



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Die mittelständische
Immobilienwirtschaft



Stellungnahme

Eckpunkte für ein Gesetz zur Änderung des TKG und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den TK-Netzausbau

vom Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	1
2	Die Stellungnahme in Kürze	2
2.1	Gebäudeeigentümer treiben Ausbau voran	2
2.2	Wohnungswirtschaftliche Positionen auf einen Blick	2
3	Stellungnahme zu einzelnen Eckpunkten im Detail	5
3.1	Gigabit Infrastructure Act (GIA) – Ausstattungsverpflichtung ist unklar	5
3.2	Regelungen zu Ausbau und Mitnutzung der gebäudeinternen Netzinfrastuktur	7
3.2.1	a) Regelungen zur Errichtung gebäudeinterner Netze	7
3.2.2	b) Regelungen zur Mitnutzung der Verkabelung	14
3.2.3	c) Mitnutzungsentgelte - Konzernklausel	15

1 Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert professionelle Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch in der Europäischen Union. Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Die in den drei Verbänden organisierten Gebäudeeigentümer bedanken sich für die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Branchen über vorgeschaltete Workshops und für die Vorstellung der vom Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) vorgelegten Eckpunkte für eine TKG-Novelle am 31.07.2025.

Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer wollen den Glasfaserausbau durch Vereinbarungen mit Dritten oder durch eigene Investitionen schneller vorantreiben. Sie unterstützen notwendige Maßnahmen, die den Wettbewerb stärken und den Ausbau nachhaltig beschleunigen.

Wesentliche Teile der Eckpunkte sind im Ansatz gut gemeint, würden aber in ihrer derzeitigen Ausgestaltung dazu führen, Investitionen zu gefährden und dadurch den Glasfaserausbau zu behindern.

In der vorliegenden Stellungnahme zu den Eckpunkten begrüßen die drei Verbände entsprechende gute Ansätze, kritisieren jedoch ebenso deutlich Vorschläge, die im Gegenteil den Ausbau bremsen und den Wettbewerb beeinträchtigen würden, und fordern entsprechende Korrekturen.

2 Die Stellungnahme in Kürze

2.1 Gebäudeeigentümer treiben Ausbau voran

Gebäudeeigentümer sind in großer Zahl am FTTH-Glasfaserausbau ihrer Bestände interessiert und unterstützen den Ausbau – überwiegend als Kooperationspartner für ausbauende Netzbetreiber, teils auch im Wege des Eigenausbaus. Unabhängig vom individuell gewählten Ausbaumodell ist eine Einbeziehung der Gebäudeeigentümer in den Ausbau ein wesentlicher Schlüsselfaktor für einen schnellen und flächendeckenden Ausbau.

Im Neubau ist Glasfaser bereits Standard. Im Wohnungsbestand planen immer mehr Gebäudeeigentümer eine Nachrüstung. Gebäudeeigentümer setzen jeweils auf einen wettbewerbsfreundlichen Vier-Faser-Vollausbau von Mehrfamilienhäusern.

So hat eine Schnellumfrage im August 2025 des GdW bei seinen Gremienmitgliedern nach einer ersten Auswertung ergeben, dass sich aktuell 40 Prozent aller GdW-Wohnungen in Gebäuden mit einem FTTB-Anschluss befinden, davon verfügen die Hälfte, also 20 Prozent aller Wohnungen, bereits über eine direkte Glasfaseranbindung (FTTH). Die GdW-Unternehmen planen, die FTTH-Anschlussquote binnen zehn Jahren auf fast 95 Prozent zu steigern. Das Gros der Investitionen ist im Zeitraum der nächsten zwei bis fünf Jahre vorgesehen.

Die Verbände verweisen darauf, dass die tatsächliche Realisierung von Planungen voraussetzt, dass bestehende Hemmnisse beim Glasfaserausbau abgebaut und keine zusätzlichen Hemmnisse eingeführt werden.

Der Betrieb von Mehrfamilienhäusern ist ein komplexer Prozess. Genau wie Telekommunikationsunternehmen (TKU) müssen Gebäudeeigentümer, insbesondere die gewerbliche Wohnungswirtschaft, bauliche Maßnahmen exakt planen und in die eigenen Prozesse integrieren. Dies gilt auch für den Glasfaserausbau. Diese Abstimmung gestaltet sich in der Praxis problemlos, wenn beispielsweise Ausbaupläne und die Standorte der Liegenschaften frühzeitig abgeglichen, technische Details vereinbart und gebäudeweise, konkrete Ausbautermine gemeinsam festgelegt werden. Eine enge Zusammenarbeit ist von beiderseitigem Vorteil, da Gebäudeeigentümer beim Zugang zu den Wohnungen unterstützen und die Akzeptanz wesentlich erhöhen können. Die GdW-Musterregelungen für den FTTH-Ausbau berücksichtigen beispielhaft diese und weitere Aspekte.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Positionen auf einen Blick

Die Politik muss die Rahmenbedingungen für einen solchen kooperativen Ausbau so setzen, dass Investitionen erleichtert und gefördert und nicht etwa verhindert werden. Nur mit einem kooperativen Ausbaueinsatz und Investitionssicherheit – egal wer die Investitionen getätigt hat – kann der Glasfaserausbau gelingen. Eine Überregulierung, die den Glasfaserausbau durch einen bestimmten Anbieter nach seinem Zeitplan gesetzlich erzwingen will, geht an der Realität völlig vorbei. Anreize für einen beschleunigten Glasfaserausbau

werden nicht gestärkt, sondern vermindert. Auch aus Sicht zahlreicher mittelständischer Telekommunikationsunternehmen (TKU) werden so Investitionen für den Erstausbau unattraktiver und das Ziel des schnellen und flächendeckenden Ausbaus durch viele Wettbewerber gefährdet sowie allein die Position bereits dominanter Akteure einseitig weiter gestärkt.

Vor diesem Hintergrund bewerten die drei Verbände die Eckpunkte zusammenfassend wie folgt:

- **Gigabit Infrastructure Act (GIA)**

- Ein über Art. 11 Abs. 4 GIA hinausgehendes subjektives Recht des Endnutzers auf Umsetzung der Ausstattungsverpflichtung gegen den Gebäudeeigentümer wird abgelehnt. Es ist überflüssig und schafft hohe Rechtsunsicherheit.
- Die Verbände begrüßen, dass das BMDS den sachfremden Bezug des Art. 10 Abs. 3 GIA im Hinblick auf den Begriff größere Renovierungen auf die Gebäudeenergierichtlinie 2010/31/EU rechtssicher auflösen will, auch wenn dies in den Eckpunkten keine Erwähnung findet. Die Verbände halten dies für unabdingbar und bieten Unterstützung an.

