KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Newsletter 11/2021

Thema: Die TKG-Novelle und Änderung der Betriebskostenverordnung / Mietrecht

1. Einleitung

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) trat am 01.12.2021 in Kraft. Die Novellierung des Gesetzes beinhaltet einige Neuerungen und Anpassungen, darunter auch, dass die Umlagefähigkeit der Kosten des TV-Dienstes über Hausverteilungsanlagen aus Kupfer- und Koaxialkabeln wie auch Gemeinschafts-SAT-Anlagen nach der Betriebskostenverordnung entfällt. Dies bedeutet, das Ende des so genannten Nebenkostenprivilegs. Dies betrifft neu gebaute Hausverteilnetze sofort, für Bestandsimmobilien gibt es eine Übergangsfrist bis 2024.
Das Telekommunikationsgesetz hat damit auch Auswirkungen auf das Mietrecht und auf Mietverträge, da die Änderung der Betriebskostenverordnung auch bedeutet, dass nun für sämtliche Mietverträge, sofern die Betriebskostenverordnung als Anlage beigefügt wird, die Neufassung der Betriebskostenverordnung beigefügt werden muss.

2. Überblick gesetzliche Änderungen

Nachfolgend sind die Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und in der Betriebskostenverordnung (BetrkV) im Text dargestellt:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 555b Nr. 4a BGB *(Art 19 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):*
„4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,"

§ 556 Abs. 3a BGB *(Art 19 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):*
„(3a) Ein Glasfaserbereitstellungsentgelt nach § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes hat der Mieter nur bei wirtschaftlicher Umsetzung der Maßnahme zu tragen. Handelt es sich um eine aufwändige Maßnahme im Sinne von § 72 Absatz 2 Satz 4 des Telekommunikationsgesetzes, hat der Mieter die Kosten nur dann zu tragen, wenn der Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat."

§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB *(Art 19 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):*
angefügt wird Satz 2: „Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat."

Betriebskostenverordnung (BetrkV)

§ 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung *(Art 15 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):*
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,

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

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, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,
oder
c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes 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 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;
2. Folgender Satz wird angefügt:
Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden."

3. Auswirkungen im Mietrecht

3.1. Nebenkostenprivileg

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr wie bisher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen. Das so genannte „Nebenkostenprivileg" entfällt.

Mit dem Inkrafttreten der TKG-Novelle am 01.12.2021 entfällt diese Umlagefähigkeit von Kosten für Hausverteilnetze, die nach diesem Stichtag gebaut oder fertiggestellt werden. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist. Ab dem 01.07.2024 können die TV-Kosten nicht mehr wie bisher auf den Mieter im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden. Diese können dann selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen – oder ob sie ganz verzichten.

Aus dem Nebenkostenprivileg ergaben sich bisher Vor- und Nachteile für den Mieter.

Vorteil:
Da die Vermieter für ihre Sammelverträge oft günstigere Konditionen vom Anbieter erhalten als ein einzelner Mieter, sparte der Mieter so monatlich einige Euro bei den Kabelgebühren. Das war vor allem früher vorteilhaft, als es noch keine Alternativen zum Kabelanschluss gab.

Nachteil:
Der Mieter hat aber inzwischen die Wahl, ob er z. B. digitales Fernsehen über das Internet beziehen möchte oder via Satellitenschüssel. Will der Mieter auf einen dieser alternativen Übertragungswege wechseln, kann er das zwar tun, muss aber dennoch die Kabelgebühren über die Betriebskosten gemäß Mietvertrag zusätzlich weiterbezahlen. Damit zahlt der Mieter also doppelt für den Fernsehempfang, obwohl er einen davon gar nicht nutzen möchte. Durch die Streichung des Nebenkostenprivilegs soll diese Doppelbelastung der Mieter unterbunden werden.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Dieses Nebenkostenprivileg war nicht unumstritten. Der BGH hat kürzlich entschieden, dass Vermieter die Gebühren für den Kabel-TV-Abschluss vorläufig weiter auf ihren Mieter umlegen und über die Betriebskosten abrechnen können, wenn das im Mietvertrag geregelt ist[1].

Die Auswirkungen der Entscheidung sind aber letztlich aufgrund der geschilderten gesetzlichen Änderung nur von kurzer Dauer. Spätestens mit Ablauf der Übergangsfrist Ende Juni 2024, können diese Kosten nicht mehr auf alle Mieter umgelegt werden.

Im Gegenzug erhalten Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht des TV-Bezugsvertrages, mit dem der Vertrag bis Ende Juni 2024 gekündigt werden kann. Das Sonderkündigungsrecht ist in § 230 Abs. 5 TKG geregelt. Danach kann jede Partei eine vor dem 01.12.2021 geschlossenen Gestattungsvertrag wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit nach § 2 Satz 1 Nr. 15a 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.

