
- Musterregelungen als Anlagen (Gestattungsvertrag – ggf. „Vermarktungsvertrag“)
- Erläuterungspapier des GdW

#### 2) Phase 2

(Eigentumsübergang, Gestattungs- u. Errichtungsvertrag, ggf. Eigenausbau WU, Fasernutzung durch WU)



### Grundsätze der Vereinbarung:

- Exklusives Vertragsangebot der Telekom für Mitglieder „des GdW“
- Jedoch keine Bindungspflicht für WU
- Muster-Regelungen ersetzen nicht individuelle Beratung
- Keine Exklusivvereinbarung zw. GdW und Telekom; auch mit anderen Anbietern sind Verhandlungen geplant
- Bei GdW und Telekom jeweils zentrale Ansprechpartner (bei Differenzen)



### Erreichte Zusagen (Auswahl):

- Vollausbau der NE 4 als Standard in „Telekom-Ausbaubereichen“
- Mehrfaserausbau – kostenfreier Anschluss der Gebäude
- Kostenfreier FTTH-Ausbau (NE 4) und kostenfreier Betrieb (falls Netzeigentum bei Telekom liegt, auch nach Ende der Vertragslaufzeit)
- Preisstabilität nach Wegfall der Umlagefähigkeit
- Diskriminierungsfreier Netzzugang durch Dritte



### Auswahl wesentlicher Themen eines solchen Vertrags:

- Ist Errichtung des Glasfasernetzes unentgeltlich?
- Ausbaugesbiet – Nicht-Ausbaugesbiet
- Was umfasst das Glasfasernetz? Grundstücks- und Gebäudenetz ...  
(Grundstücksnetz war vormals Netzebene 3; Gebäudenetz war Netzebene 4)
- Ausbauweise: Mehrfaserbauweise für den Vollausbau
- Vorortbegehung – Begehungprotokoll



### Auswahl wesentlicher Themen eines solchen Vertrags:

- Zutritts- und Nutzungsrechte bezüglich des Grundstücks und Baukörpers
- Was, bei Instandhaltungen, Reparaturen, Sanierungen oder Renovierungen des Grundstücks oder Gebäudes ...? Informationen an Versorger usw.
- Beanspruchung des Grundstücks durch Anbieter: Regeln der Technik, schonende Herangehensweise usw.
- Gestattung der Errichtung des Netzes, Mitwirkung des WU, Information an Mieter, ggf. „Nachinstallation nur bei Produktauftrag des Mieters“



### Auswahl wesentlicher Themen eines solchen Vertrags:

- Betrieb und Service, Störungsbeseitigung, Hotline ...
- Netzzugang für Dritte, diskriminierungsfrei ...
- In wessen Eigentum steht das Netz? Während und nach der Vertragslaufzeit ...  
Einbau nur zu vorübergehendem Zweck ... Betrieb und Service danach, mit Zustimmung des WU ...?
- Modernisierung und Rückbau von Liegenschaften ...
- Laufzeit ... 10 Jahre ...?



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**