- **Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE)**

- Die Verbände begrüßen die Absicht des BMDS, das GBE attraktiver und insbesondere unbürokratischer zu gestalten, damit es für TKU eine echte Finanzierungsalternative darstellen und zum schnelleren Glasfaserausbau beitragen kann.
- Unter anderem sind die umlagefähigen Kosten für Bestandsbauten und Neubauten zu erhöhen, der Umlagezeitraum zu verlängern und Vorschriften über aufwändige Maßnahmen zu streichen.
- Die in § 72 Abs. 5 TKG geregelte Verpflichtung des Eigentümers, die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums zu gewährleisten, die in § 72 Abs. 6 Satz 2 TKG geregelte Pflicht zur unentgeltlichen Bereitstellung der Netze nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums sowie die Verpflichtung zum Kostennachweis gem. § 72 Abs. 3 TKG sind zu streichen.
- Der Zusatz, dass der Mieter seinen Anbieter frei wählen darf, ist entweder vollständig zu streichen, oder als Voraussetzung für die wirksame Vereinbarung eines GBE unmittelbar in § 72 TKG aufzunehmen.
- Es sollte eine Klarstellung in § 2 Nr. 15c BetrKV erfolgen, dass die Umlage aller beim Betrieb der Glasfaseranlage anfallenden Betriebskosten wie Wartung, regelmäßige Überprüfung, laufende Betreuung etc. und nicht nur Stromkosten dauerhaft, d. h. auch nach Ende des Umlagezeitraums möglich ist.
- Die Verbände halten es für sinnvoll, das GBE um eine attraktive Dienstekomponente anzureichern, um die Glasfaser-Akzeptanz bei Mietern/Endkunden zu steigern.

- **Recht auf Vollausbau („Erweiterte Duldungspflicht“)**

- Die Verbände unterstützen den Grundsatz, dass ein flächendeckender Anschluss aller Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus Vorrang vor einzelnen, zufälligen Stichleitungen hat. Jedoch wäre ein gesetzliches Recht auf Vollausbau ohne Zu-

stimmung des Gebäudeeigentümers weder verhältnismäßig, noch führt es zu dem angestrebten Ziel eines schnelleren Ausbaus – tatsächlich würde der flächendeckende Glasfaserausbau durch ein solches Recht gebremst.

- Ein „Marktversagen“ besteht nicht, da im Regelfall der Vollausbau durch Kooperation zwischen TKU und professionellen Gebäudeeigentümern gut funktioniert. Anders als das BMDS gehen die Wohnungswirtschaftlichen Verbände davon aus, dass die Duldungspflicht in der Praxis nicht von allen TKU als Ultima Ratio und erst nach Verhandlungen eingesetzt würde, sondern kooperationsvertragliche Vereinbarungen verdrängt.
 - Weder die Eingriffsvoraussetzungen für eine Duldungspflicht noch etwaige Abwehrrechte können aufgrund der Komplexität der Gesamtprozesse und Vertragsbeziehungen durch eine gesetzliche Regelung so gestaltet werden, dass bestehende und sich anbahnende Verträge und Planungen sowie Wohnungswirtschaftliche Prozesse nicht beeinträchtigt und marktstarke Anbieter durch „Cherry-Picking“ nicht einseitig gestärkt werden.
 - Die Verbände fordern das BMDS auf, die Idee einer erweiterten Duldungspflicht nicht weiter zu verfolgen. Sie wirken jedoch gern daran mit, für entsprechend zu definierende klar erkannte Problemfälle an minimalinvasiven gesetzlichen Lösungen mitzuarbeiten.
- **Mitnutzung der Verkabelung – „freie Faser“ und Zugangsverweigerung**
 - Die Verbände lehnen aus europarechts- und wettbewerblichen Gründen ein vorgeschlagenes Recht auf Zugang zu einer freien Glasfaser in jede WE, unabhängig vom Endkundenvertrag, strikt ab. Ein solches Recht kann Investitionen aufgrund strategischen Verhaltens einzelner TKU vollständig verhindern.
 - Die Verbände halten auch ein längeres als zwei Jahre begrenztes Zugangsverweigerungsrecht zu physischen Infrastrukturen für sinnvoll, sofern von Beginn an tragfähige Alternativen für den Wettbewerb auf Endnutzerebene bestehen.
 - **Mitnutzungsentgelte – Konzernklausel**
 - Die Verbände begrüßen, dass das BMDS einen grundsätzlichen Änderungsbedarf bei der Konzernklausel erkannt hat. Der derzeitige Rechtsrahmen verhindert eine Beteiligung der Wohnungswirtschaft bzw. der Gebäudeeigentümer am Glasfaserausbau und hemmt damit den Ausbau. Eine Rechtfertigung für diese – aus Sicht der Verbände sowohl verfassungs- als auch europarechtswidrige – Diskriminierung ist nicht erkennbar.
 - Die Verbände fordern die voraussetzungslose Streichung der Konzernklausel. Die in den Eckpunkten angedachte Verknüpfung der Streichung der Konzernklausel mit weiteren Voraussetzungen ist nicht sachgerecht. Zudem sind weder die angedachten Voraussetzungen selbst noch deren Umsetzungsmechanik klar.
 - Die Verbände widersprechen deutlich, dass Gebäudeeigentümer bei einem Ausbau der NE4 durch verbundene Unternehmen aufgrund ihrer Stellung als Gebäudeeigentümer eine natürliche Monopolstellung innehaben, die von der Stellung anderer ausbauender TKU abweicht.
 - Auch für den Mieter/Endkunden ist es nicht relevant, wer den Ausbau vorgenommen hat. Entscheidend ist, dass Bewohner Zugang zu einer möglichst hohen Inhalte- und Anbietervielfalt zu guten Konditionen erhalten, was sowohl bei Aus-

baukooperationen zwischen Gebäudeeigentümern und einem TKU als auch bei einem Ausbau durch einen Gebäudeeigentümer bzw. einem mit ihm verbundenen Unternehmen in gleicher Weise gewährleistet werden kann.

- Eine angedachte Pflicht zur Vorhaltung vorbereiteter Zugangsvereinbarungen mit kurzen Angebotsfristen bis hin zu einer Veröffentlichungspflicht konkreter Zugangsbedingungen oder alternativ ein branchenweit reguliertes Standardangebot stellt eher eine Überbürokratie für möglicherweise nie zutreffende Fälle dar.
- Eine Überbürokratisierung droht auch bei einer Differenzierung nach Gebäudeklassen und etwaigen pauschalen Mitnutzungsentgelten. Die Verbände verweisen auf die Notwendigkeit, es beim vertraglichen Primat zu belassen.
- Sofern und soweit das BMDS dennoch gesetzliche Vorgaben erlassen möchte, wie faire und angemessene Mitnutzungsentgelte ausgestaltet werden sollen, müssten diese Vorgaben jedenfalls für alle Anbieter in gleicher Weise unabhängig davon gelten,
 - wer ein Netz errichtet hat oder betreibt und zu welchem Zeitpunkt ein Netz errichtet wurde und
 - in jedem Einzelfall eine Refinanzierung von Investitionen sowie eine angemessene Verzinsung ermöglichen.

