

Handlungsempfehlung

# Überblick über die relevanten neuen Regelungen der TKG-Novelle und deren Auswirkungen

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.  
(VDIV Deutschland) und seinen Landesverbänden in Kooperation mit dem  
Partnerunternehmen Vodafone Deutschland GmbH

November 2021 · [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

# Handlungsempfehlung - Überblick über die relevanten neuen Regelungen der TKG- Novelle und deren Auswirkungen

Berlin, November 2021

## I. Einleitung

**Das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG) zur Umsetzung des europäischen Kodexes für die elektronische Kommunikation wurde am 28. Juni 2021 im Bundesanzeiger veröffentlicht und wird am 1. Dezember 2021 in Kraft treten.**

**Mit dem TKMoG wird u.a. die Betriebskostenumlage entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV) für TV-Dienste in ihrer derzeitigen Form abgeschafft. Die monatlichen Kosten für die Nutzung und den Betrieb der dafür notwendigen Breitbandnetze sowie die Urheberrechtsabgaben an die TV-Sender konnten Vermieter bislang über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Von der Abschaffung betroffen sind bundesweit über 12 Mio. Haushalte. Mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit müssen sich die Bewohner eines Wohngebäudes in vielen Fällen selbst um ihre TV-Versorgung kümmern, wenn der Vermieter diese nicht anderweitig bereitstellt. Da die Einzelversorgung in der Regel teurer ist als über Mehrnutzerverträge, werden mit der neuen Regelung somit insbesondere geringverdienende Haushalte belastet. So bekommen z.B. nach derzeitiger Lage Empfänger von Arbeitslosengeld II ab Mitte 2024 die TV-Kosten nicht mehr als Kosten der Unterkunft von der Kommune ersetzt. Auch insbesondere deswegen ist es wichtig, neue Möglichkeiten für eine kostengünstige und gleichzeitig zukunftssichere TV-Versorgung zu finden. Wohnungseigentümer und Vermieter sowie Netzbetreiber sollten daher auch zukünftig auf Grundlage der neuen rechtlichen Regelungen vertrauensvoll zusammenarbeiten und für alle Beteiligte wirtschaftlich sinnvolle Lösungen unter Wahrung der jeweiligen Interessen entwickeln.**

### 1. Überblick über die Änderungen nach dem TKMoG in der Betriebskostenverordnung und dem TKG

#### a) Abschaffung Betriebskostenumlage

**Die Umlagefähigkeit der in § 2 Nr. 15 a) und b) BetrKV geregelten Kosten zum Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage sowie Breitbandanschlüsse werden für Bestandsanlagen mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 abgeschafft. Als Betriebskosten umlagefähig bleiben ab dann nur noch die reinen Stromkosten für diese Anlagen sowie im Falle der Gemeinschaftsantennenanlagen die Prüfkosten für die Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft (Wartung).**

Präsident  
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer  
Martin Kaßler

VDIV Verband der  
Immobilienverwalter  
Deutschland e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0  
F 030 300 96 79-21  
office@vdiv.de

Amtsgericht  
Berlin-Charlottenburg  
VR 20607

Steuernummer  
27 620 55783

USt-IdNr.  
DE 214 851 428

Bankverbindung  
Deutsche Kreditbank AG  
IBAN DE81 1203  
0000 1010 6441 00  
BIC BYLADEM1001

**Für nach dem 1. Dezember 2021 errichtete, kupferbasierte Anlagen bzw. Netze entfällt die Umlagemöglichkeit auf die Mieter bereits, siehe § 2 Nr. 15 letzter Satz BetrKV.**

b) Sonderkündigungsrecht für Bestandsverträge

**Nach dem neuen § 230 Abs. 5 TKG kann jede Partei, also sowohl Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter als auch Netzbetreiber, einen vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Bezugsvertrag über die Belieferung von Gebäuden oder in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten frühestens ab dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Das heißt etwaige in den laufenden Verträgen enthaltene Vertragsanpassungsklauseln sind vorrangig zu beachten. Laut der Regelung des § 230 Abs. 5 TKG berechtigt die Kündigung den anderen Teil nicht zum Schadensersatz.**

