

Die Wohnungswirtschaft
Bayern



AdW Schwaben - Herbst 2023

Medienversorgung im Lichte des TKG

6. November 2023

Kloster Holzen

Dr. Stefan Roth

Justiziar



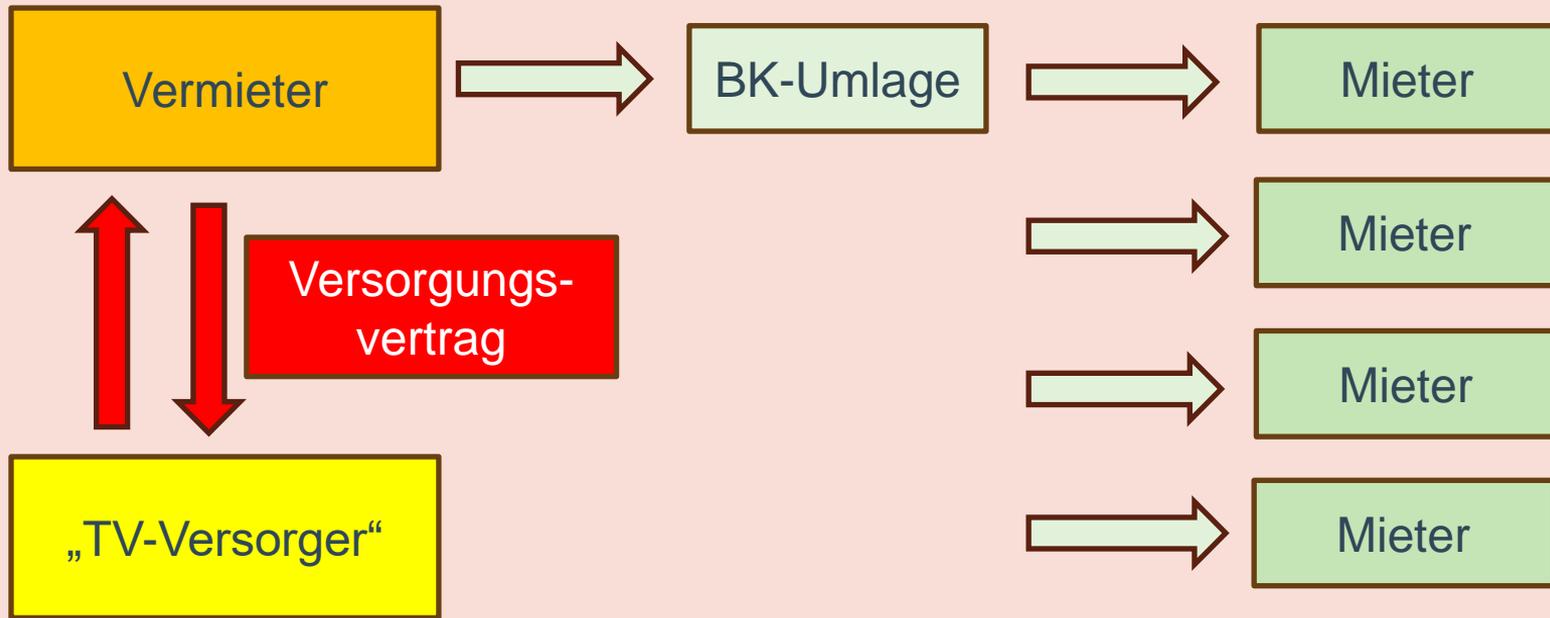
Überblick zur Multimedia-Versorgung: Telekommunikationsgesetz (TKG)