3 Stellungnahme zu einzelnen Eckpunkten im Detail

3.1 Gigabit Infrastructure Act (GIA) – Ausstattungsverpflichtung ist unklar

Im Hinblick auf Art. 10 Abs. 1 bis 3 GIA erwägt das BMDS eine Ermächtigungsnorm zum Erlass einer Technischen Richtlinie in Rechtsform einer Allgemeinverfügung als Mindestvorgabe. GdW sowie Haus & Grund arbeiten an der dazu eingerichteten Arbeitsgruppe nach Art. 10 Abs. 4 GIA aktiv mit.

Dagegen lehnen wir eine etwaig angedachte Einführung eines subjektiven Rechts des Endnutzers auf Umsetzung der Ausstattungsverpflichtung gegen den Gebäudeeigentümer entschieden ab, da für ein solches Recht auch systematisch keine Veranlassung besteht. Fehlen trotz einer Ausstattungsverpflichtung verfügbare glasfaserfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen, hat ein Netzbetreiber bereits gem. Art. 11 Abs. 4 GIA das Recht, seine Netze bei Zustimmung des Teilnehmers bis in die Räume des Teilnehmers auszulegen. Ein über diesen ohnehin schon im GIA geregelten Fall hinausgehendes subjektives Recht auf Durchsetzung der Ausstattungsverpflichtung würde dazu führen, dass Mietern das Recht zustehen würde, eine Glasfaserausstattung für das gesamte Gebäude und damit auch für ihre Nachbarn zu fordern, obwohl sie selbst keinen Glasfaseranschluss nachfragen. Zudem ist unklar, wie das Recht durchgesetzt werden könnte und welche Rechtsfolgen sich ableiten würden, solange die Ausstattung nicht erfolgt ist. Ein subjektives Recht würde vor diesem Hintergrund nur zu zahlreichen Rechtsunsicherheiten und nicht notwendigen Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern führen.

GIA verweist sachfremd auf die Gebäudeenergie richtlinie

Hinzu kommt, dass auch der Umfang der Ausstattungsverpflichtung gem. Art. 10 Abs. 1 – 3 GIA derzeit unklar ist. Trotz der Definition in Art. 2 Nr. 9 GIA ist mangels Rechtsprechung nicht hinreichend sicher, wann eine umfangreiche Renovierung iSd Art. 10 Abs. 1 und 2 GIA vorliegt – insbesondere dann, wenn es überhaupt keine vorhandenen physischen Infrastrukturen gibt, die Gegenstand der umfangreichen Renovierung sein können. Zudem haben wir bereits in mehreren Gesprächen auf die mehr als unklare Auslegung des Art. 10 Abs. 3 GIA hingewiesen, der sich auf größere Renovierungen bezieht. Art. 10 Abs. 3 GIA verweist für die Definition, wann eine größere Renovierung vorliegt – unter der dann grundsätzlich Glasfaserkabel zu legen sind – auf die Gebäudeenergie richtlinie 2010/31/EU. Nach Art. 2 Nr. 10 dieser Richtlinie gibt es zwei von den Nationalstaaten alternativ wählbare Definitionen, wann eine größere Renovierung vorliegt: (I) die Gesamtkosten der Renovierung übersteigen 25 % des Gebäudewerts, oder (II) mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle werden einer Renovierung unterzogen. Deutschland hat sich im Gebäudeenergiegesetz für die zweite Variante entschieden (§ 3 Nr. 13 a GEG), was zu der Konsequenz führt, dass ab Februar 2026 bei jeder großflächigen Dämmung der Gebäudehülle grundsätzlich eine Pflicht bestünde, Glasfasernetze im Gebäude zu verlegen, während eine solche Pflicht nicht vorliegt, wenn z. B. innerhalb des Gebäudes eine Strangsanierung vorgenommen wird.

Da zwischen Investitionen in die Gebäudehülle und Investitionen in die TK-Infrastrukturen im Regelfall kein Zusammenhang besteht, plädieren die Verbände dafür, die Ausstattungs Voraussetzungen zu präzisieren und praktikabler zu gestalten. Anstelle des Bezugs auf eine Renovierung der Gebäudehülle könnte daran gedacht werden, entweder im TKG oder im GEG eine für Zwecke des Glasfaserausbaus abweichende Definition der größeren Renovierung einzuführen, die sicherstellt, dass eine Verlegung von Glasfasernetzen im Sinne einer Ausstattungsverpflichtung nur dann in Betracht kommt, wenn die Renovierungsmaßnahme auch einen Bezug zu den zu verlegenden Netzen hat, zum Beispiel, wenn eine Kernsanierung erfolgt.

Wir begrüßen, dass Sie dieses Thema bereits aufgenommen haben, auch wenn dies in den Eckpunkten keine Erwähnung gefunden hat. Die Verbände halten es nicht für ausreichend, nur auf die im GIA vorgesehenen Ausnahmen im Falle einer Unverhältnismäßigkeit der Maßnahme zu verweisen. So besteht derzeit keine Rechtsklarheit darüber, ob die Unverhältnismäßigkeit die Frage abdeckt, inwiefern die Renovierung und die Glasfaserverlegung Synergien haben, oder ob ausschließlich auf die Kosten bei den Maßnahmen und deren Verhältnis zueinander abgestellt wird.

Die Verbände unterstützen jegliche Lösung, die rechtssicher einen tatsächlichen Sach- und Praxisbezug, etwa in Anlehnung an das aktuelle TKG, sicherstellt.

3.2 Regelungen zu Ausbau und Mitnutzung der gebäudeinternen Netzinfrastruktur

3.2.1 a) Regelungen zur Errichtung gebäudeinterner Netze

▪ Glasfaserbereitstellungsentgelt

Beim Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) handelt es sich entgegen der Darstellung in den Eckpunkten nicht um eine Errichtung gebäudeinterner Glasfaserinfrastruktur durch den Gebäudeeigentümer, sondern um eine Finanzierungsmöglichkeit für die Errichtung eines Glasfasernetzes durch ein TKU. Wie sich aus § 72 TKG ergibt, setzt die Vereinbarung eines GBE zwingend voraus, dass ein Gebäudeeigentümer nicht selbst der Investor ist, sondern das Netz auf Kosten eines TKU errichtet wird und das GBE – das der Eigentümer seinerseits wieder auf die Mieterinnen und Mieter umlegt – nur der Finanzierung dieser Investitionen dient.

Bewertung der vorgeschlagenen Änderungen

Die Verbände begrüßen die Absicht des BMDS, das GBE attraktiver und insbesondere unbürokratischer zu gestalten, damit es für TKU eine echte Finanzierungsalternative darstellen und zum schnelleren Glasfaserausbau beitragen kann. Wichtig ist allerdings, dass es nicht nur für TKU, sondern auch für Vermieter rechtssicher umsetz- und handhabbar ist.