**Selbstverständlich ist eine Vertragsanpassung jederzeit möglich, wenn sich die Parteien einigen. In jedem Falle sollten Verwalter / Wohnungseigentümer / Vermieter prüfen, wem die eigentumsähnlichen Rechte am Hausnetz (Netzebene 4) zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist.**

c) Neue Modelle für Glasfasernetze

Alternative 1: Errichtung des Glasfasernetzes durch Netzbetreiber

**Wurde oder wird das Glasfasernetz durch einen Netzbetreiber (Dritter) erstmalig im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2027 errichtet, können Eigentümer und Netzbetreiber ein befristetes Glasfaserbereitstellungsentgelt vereinbaren, das die Kosten abdecken soll, die für die Errichtung des Netzes anfallen, siehe § 72 TKG. Der vermietende Eigentümer kann das Bereitstellungsentgelt sowie die Kosten für den Betriebsstrom als Betriebskostenumlage gegenüber dem Mieter abrechnen gemäß § 2 Nr. 15 c) BetrKV-neu.**

**Voraussetzung ist, dass die Gebäudeinfrastruktur vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht. Die Umlage ist auf die Dauer von fünf bis maximal neun Jahren mit einem jährlichen Maximalentgelt von jeweils 60 Euro pro Haushalt und Jahr gedeckelt. Zu berücksichtigen ist dabei noch, dass ein unentgeltlicher Zugang für alle Netzbetreiber sowie eine freie Wahl des Telekommunikationsanbieters für Mieter zu gewährleisten ist. Nach Auslaufen der Umlage bestehen alle Pflichten fort, umlegbar sind dann nur noch Stromkosten.**

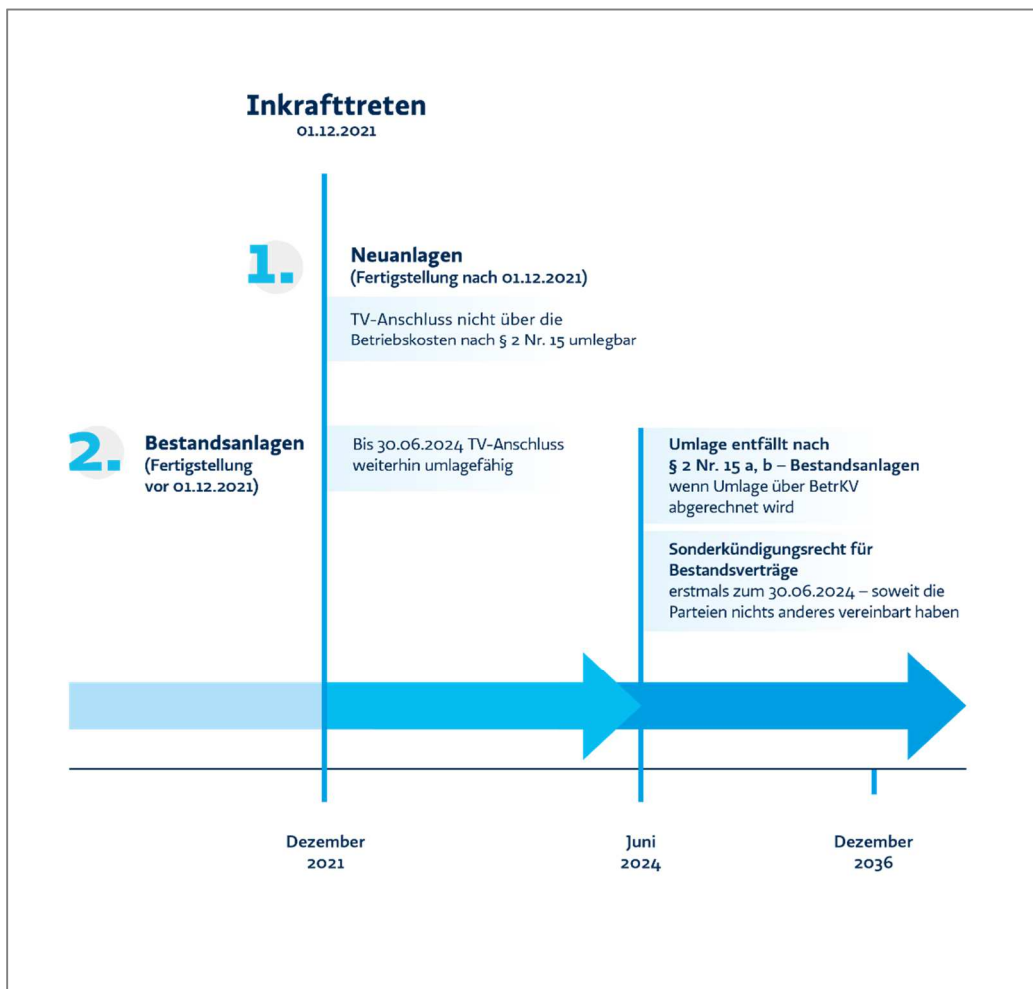
Alternative 2: Errichtung des Glasfasernetzes durch den Gebäude-/Wohnungseigentümer