TKG – Die wichtigsten Aspekte

Situation – Sammelinkasso



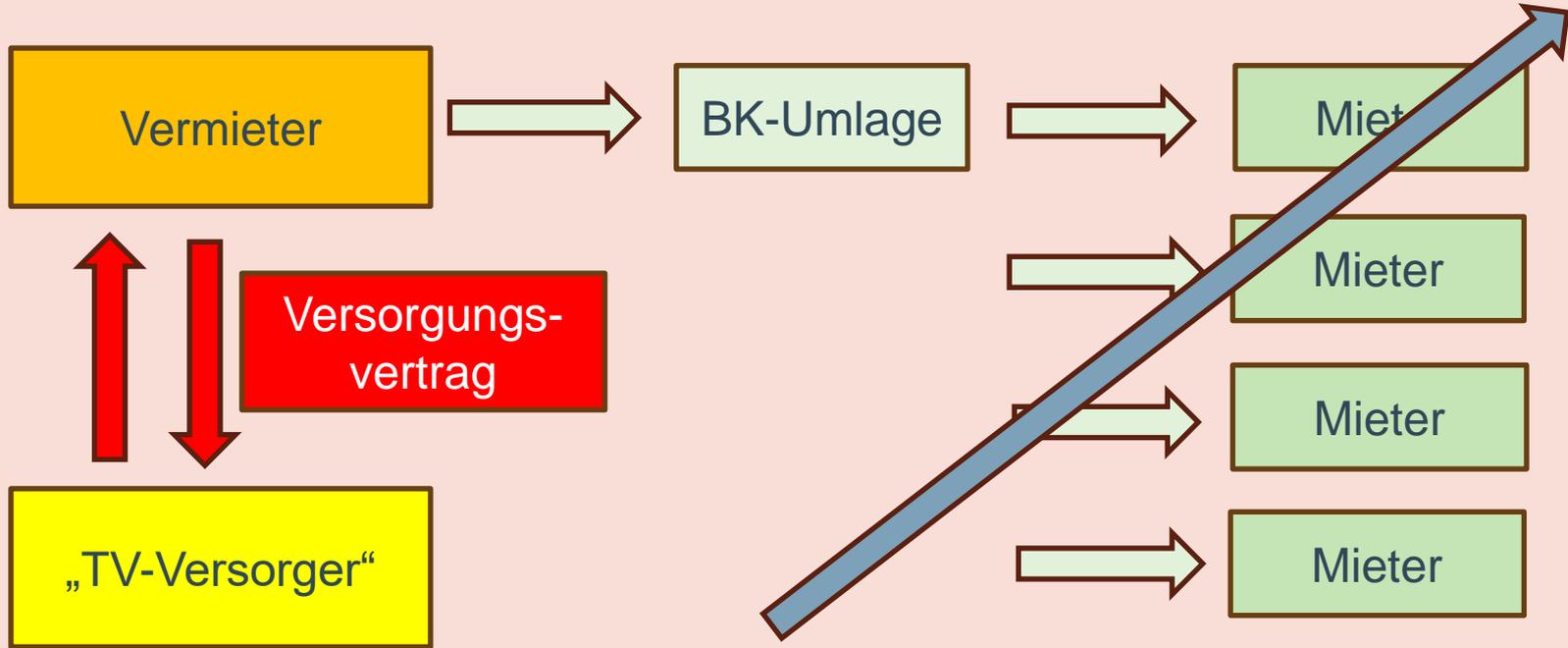
Bisherige Situation – sog. „Sammelinkasso“:



TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



Künftige Situation des sog. „Sammelinkassos“:

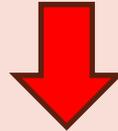


TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



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:

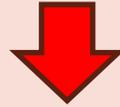
Leasingkosten einer Antennen- oder
Satellitenanlage

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

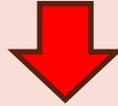
Für: Gemeinschaftsantennenanlagen:
→ „Betrieb“, Betriebsstrom u. die Wartungskosten

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“ ... !!!

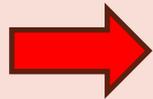
TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



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**

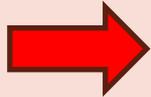
TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



Die Handlungsoptionen – Hintergrund: Infrastruktur sowie Signale

Vermieter macht „**nichts**“ mehr ...

Es besteht nur der Mietvertrag:



Hierzu wird empfohlen:

Vermieter sollte den Mieter anschreiben ...

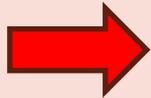
- Hinweis, dass ab 01.07.2024 keine Versorgung mehr
- ggf. Bitte um Antwort zu weiteren „Plänen“ des Mieters



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

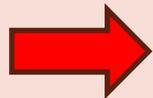
TKG – Die wichtigsten Aspekte Situation und Entwicklung



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 **Netzinfrastuktur** 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!**