- Eine Erhöhung der umlagefähigen Kosten auf 960 € brutto wird ebenso begrüßt wie die vorgeschlagene Variante einer entsprechenden Verlängerung des Erhebungszeitraums, um die monatliche Belastung für Mieterinnen und Mieter nicht zu steigern. Eine Erhöhung der monatlichen Pauschale würde demgegenüber die ohnehin schon geringe Akzeptanz des GBE noch weiter senken. Sie ist daher abzulehnen.
- Die Verbände fordern dringend, das GBE sowohl für Bestandsbauten als auch für Neubauten vorzusehen. Unabhängig davon, ob der Ausbau eines Glasfasernetzes mit oder ohne Ausstattungsverpflichtung erfolgt, wird der Ausbau nicht notwendigerweise durch den Gebäudeeigentümer, sondern durch TKU vorgenommen, die auch den NE3-Anschluss sicherstellen müssen. Es gibt daher keinen sachlichen Grund für eine Differenzierung zwischen der Errichtung von Neubauten und Bestandsbauten, die eine Anwendbarkeit des GBE nur für Bestandsbauten rechtfertigen würde.
- Wir lassen offen, ob bei der Gewährung der Mitnutzung ein pauschales Zugangsentgelt für Dritte in Höhe von 60 € netto angemessen ist. Denkbar wäre, für die durch das GBE (teil)finanzierten Glasfaserausbauten die sonst geltenden Zugangsregelungen parallel anzuwenden, wobei – sofern es zu keiner Einigung kommen könnte – im Rahmen der Festlegung der Mitnutzung und des Mitnutzungsentgelts durch die Bundesnetzagentur (BNetzA) auch die Höhe der tatsächlich getätigten Investitionen des ausbauenden Netzbetreibers berücksichtigt werden sollte.

- Wir begrüßen eine Streichung der sog. aufwändigen Maßnahme und der damit verbundenen Pflicht zur Einholung von drei Angeboten.
- Die angedachte Klarstellung in § 2 Nummer 15 c BetrKV, wonach der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen TK-Diensten frei wählen darf, geht zwar grundsätzlich in die richtige Richtung. Aufgrund der völlig unklaren Frage über Umfang und Reichweite der Open Access-Vorgabe regen wir aber an, den Zusatz, dass der Mieter seinen Anbieter frei wählen darf, entweder vollständig zu streichen, oder als Voraussetzung für die wirksame Vereinbarung eines GBE unmittelbar in § 72 TKG aufzunehmen. Jedenfalls, wenn das GBE wirksam gem. § 72 TKG vereinbart ist, sollte – anders als derzeit – keine Rechtsunsicherheit mehr für den Vermieter bestehen, ob das GBE umlagefähig ist oder nicht.
- Die Verbände sprechen sich für eine Verlängerung der Geltungsfrist um mindestens 5 Jahre bis zum 31.12.2032 aus.

Weitere Änderungsvorschläge für das GBE

Über die in den Eckpunkten angesprochenen Themen hinaus regen wir dringend weitere Änderungen und Ergänzungen an, ohne die das GBE nicht praktikabel ausgestaltet ist:

- Die Verpflichtung zum Kostennachweis gem. § 72 Abs. 3 TKG (tatsächliche Kosten zzgl. angemessene Verzinsung) ist zu streichen. Die Betriebskostenverordnung sieht generell eine Wirtschaftlichkeitspflicht vor. Bei keiner anderen Betriebskostenposition hängt die Umlagefähigkeit davon ab, dass der Lieferant seine eigenen Gestehungskosten nachweist. Im Gegenteil hat der BGH beim Wärme-Contracting ausdrücklich entschieden, dass keine Verpflichtung besteht, dass der Contractor seine Gestehungskosten offenbaren muss. Die Verpflichtung zum Kostennachweis steht mit diesem betriebskostenrechtlichen Grundprinzip im Widerspruch und führt zu zusätzlichen und nicht notwendigen Rechtsunsicherheiten, ob die Entgelte umlagefähig sind.
- Die in § 72 Abs. 5 TKG geregelte Verpflichtung des Eigentümers, die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums zu gewährleisten, ist ebenfalls zu streichen. Da der Errichter des Glasfasernetzes in der Regel auch nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums weiterhin Eigentümer der Glasfasernetze sein wird, kann der Eigentümer die Betriebsbereitschaft nicht selbst gewährleisten, sondern muss diese Pflicht auf den Netzbetreiber übertragen. Dies kann dazu führen, dass der Netzbetreiber für die Übernahme der Verpflichtung ein Entgelt verlangt, das der Eigentümer aber wiederum nicht mehr umlegen kann. Weigert sich der Netzbetreiber, die Betriebsbereitschaft weiter zu gewährleisten, besteht zudem ein Risiko, dass Mieter Mietminderungen oder Schadensersatzforderungen gegen den Eigentümer geltend machen. Nur durch eine Streichung des § 72 Abs. 5 TKG können diese Risiken – die einem Vertragsabschluss über das GBE entgegenstehen – ausgeschlossen werden.

- Zu streichen ist ebenso die Verpflichtung des Gebäudeeigentümers in § 72 Abs. 6 Satz 2 TKG, die unentgeltliche Mitnutzungsmöglichkeit nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums zu gewährleisten.
- Es sollte eine Klarstellung in § 2 Nr. 15c BetrKV erfolgen, dass die Umlage aller beim Betrieb der Glasfaseranlage anfallenden Betriebskosten wie Wartung, regelmäßige Überprüfung, laufende Betreuung etc. und nicht nur Stromkosten dauerhaft, d. h. auch nach Ende des Umlagezeitraums möglich ist.

Eine Dienstekomponente kann die Glasfaser-Akzeptanz steigern

Darüber hinaus regen die Verbände an, darüber nachzudenken, ob es nicht sinnvoll sein kann, das GBE um eine attraktive Dienstekomponente anzureichern, zum Beispiel einen Basis-Internetanschluss mit einer für normale Anwendungen ausreichenden Bandbreite, die dann über Einzelverträge auf individueller Basis erhöht werden kann. Anders als bei der früheren Umlage für Breitbandanschlüsse – bei der jeder Bewohner auch einen TV-Dienst zur Verfügung gestellt bekam – handelt es sich beim GBE um eine reine Infrastrukturfinanzierung ohne Dienst. Dies ist aus Mietersicht ein Nachteil gegenüber der alten Regelung, bei der die Mieter für die Betriebskostenzahlung jedenfalls auch einen Dienst erhielten. Modelle, bei denen neben dem Netzausbau auch ein Internetzugang für alle Bewohner eines Hauses über eine Umlage finanziert wird, können nicht nur die Investitionssicherheit für ausbauende Netzbetreiber wesentlich erhöhen, sondern auch zu extrem günstigen und attraktiven Preisen für den Internetzugang für Mieterinnen und Mieter führen, die die Akzeptanz von Glasfasernetzen wesentlich steigern könnten. So werden nach unserer Kenntnis beispielsweise in Schweden in größeren Mehrfamilienhäusern über ein Umlage-Modell Gigabit-Anschlüsse für ein monatliches Entgelt von ca. 5 EUR angeboten.