**Alternativ kann der Wohnungseigentümer das Glasfasernetz erstmalig selbst errichten. Der erstmalige Einbau stellt eine mietrechtlich relevante Modernisierungsmaßnahme dar, die als Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden kann. Dafür wird klarstellend § 555b Nr. 4 a) BGB-neu geschaffen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung selbst erstmalig über eine vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehende Gebäudeinfrastruktur**

**mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden wird. Hinzukommend kann die Miete nach § 559 BGB nur dann erhöht werden, wenn der Mieter seine Telekommunikationsdienstleister frei wählen kann und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen ist.**

Achtung: Die Modernisierungsmieterhöhung ist nur dann möglich, wenn der vermietende Eigentümer kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 TKG (siehe 1. Alternative) als Betriebskosten auf den Mieter umlegt. Hier sind die jeweiligen Regelungen des Mietvertrages zu berücksichtigen.

*Zusammenfassender Überblick der anstehenden Änderungen:*



## 2. Vertragliche Optionen des Wohnungseigentümers/Vermieters nach der TKG-Novelle

Das Wichtigste für Bestandsimmobilien:

**Bis zum 30.06.2024 gilt die Umlagefähigkeit nach der Betriebskostenverordnung für vor dem 01.12.2021 errichtete Hausverteilnetze unverändert weiter. Mieter einer Wohnung können von der neuen gesetzlichen Opt-out-Regelung bei einer Umlage der TV-Entgelte über die Betriebskosten erst ab dem 01.07.2024 Gebrauch machen.**

Vertragliche Optionen für die Zukunft nach dem 30.06.2024:

**Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass aufgrund der neuen Rechtslage mit hohem Klärungsbedarf alle Vertragsparteien aufeinander zugehen und nach wirtschaftlich sinnvollen und interessengerechten Lösungen suchen.**

Können Mehrnutzerverträge für Breitbandkabelanschlüsse über das Jahr 2024 hinaus fortgesetzt werden?

**Grundsätzlich können über das Jahr 2024 hinaus Mehrnutzerverträge aufrechterhalten werden, solange und soweit die Vertragsparteien keine anderweitige Vereinbarung vertraglich getroffen haben bzw. keine der Vertragsparteien von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht.**

**WEGs legen schon heute die Kabelanschlussentgelte nicht nach der BetrKV in ihren eigentümbewohnten Wohnungen um, sondern rechnen diese Entgelte über das Hausgeld ab. Das kann auch zukünftig so erfolgen. Die Eigentümer ersparen sich so die Umstellung und höheren Kosten des Einzelnutzervertrags. Nur für die Kabelanschlussentgelte in vermieteten Wohnungen innerhalb einer WEG kam bislang eine Umlage der Kabelanschlussentgelte nach der BetrKV in Betracht. In diesen Fällen gelten die nachfolgend dargestellten Grundsätze gleichfalls, wie in sonstigen vermieteten Wohnungen.**