Mieter können umgekehrt ab dem 01.07.2024 gegenüber dem Vermieter einseitig die Beendigung der Inanspruchnahme der Telekommunikationsdienstleistungen erklären, wenn das Mietverhältnis länger als 24 Monate bestand, vgl. §§ 71, Abs. 2 Satz 3, 56 Abs. 3 TKG i.V.m. § 230 Abs. 4 TKG. Der Vermieter kann dann das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Gebäude gehörende Antenne einschließlich der Urheberrechtsgebühren für die Signalweiterleitung oder der Kabelgebühren nicht mehr im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen.

3.2. Glasfasernetzinfrastruktur

Mit dem Gesetz gleichfalls forciert werden soll der Ausbau einer modernen gebäudeinternen Glasfasernetzinfrastruktur. Sofern ein Vermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lässt, kann er seinem Mieter ein „Bereitstellungsentgelt" berechnen. Der Umlagebetrag wird gemäß § 72 Abs. 2 TKG auf maximal 60,00 €/Jahr und Wohnung begrenzt und soll zeitlich befristet gelten (regelmäßig bis 5 Jahre, höchstens 9 Jahre). Die Summe der Gesamtkosten darf höchstens 540,00 € pro Wohneinheit betragen (bei 9 Jahren).

Die Betriebskostenverordnung, die künftig den Verträgen beizufügen ist, enthält nur eine punktuelle Änderung in § 2 Nr. 15 BetrkV. Dort werden die verschiedenen Arten der medialen Versorgung des Mietobjekts geregelt.

§ 2 Nr. 15a BetrkV regelt das so genannte „Antennenfernsehen", § 2 Nr. 15b BetrkV betrifft das so genannte „Kabelfernsehen". Das dafür in der Vorschrift verwendete Merkmal „Breitbandnetz" ist kein legal definierter Begriff. Er bezeichnet die in den 70er Jahren begonnenen Infrastrukturmaßnahmen, die Gebäude über Breitbandkabel an die Fernsehversorgung anzuschließen.
Die beiden Regelungen in § 2 Nr. 15a und 15b BetrkV sind nur auf Altanlagen anzuwenden. Dies sind solche, die vor dem 01.12.2021 errichtet wurden.
Bei Neuanlagen richtet sich die Umlage von Telekommunikationskosten allein nach § 2 Nr. 15c BetrkV.

[1] BGH, Urteil vom 18.11.2021 – Az.: I ZR 106/20

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Der neue § 2 Nr. 15c BetrkV regelt die gebäudeinterne Glasfaserverteilungsanlage. Zu den Betriebskosten gehört neben dem Betriebsstrom ein Bereitstellungsentgelt gem. § 72 Abs. 1 TKG. Voraussetzung ist dabei, dass die Verteileranlage mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden ist und der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann. Auch wenn der Wortlaut dieses Ergebnis nicht zwingend vorgibt, ist es erforderlich, dass der Anschluss vom Netzabschluss im Mietobjekt bis an das öffentliche Netz gebäudeseitig ausschließlich mit Glasfaserkomponenten erfolgt.

Der § 72 TKG regelt ein Glasfaserbereitstellungsentgelt auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der ein Gebäude erstmalig mit einer Glasfaser-Netzinfrastruktur ausstattet, und dem Eigentümer des Grundstücks. Bei Vorliegen der Voraussetzungen kann ein Eigentümer, der zugleich Vermieter ist, das Entgelt als Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Dies soll einen Anreiz zum Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser setzen und soll damit die Verfügbarkeit von zukunftsfähigen Breitbandanschlüssen stärken. Auch die Wahlfreiheit des Endnutzers bei der Auswahl seines Anbieters von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten soll damit gefördert werden.

3.3. Vertragsgestaltung

Vermietern ist zu raten, bei allen Verträgen künftig nur noch die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung als Anlage beizufügen. Bei bloßem Verweis auf die Betriebskostenverordnung ohne Beifügung einer Anlage, wird im Regelfall automatisch auf die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung verwiesen. Vermieter sollten auch von ihrem Sonderkündigungsrecht für die langfristigen Verträge Gebrauch machen.

4. Zusammenfassung

Die Änderung des Telekommunikationsgesetzes hat auch Auswirkungen auf das Mietrecht. Vermieter müssen die Neuregelung beachten, sowohl bei Vertragsgestaltung als auch bei Abschluss entsprechender Versorgungsverträge oder Glasfaserausbau.