- **Errichtung gebäudeinterner Glasfaserinfrastruktur durch TKU - Recht auf Vollausbau („Erweiterte Duldungspflicht“)**

Das BMDS erwägt, über Art. 11 Abs. 4 GIA hinaus – der den bisherigen § 145 Abs. 1 TKG ersetzt – ein Recht auf Vollausbau (Anschluss aller Wohnungen des Mehrfamilienhauses) einzuführen. Wir unterstützen den Grundsatz, dass ein flächendeckender Anschluss aller Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus Vorrang vor einzelnen, zufälligen Stichleitungen hat. Auch sehen beispielsweise die GdW-Musterverträge einen verbindlichen Vollausbau mit einer Vier-Faser-Bauweise vor. Allerdings bedeutet das nicht, dass eine gesetzliche Duldungspflicht für einen solchen Vollausbau bestehen sollte. Ein gesetzliches Recht auf Vollausbau ohne Zustimmung des Gebäudeeigentümers ist weder verhältnismäßig, noch führt es zu dem angestrebten Ziel eines schnelleren Ausbaus – tatsächlich würde der flächendeckende Glasfaserausbau durch ein solches Recht gebremst.

Unverhältnismäßigkeit – es gibt kein „Marktversagen“

Zahlreiche TKU bestätigen, dass Wohnungsunternehmen bzw. Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber bereits heute erfolgreich gemeinsam den Glasfaserausbau in professionell betriebenen Mehrfamilienhäusern auf Grundlage von partnerschaftlichen Gestattungsvereinbarungen vorantreiben. Diese Partnerschaften basieren auf Freiwilligkeit, individuellen Vereinbarungen und dem gemeinsamen Interesse, Mieterinnen und Mietern einen zukunftssicheren Zugang zur digitalen Welt zu ermöglichen. Das eingangs kurz dargestellte aktuelle Umfrageergebnis des GdW betätigt dies. So leistet zum Beispiel die mit vielen TKU geschlossenen FTTH-Musterverträgen des GdW einen Beitrag, um Transaktionskosten bei der Vertragsgestaltung zu senken und den Ausbau zu beschleunigen.

Es kann daher keine Rede davon sein, dass ein pauschales „Marktversagen“ bei Vereinbarungen zum Glasfaserausbau vorliegt. Friktionen bei der Konsensfindung sind vielmehr auf bestimmte Einzelfälle und Fallkonstellationen begrenzt, z. B. schwierige Entscheidungsprozesse in Wohnungseigentümergeinschaften oder fehlerhafte Kommunikation über den Ausbau. Auf dieser Grundlage ist ein genereller und erheblicher Eingriff in die Vertragsfreiheit und in Eigentümerrechte, der dem Eigentümer die Freiheit nimmt, den für den jeweiligen Bestand attraktivsten Vertragspartner für den Glasfaserausbau auszuwählen, nicht zu rechtfertigen.

Verbände wirken an alternativen, minimalinvasiven gesetzlichen Lösungen mit

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände wirken gern daran mit, für entsprechend zu definierende klar erkannte Problemfälle an minimalinvasiven gesetzlichen Lösungen mitzuarbeiten. Denkbare Optionen wären Änderungen zu den Entscheidungsfindungen im WEG-Recht oder auch verbindliche Antwortfristen von Gebäudeeigentümern bei Ausbauanfragen.

Die Unverhältnismäßigkeit beruht im Übrigen auch darauf, dass weder die Eingriffsvoraussetzungen für eine Duldungspflicht noch etwaige Abwehrrechte aufgrund der Komplexität der Gesamtprozesse und Vertragsbeziehungen durch eine gesetzliche Regelung so gestaltet werden können, dass sichergestellt ist, dass bestehende und sich anbahnende Verträge und Planungen sowie wohnungswirtschaftliche Prozesse nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend ist die Gesamtheit aller in den Eckpunkten benannten Voraussetzungen unzureichend, das Schutzziel zu erreichen.

Zudem würden neue Probleme geschaffen. So wäre zum Beispiel völlig unklar, was gilt, wenn mehrere TKU in ähnlichen Zeitfenstern einen Duldungsanspruch anmelden würden, was bei dem zu erwartenden „Handtuchwerfen“ insbesondere in hoch verdichteten und damit für TKU attraktiven Beständen in Ballungsräumen zu erwarten ist.

Eine Duldungspflicht unterläuft das Primat von Verhandlungslösungen

Anders als das BMDS gehen die Verbände davon aus, dass die Duldungspflicht in der Praxis nicht von allen TKU als Ultima Ratio und erst nach Verhandlungen eingesetzt würde. Angesichts der bisherigen Erfahrungen mit den Duldungspflichten des § 134 TKG ist vielmehr zu erwarten, dass einzelne TKU den etwaig neu geschaffenen gesetzlichen Anspruch auch primär nutzen würden, ohne eine Verhandlungslösung anzustreben oder zumindest unter Verweis auf die Duldungspflicht jegliche Verhandlung über die von ihnen vorgelegten (Muster)Verträge verweigern würden. Die erweiterte Duldungspflicht würde die Vertragsfreiheit so nicht nur erheblich einschränken, sondern freiwillig zu schließende Verträge vielfach verdrängen. Das Ergebnis ist eine völlig neue Konstellation, die mit den Vorteilen von Kooperationen nichts mehr zu tun hätte, den Qualitäts- und Preiswettbewerb auch zu Lasten der Mieter beschränkt und im Übrigen zahlreiche Rechtsfragen – so z.B. zum Verhältnis des bestehenden Vergaberechts oder auch zu Gesellschafterbeschlüssen zu Ausschreibungspflichten – ungeklärt lassen würde bzw. diese Vorgaben faktisch aussetzt.

Maßnahme ist für das Ziel eines schnelleren Glasfaserausbaus ungeeignet

Unabhängig von der Unverhältnismäßigkeit würde eine erweiterte Duldungspflicht für Gebäudeeigentümer einen flächendeckenden Ausbau nicht fördern, sondern im Gegenteil Investitionen hemmen oder sogar verhindern. Sie steht damit dem zu erreichenden Ziel entgegen.

Eine umfassende Duldungspflicht würde voraussichtlich das „Cherry Picking“ fördern und dafür sorgen, dass TKU ihre Ausbaupläne insbesondere auf für sie besonders attraktive Mehrfamilienhäuser – bspw. hoch verdichtete Großsiedlungen – fokussieren, während der Gebäudeeigentümer – anders als bei einer Verhandlungslösung – keine Möglichkeit hätte, die Ausbauplanung mit dem Ausbau weiterer, für die TKU nicht in gleicher Weise attraktiver Bestände zu verbinden. Es steht insofern zu befürchten, dass eine Duldungspflicht dazu führt, dass aus Sicht der TKU weniger attraktive Bestände unversorgt bleiben, während ein schädliches Wettrennen auf die attraktiven Bestände ansetzen und es dem Zufall überlassen würde, welcher Netzbetreiber ein Gebäude erschließt und welche Wohnungen in diesem Gebäude erschlossen werden. Damit wäre es auch vom Zufall abhängig und dem Einfluss des Gebäudeeigentümers entzogen, sich für ein möglichst attraktives und vielfältiges Angebot zu entscheiden.