Folgende Umsetzungsmodelle sind denkbar:

(1)

**Der Vermieter übernimmt die Kosten der TV-Versorgung, diese werden jedoch zukünftig nicht (mehr) auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt.**

**Die anfallenden Kosten könnten bei Vorliegen der weiteren mietrechtlichen Voraussetzungen in die geschuldete Miete eingepreist werden („im Rahmen eines Mietverhältnisses“). Hierbei ist jedoch § 71 Abs. 1 und 2 TKG-neu im Blick zu behalten, wonach Mieter eine vertragliche Verpflichtung zur Übernahme von Telekommunikationsdiensten einseitig beenden können, wenn das Mietverhältnis länger als 24 Monate besteht. Von diesem sogenannten Opt-Out Recht kann der Mieter jedoch erst ab dem 1. Juli 2024 Gebrauch machen, davor ist dies nach § 230 Abs. 4 TKG-neu ausgeschlossen.**

ACHTUNG: Sofern der Mieter sein Opt-Out Recht nicht wahrnimmt, geben die neuen gesetzlichen Regelungen keinen konkreten Aufschluss darüber, ob der Vermieter auch ohne die Betriebskostenumlage die Lieferung der TV-Signale schuldet bzw. nur den noch funktionsfähigen Anschluss oder gar nichts von beidem. Sollte es hier in Einzelfällen auf einen Rechtsstreit hinauslaufen, bleibt die Entwicklung der Rechtsprechung unter Vorgabe der neuen gesetzlichen Regelungen abzuwarten. Höchststrichterlich ist die Frage auch nach der alten Rechtslage bisher nicht geklärt. Der Bundesgerichtshof wird in Kürze in einem Musterverfahren eine Entscheidung zu der Frage treffen, ob einem Mieter ein Kündigungsrecht nach § 43b TKG für einen nicht benutzten Kabel-TV-Anschluss von seinem Vermieter einzuräumen ist.

(2)

**Der vermietende Eigentümer vertreten durch das beauftragte Verwaltungsunternehmen könnte seinen Mietern anbieten, eine ergänzende/einzelvertragliche Zusatzvereinbarung auf freiwilliger Basis zu treffen, dass die TV-Versorgung auch zukünftig vom bisherigen Anbieter bezogen und den Mietern vom vermietenden Eigentümer zur Verfügung gestellt wird. Der Mieter zieht bzw. verlangt die TV-Entgelte vereinbarungsgemäß weiterhin von seinen Mietern und rechnet aus dem eigenen Versorgungsverhältnis mit dem Anbieter ab. Sofern eine solche Vereinbarung gesondert zum Mietvertrag geschlossen wird („im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis“), ist davon auszugehen, dass der Mieter von dem Opt-out-Recht nicht Gebrauch machen kann. Die Vereinbarung unterliegt jedoch den neuen Verbraucherschutzvorschriften und darf den Mieter zum Bezug der TV-Versorgung nicht über eine Mindestvertragslaufzeit von 24 Monaten verpflichten.**

ACHTUNG: Bei solchen Vereinbarungen ist allerdings Vorsicht geboten und eine genaue Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, da diese möglicherweise gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam sind. Darin könnte ein unzulässiger Umgehungsversuch in Bezug auf das abschließend geregelte Betriebskostenrecht gesehen werden. Kein Nachteil für den Mieter und somit kein unzulässiger Umgehungsversuch könnte immer dann vorliegen, wenn eine solche Vereinbarung einen echten Vorteil für den Mieter darstellt und die letztliche Initiative zum weiteren Bezug der TV-Versorgung vom Mieter selbst ausgeht.

(3)

**Als Alternative zum Mehrnutzervertrag kann der Vermieter vertreten durch sein Verwaltungsunternehmen eine Versorgungsvereinbarung mit dem bisherigen Netzbetreiber wählen.**

**In diesem Fall wird in enger Abstimmung mit dem Verwaltungsunternehmen der Anbieter jedem Bewohner eines Hauses (Mieter oder Wohnungseigentümer) einen Einzelnutzervertrag zur Lieferung eines TV-Basisanschlusses anbieten. Die Hausbewohner können das Angebot der TV-Versorgung über das Breitband-Kabelnetz annehmen oder eine anderweitige TV-Versorgung wählen.**

**Die Umstellung von einem Mehrnutzervertrag zu einer Versorgungsvereinbarung sollte bestenfalls mit einem komfortablen und sicheren Übergang möglich gemacht werden. Ziel sollte dabei sein, dass ein einvernehmliches Agieren der beteiligten Vertragsparteien gewährleistet wird. So informieren die Wohnungseigentümer und Vermieter vertreten durch das beauftragte Verwaltungsunternehmen die Bewohner frühzeitig schriftlich über:**

- **die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge der TKG-Novelle und die Notwendigkeit einer individuellen und optionalen TV-Versorgung,**
- **Sonderkonditionen, welche der bisherige Netzbetreiber gegebenenfalls den Bewohnern anbieten wird,**
- **Kontaktdaten des bisherigen Netzbetreibers (Shop, Medienberater, Website, Hotline, etc.), die für einen Vertragsabschluss zur Verfügung stehen und im Vorfeld gemeinsam abgestimmt werden.**

**Der Ablauf der Bewohnerkommunikation könnte dann zwischen dem Vermieter bzw. Verwalter und dem bisherigen Netzbetreiber abgestimmt werden. Die Organisation, die datenschutzkonformen Prozesse sowie die entstehenden Kosten werden von dem Netzbetreiber übernommen. Dadurch kann eine unterbrechungsfreie Anschlussversorgung für jeden Bewohner, der die TV-Versorgung durch den bisherigen Netzbetreiber wünscht, gewährleistet werden.**

(4)

**Wie oben ausgeführt, hat der Gesetzgeber für alle Verträge, die vor dem 01.12.2021 geschlossen wurden und über den 30.06.2024 hinausgehen, ein beidseitiges und entschädigungsloses Sonderkündigungsrecht eingeführt. Das Sonderkündigungsrecht gilt für alle Bezugsverträge über die Belieferung mit Telekommunikationsdiensten, hier also insbesondere für Verträge mit Belieferung mit TV-Versorgung, und soweit die Parteien nicht bereits etwas anderes vereinbart haben. Jederzeit möglich ist aber auch eine Vertragsanpassung, wenn sich die Parteien einigen. Netzbetreiber und Eigentümer/Vermieter können sich beispielsweise darauf einigen, dass die monatlichen Gebühren für den Kabelanschluss entfallen, der Kabelanbieter aber weiter für die Störungsfreiheit der Netze verantwortlich bleibt und den Mietern ein Angebot zum Vertragsschluss unterbreitet.**

(5)

**Wird eine Hausverteilanlage erst nach dem 01.12.2021 errichtet bzw. fertiggestellt, sind die Entgelte sowohl für die Nutzung des Hausverteilsnetzes als auch für die TV-Versorgung jedenfalls nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Sowohl Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter sowie die Mieter haben hier die oben beschriebenen Möglichkeiten von unterschiedlichen Vertragsgestaltungen mit einem Netzbetreiber.**

(6)

**Wie oben näher ausgeführt, hat der Gesetzgeber ein sogenanntes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ gemäß § 2 Nr. 15 c BetrKV i.V.m. § 72 TKG neu eingeführt, das als Betriebskosten**