Zudem ist auch absehbar, dass ein im Rahmen einer Duldungspflicht erfolgreicher Ausbau im Gebäude zahlreiche Probleme aufwirft. So bedürfen beispielsweise abzustimmende Verlegewege, Gewährleistung von Sicherheit und Brandschutz, Schadstoffmanagement und eine erforderliche Abnahme durch den Gebäudeeigentümer zwingend vertraglicher Vereinbarungen und können nicht über eine gesetzliche Duldungspflicht geregelt werden. Die Erfahrungen der Gebäudeeigentümer zeigt zudem, dass ein erfolgreicher Ausbau im Gebäude bis in

die einzelnen Wohnungen nur mit einer umfassenden, zwischen Gebäudeeigentümer und TKU abgestimmten, Mieterkommunikation gelingt. Ohne eine solche abgestimmte Kommunikation bleiben viele Wohnungstüren verschlossen.

Eine Duldungspflicht unterläuft damit die Wahlmöglichkeit des jeweils leistungsfähigsten Anbieters und die für einen reibungslosen Projektablauf notwendigen Kooperationsanreize. Sofern kooperative Ansätze in Einzelfällen scheitern, sollte dies durch minimalinvasive Maßnahmen gelöst werden, aber nicht durch eine umfassende Duldungspflicht. Es bringt den Glasfaserausbau nicht voran, wenn Gebäudeeigentümer zu einem Ausbau durch einen Betreiber, den sie ablehnen, und zu einem Zeitpunkt, der zum Beispiel mit anderen baulichen Maßnahmen in den jeweiligen Gebäuden kollidiert, gesetzlich gezwungen werden sollen.

Vor diesem Hintergrund fordern wir das BMDS noch einmal nachdrücklich auf, die Idee einer erweiterten Duldungspflicht nicht weiter zu verfolgen, da eine solche „Brechtstange“ mehr Schaden als Nutzen bewirkt. Gerne unterstützen wir das BMDS dabei, tatsächliche Friktionen im Markt zu identifizieren und zu überlegen, wie diese mit gezielten minimalinvasiven Maßnahmen angegangen werden können.

Zu den im Eckpunktepapier denkbaren Voraussetzungen

Unabhängig von dieser allgemeinen Ablehnung einer Duldungspflicht führen auch die im Eckpunktepapier angedachten Voraussetzungen für die Duldungspflicht zu einer Gefährdung bestehender oder in der Entstehung befindlicher Ausbaupläne.

- Nach den Eckpunkten soll Voraussetzung für die Duldungspflicht sein, dass das ausbauwillige TKU mindestens einen Endkundenvertrag geschlossen oder das TKU das Gebäude an sein Glasfasernetz angeschlossen hat. Diese sehr dehnbare Voraussetzung ermöglicht ein sehr frühzeitiges „Handtuchwerfen“ über die Akquisition einzelner Endkundenverträge und Ausbauanfragen. Marktstarke Anbieter mit bestehenden Kundenbeziehungen über andere Netze würden damit eine gute Möglichkeit zur gezielten Behinderung der Ausbaupläne von Wettbewerbsunternehmen erhalten. Um diese strategischen Möglichkeiten zu begrenzen, wäre es erforderlich, die Duldungspflicht – wenn überhaupt – nur dann eingreifen zu lassen, wenn beide Voraussetzungen kumulativ vorliegen, d.h. ein Hausanschluss bereits vorliegt und mindestens ein Endkundenvertrag besteht. Bei in der Praxis vorhandenen Objekten mit bis zu 300 Wohneinheiten ist das Vorliegen nur eines Endkundenvertrages auch als Zusatzkriterium jedoch generell unverhältnismäßig und würde ein „Handtuchwerfen“ nicht begrenzen oder gar verhindern können.
- Zudem müssten zahlreiche weitere Ablehnungsgründe hinzutreten, die die Duldungspflicht ausschließen. Eine Duldungspflicht muss ausgeschlossen sein, wenn sie bestehende Ausbauevereinbarungen oder auch laufende Ausschreibungsverfahren über einen kooperativen Ausbau be-

hindern würde. Sofern eine solche Verweigerungsmöglichkeit nicht gegeben ist, gäbe es die Möglichkeit, gezielt Ausbauaktivitäten Dritter zu torpedieren und dadurch den flächendeckenden Ausbau eher zu hindern als zu fördern.

- Eine Zustimmung des Gebäudeeigentümers ist nach unserer Auffassung generell erforderlich und nicht nur, wenn Endnutzer von TKU angeschlossen werden, mit denen kein Endnutzervertrag besteht. Wir halten es für selbstverständlich, dass dem Gebäudeeigentümer im Falle eines solchen Rechts umfassende Verweigerungsgründe zustehen müssen. Unklar ist, welche Sachgründe dem BMDS vorschweben. Es dürfte selbstverständlich sein, dass sowohl abgeschlossene als auch sich in Anbahnung oder Planung befindliche Verträge, einschließlich von Ausschreibungsverfahren über den Ausbau, Sachgründe darstellen müssten, die eine Duldungspflicht ausschließen.
- Darüber hinaus ist ein Ausbau des Gebäudenetzes ohne eine einvernehmliche Abstimmung zwischen Gebäudeeigentümer und TKU über die Verlegewege und ohne eine Abstimmung über die Mieterkommunikation praktisch nicht möglich. Unterbleibt eine solche Abstimmung, sollte dies ebenfalls einen Sachgrund für eine Verweigerung darstellen.
- Den wohnungswirtschaftlichen Verbänden ist unklar, welche Sanktionen bei Nichterfüllung gemeint sind und gegen wen (Gebäudeeigentümer, TKU oder beide) sich diese richten sollen.
- Die Begrenzung eines etwaigen Rechts auf Vollausbau nur für den Erstausbau einer vollständigen Glasfaserinfrastruktur wäre selbstverständlich. Eine Duldungspflicht für parallele Glasfaserinfrastrukturen im Gebäude würde zu einer Marktverdrängung von Wettbewerbern geradezu einladen, zu volkswirtschaftlich unsinnigen Doppelinvestitionen führen und nicht nur für einen Gebäudeeigentümer, sondern auch für die Mieterinnen und Mieter zu unzumutbaren Belastungen führen. Allerdings wäre der Begriff der Vollständigkeit genauer zu definieren.
- Weitaus wichtiger als die Vorgabe von technischen Mindeststandards für den Vollausbau gem. Art. 10 Abs. 4 und 5 GIA wäre es, einen Mindeststandard im Hinblick auf eine Verpflichtung zur Open Access-Gewährleistung durch das TKU zu definieren, das sicherstellt, dass über das im Wege einer Duldungspflicht ausgebaute Netz ein vielfältiges Dienstangebot verfügbar ist. Ansonsten besteht Gefahr, dass ein Netzbetreiber mit einem unzureichendem Dienstangebot im Rahmen der Duldungspflicht ausbaut und dadurch der Ausbau durch einen Anbieter mit deutlich größerem Dienstangebot verhindert wird.
- Der Vorschlag, wonach ein Gebäudeeigentümer den Vollausbau durch ein TKU abwenden kann, wenn er innerhalb einer festgelegten Frist (z.B. ein Monat) nach Anzeige des beabsichtigten Vollaubaues erklärt, den Ausbau selbst oder durch ein anderes TKU durchführen zu lassen und der Ausbau innerhalb einer weiteren Frist (z.B. 9 Monate) abgeschlossen sein muss, ist zur Wahrung der Eigentümerrechte und der Verhältnismäßigkeit völlig unzureichend. Die Fristen sind deutlich zu verlängern; eine Frist von 9 Monaten springt aufgrund der Planungszeiten und handwerklichen Ka-