nach einer neuen Nummer 15 c für die Dauer von fünf bis maximal neun Jahren (max. 60€/Jahr) unter etlichen weiteren Voraussetzungen des neuen TKG umlagefähig ist. Grundsätzlich ist natürlich der angestrebte Glasfaserausbau zu befürworten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dem Gebäudeeigentümer / Vermieter nach Ende des Umlagezeitraumes eine zeitlich unbefristete Betriebsführungspflicht für das Netz obliegt. Er muss darüber hinaus Dritten Zugang gewähren, ohne von diesen Netznutzungsentgelte verlangen und ohne entsprechende Betriebskosten (außer Strom) an die Mieter weiterberechnen zu können. Die vorstehenden Verpflichtungen kann der Vermieter zwar an einen Netzbetreiber auslagern. Falls der Netzbetreiber hierfür Entgelte an den Vermieter berechnet, kann der Vermieter sie nicht auf die Mieter umlegen. Inwiefern die Betriebsführungspflicht sogar auch die Übernahme von Instandsetzungskosten einschließt, ist nicht eindeutig im Gesetz geregelt. Insgesamt handelt es sich bei dem Glasfaserbereitstellungsentgelt auch aufgrund der hohen finanziellen und zeitlichen Restriktionen um ein Instrument, dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit in Frage zu stellen ist.

Gleichwohl sollte eine robuste und leistungsstarke NE3-/NE4-Infrastruktur keinesfalls im Versorgungskonzept eines jeden Vermieters fehlen. Schon heute transportieren die meisten Netzbetreiber jedes Bit im Zuführungsnetz (NE3) zu über 90% auf Glasfasern. Zukünftig wird vor allem im Nahbereich, auf der sogenannten letzten Meile, der Glasfaser-Anteil weiter steigen. Eine Hausverteilanlage in moderner Koax-Sternstruktur und mit dem derzeitigen DOCSIS-3.1-Standard wird durch das neue TKG als VHC-Netz (Very High Capacity) definiert. Diese Netze werden noch viele Jahre ein sicherer Transporteur für riesige Datenmengen auf Gigabit-Internet-Bandbreiten sein. Mit dem Standard DOCSIS 4.0 werden ab ca. 2024 sogar noch deutlich größere Bandbreiten auf den Koax-Hausverteilnetzen zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund steht es außer Frage, dass bereits heute eine zukunftsichere TV- und Internet-Versorgung der Bewohner sichergestellt ist. Investitionen sind selbstverständlich dort angezeigt, wo es der Bandbreitenbedarf erfordert.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten: Die Änderung der Betriebskostenverordnung stellt sowohl Vermieter, Verwaltungsunternehmen als auch Telekommunikationsunternehmen vor Herausforderungen. Mit den hier aufgezeigten Hinweisen und Lösungen werden Gebäudeeigentümer, Vermieter auch unter den Bedingungen der neuen gesetzlichen Bestimmungen in die Lage versetzt, eine solide und gleichzeitig zukunftsorientierte TV- und Internet-Versorgung für ihre Mieter sicherzustellen. Der VDIV setzt sich hierbei für einvernehmliche und wirtschaftlich sinnvolle Lösungswege ein.

Diese Handlungsempfehlung gibt erste wichtige Hinweise und wird bei neuem Erkenntnisstand und Klärung offener Fragestellungen weiterentwickelt.



## Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0  
F 030 300 96 79 - 21  
office@vdiv.de  
www.vdiv.de

© VDIV Deutschland, November 2021  
In Kooperation mit Vodafone Deutschland GmbH



## Die Landesverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.  
[www.vdiv-bw.de](http://www.vdiv-bw.de)

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.  
[www.vdiv-bayern.de](http://www.vdiv-bayern.de)

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.  
[www.vdiv-bb.de](http://www.vdiv-bb.de)

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.  
[www.vdiv-hessen.de](http://www.vdiv-hessen.de)

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.  
[www.vdiv-mitteldeutschland.de](http://www.vdiv-mitteldeutschland.de)

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e. V.  
[www.vdiv-nds-bremen.de](http://www.vdiv-nds-bremen.de)

Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e. V.  
[www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.  
[www.vdiv-rps.de](http://www.vdiv-rps.de)

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.  
[www.vdiv-sa.de](http://www.vdiv-sa.de)

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/  
Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e. V.  
[www.vdiv-nord.de](http://www.vdiv-nord.de)