pazitäten deutlich zu kurz. Angemessen könnte allenfalls eine Frist von mindestens 36 Monaten sein – in der Praxis ist es selten möglich, Ausbausagen innerhalb kürzerer Zeiträume zu erreichen. Zudem wären für betroffene Gebäudeeigentümer Zeiten zu berücksichtigen, die aus Fristen des öffentlichen Vergaberechts resultieren.

3.2.2 b) Regelungen zur Mitnutzung der Verkabelung

Die Verbände halten einen unbedingten Anspruch auf Mitnutzung ohne Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips bereits aus europarechtlichen Gründen für unzulässig. Art. 61 Abs. 3 des Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (EKEK) regelt klar, dass eine nationale Regulierungsbehörde zwar das Recht haben muss, Zugang zu Verkabelungen und damit deren Mitnutzung anordnen zu können. Wie Art. 61 Abs. 5 EKEK vorschreibt, muss bei dieser Entscheidung aber das Verhältnismäßigkeitsprinzip beachtet werden, was – wie Erwägungsgrund 152 näher ausführt – eine Prüfung im Einzelfall erfordert, bei der die mögliche Förderung des Wettbewerbs im Interesse der Endnutzer mit den negativen Auswirkungen auf die Investitionssicherheit des Erstausbauers abgewogen werden müssen. Wörtlich führt Erwägungsgrund 152 aus: „Da solche Verpflichtungen in bestimmten Fällen schwerwiegende Eingriffe darstellen, Anreize für Investitionen zuwiderlaufen und die Wirkung haben können, die Position dominanter Akteure zu stärken, sollten sie jedoch nur auferlegt werden, wenn dies gerechtfertigt und verhältnismäßig ist, um auf den relevanten Märkten einen dauerhaften Wettbewerb zu bewirken.“ Wie Erwägungsgrund 152 ebenfalls ausführt, muss es auch Bestandteil der Prüfung der nationalen Regulierungsbehörde sein, ob und inwiefern das zugangsbegehrende Unternehmen „Zugang zu tragfähigen Alternativen zu nicht replizierbaren Verkabelungen“ hat.

Ein unbedingter Zugangsanspruch widerspricht EKEK-Grundsätzen

Ein unbedingter Zugangsanspruch, bei dem es nicht möglich ist, den Zugang jedenfalls bei tragfähigen Alternativen zu verweigern, steht mit diesen durch den EKEK vorgegebenen Grundsätzen im Widerspruch, zumal Art. 3 Abs. 6 GIA auch für den weniger intensiven Eigentumseingriff des Zugangs zu passiven Infrastrukturen ein ausdrückliches Verweigerungsrecht bei tragfähigen Alternativen vorsieht. Das gilt erst recht, wenn der Zugangsanspruch – wie ebenfalls vom BMDS angedacht – über den konkreten Endkundenbezug hinaus auf die starre Verbindung einer Faser pro Wohneinheit mit dem Netz des zugangsbegehrenden Anbieters erweitert wird.

Unabhängig von der europarechtlichen Einordnung würde eine solche unbedingte Pflicht zur Gewährung der Mitnutzung den Glasfaserausbau, insbesondere durch Wettbewerber der Deutsche Telekom AG, massiv behindern und somit auch für die Gebäudeeigentümer die Wahlfreiheit zwischen verschiedenen ausbauenden Anbietern massiv einschränken.

Kein Recht auf Zugang zu einer freien Glasfaser

Die Verbände lehnen vor diesem Hintergrund ein Recht auf Zugang zu einer freien Glasfaser in jede WE, unabhängig vom Endkundenvertrag, strikt ab. Ein solches Recht kann Investitionen vollständig verhindern, weil dann insbesondere bei einem Erstausbau durch einen Wettbewerber der Telekom für das erstausbauende Unternehmen das Risiko besteht, dass z. B. die Telekom sämtliche Wholesale-Partner des Wettbewerbers auf ihr Netz ziehen und damit den Business Case des Erstausbauers massiv gefährden würde und seine Investitionen entwerten würde.

In Übereinstimmung mit den europarechtlichen Vorgaben des EKEK und auch dem in Art. 3 Abs. 6 GIA niedergelegten Prinzipien muss für den erstausbauenden Netzbetreiber im Interesse des Investitionsschutzes eine Möglichkeit bestehen, die physische Mitnutzung der Gebäudeverkabelungen verweigern zu können, wenn gleichzeitig tragfähige Alternativen bestehen, um einen vielfältigen Dienstewettbewerb auf Endnutzerebene zu ermöglichen. Die Eckpunkte zielen in diesem Zusammenhang zu sehr auf ein wettbewerbspolitisches Leitbild des Infrastrukturwettbewerbs mit einem parallelen Glasfaserausbau bis in die Gebäude durch mehrere TKU ab und ignorieren, dass Wettbewerb auf Endnutzerebene nicht nur über mehrere parallele Netze, sondern auch über Open Access auf einem Netz hergestellt und gefördert werden kann und sollte.

Insofern halten die Verbände im Hinblick auf den erforderlichen Investitionsschutz auch ein auf zwei Jahre begrenztes Zugangsverweigerungsrecht zu physischen Infrastrukturen für nicht sachgerecht. Im Hinblick auf die auch in Erwägungsgrund 152 des EKEK angelegte Abwägung ist es vielmehr sinnvoll, ein Zugangsverweigerungsrecht auch längerfristig zu ermöglichen, allerdings unter der Voraussetzung, wenn von Beginn an tragfähige Alternativen für den Wettbewerb auf Endnutzerebene bestehen.

3.2.3 c) Mitnutzungsentgelte - Konzernklausel

Wir begrüßen, dass das BMDS einen grundsätzlichen Änderungsbedarf bei der Konzernklausel erkannt hat. Ein möglichst schneller und flächendeckender Glasfaserausbau kann nur gelingen, wenn eine Vielzahl von Partnerschafts- und Kooperationsmodellen unter Beteiligung aller denkbaren Marktakteure einschließlich der Gebäudeeigentümer möglich sind, und für alle investierenden Unternehmen in gleicher Weise Investitionssicherheit besteht.

Die Konzernklausel ist eine einseitige Diskriminierung von mit dem Gebäudeeigentümer verbundenen Netzbetreibern, die die Refinanzierung von Investitionen massiv gefährdet und partnerschaftliche Ausbaukooperationen unter Einbeziehung der Gebäudeeigentümer verhindert. Der derzeitige Rechtsrahmen verhindert eine Beteiligung der Gebäudeeigentümer am Glasfaserausbau und hemmt damit den Ausbau. Eine Rechtfertigung für diese – aus Sicht der Verbände sowohl verfassungs- als auch europarechtswidrige – Diskriminierung ist nicht erkennbar. Sowohl die Gigabit-

Infrastrukturverordnung (GIA) als auch der EKEK belegen den europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, wonach Mitnutzungsentgelte fair, angemessen und nichtdiskriminierend sein müssen, wobei auch die getätigten Investitionen zu berücksichtigen sind.

Auch verhindert eine Gleichbehandlung aller investierenden Stakeholder bei Finanzierung und Mitnutzung auf der Netzebene 4 (NE4) das Entstehen teilweise vermutterter sog. „Monopolrenditen“.

NE 4-Stellung des Gebäudeeigentümers weicht nicht von dritten TKU ab

Wir widersprechen deutlich, dass Gebäudeeigentümer bei einem Ausbau der NE4 durch verbundene Unternehmen durch ihre Stellung als Gebäudeeigentümer eine natürliche Monopolstellung innehaben, die von der Stellung anderer ausbauender TKU abweicht. Etwaige Bedenken gegenüber „lokalen Monopolen“ auf der NE4 bestehen in gleicher Weise auch bei einem Ausbau durch dritte TKU; ihnen kann unabhängig von der Frage, wer den Netzausbau auf der NE4 vorgenommen hat, auch in effizienter Weise über die Mitnutzungsregeln (einschließlich der Verweigerungsrechte bei tragfähigen Alternativen) begegnet werden.

Auch für den Mieter/Endkunden ist es nicht relevant, wer den Ausbau vorgenommen hat. Entscheidend ist vielmehr, dass Bewohner Zugang zu einer möglichst hohen Inhalte- und Anbietervielfalt zu guten Konditionen erhalten, was sowohl bei Ausbaukooperationen zwischen Gebäudeeigentümern und einem TKU als auch bei einem Ausbau durch den bzw. einem mit ihm verbundenen Unternehmen in gleicher Weise gewährleistet werden kann.

Konzernklausel ist voraussetzungslos zu streichen

Wir fordern daher die voraussetzungslose Streichung der Konzernklausel. Die in den Eckpunkten angedachte Verknüpfung der Streichung der Konzernklausel mit weiteren Voraussetzungen ist nicht sachgerecht.

Zudem sind auch weder die angedachten Voraussetzungen selbst noch deren Umsetzungsmechanik klar. So ist insbesondere nicht erkennbar, ob diese Voraussetzungen nur für mit der Wohnungswirtschaft bzw. dem Gebäudeeigentümer verbundene Unternehmen gelten sollen – was nicht sachgerecht und wiederum einseitig diskriminierend wäre – oder für alle TKU – was die Frage aufwerfen würde, warum die Konzernklausel nur dann gestrichen werden soll, wenn für andere Unternehmen bestimmte Transparenzanforderungen gelten.

Überbürokratie durch branchenweite regulierte Standardangebote

Darüber hinaus stellen die Pflicht zur Vorhaltung vorbereiteter Zugangsvereinbarungen mit kurzen Angebotsfristen bis hin zu einer Veröffentlichungspflicht konkreter Zugangsbedingungen oder alternativ ein branchenweit reguliertes Standardangebot eher eine Überbürokratie für möglicherweise nie zutreffende Fälle dar. Zu

überlegen wäre allenfalls, dass die BNetzA bspw. nach Konsultation mit allen relevanten Stakeholdern Standardangebote sowohl für Open-Access-Vorleistungsprodukte als auch die Mitnutzung von Gebäudenetzen veröffentlicht und in Aussicht stellt, bei einem Abweichen von diesen Grundsätzen in etwaigen Verfahren über die Anordnung des Zugangs zur NE4 anhand dieser Standardangebote zu entscheiden, ob eine tragfähige Alternative vorliegt und wie das Angebot für die Mitnutzung der NE4 im Einzelfall zu bewerten ist.

Eine Überbürokratisierung droht auch bei einer Differenzierung nach Gebäudeklassen und etwaigen pauschalen Mitnutzungsentgelten. Wir verweisen auf die Notwendigkeit, es beim vertraglichen Primat zu belassen.

Eine angestrebte „Massenmarkttauglichkeit“ führt zur Einschränkung von Wettbewerb und Refinanzierung. So sind die Ausbaubedingungen extrem unterschiedlich. Zu geringe Entgelte schaffen Anreize, möglichst teure Inhausnetze nicht selbst zu bauen, sondern diese als Trittbrettfahrer zu günstigen Konditionen zu nutzen. Unklar ist zudem, ob die genannten Voraussetzungen für Streitbeilegungsverfahren gelten oder darüber hinaus eine symmetrische Regulierung angedacht ist.

Verzicht auf NE 4-Geschäftsmodelle widerspricht der aktuellen TKU-Praxis

Wir sehen den Hinweis sowohl (verfassungs-)rechtlich als auch ökonomisch kritisch, dass über eine Refinanzierung hinausgehende Geschäftsmodelle auf der NE4 zu vermeiden seien. Was vermeintlich gut gemeint ist, kann letztlich dazu führen, dass der Erstausbau deutlich gehemmt und Trittbrettfahrer belohnt werden. Unabhängig von der Frage, wer die Investition tätigt, ist es für den jeweiligen Investor erforderlich, mit einer Investition auch langfristig Gewinne erzielen zu können. Besteht diese Möglichkeit nicht, unterbleibt auch die Investition. Die Verbände verweisen darauf, dass alle ausbauenden TKU auch auf der NE 4, entgegen dem Hinweis des BMDS, gewinnorientierte Geschäftsmodelle fahren, was weder bei einem Ausbau durch unabhängige TKU noch durch den Gebäudeeigentümer zu beanstanden wäre. Zudem ist auch mehr als unklar, wie der Anspruch, dass nach Refinanzierung der Investitionskosten für die Gewährung der Mitnutzung ausschließlich Zusatzkosten gelten sollten, in der Praxis umgesetzt werden könnte – insbesondere, wenn dies nicht nur ein Entscheidungsmaßstab für die BNetzA im Einzelfall ist, sondern allgemein als symmetrische Regulierung für alle TKU gelten sollte.

Impressum

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Bundesverband Freier
Immobilien- und Woh-
nungsunternehmen e.V.
Charlottenstraße 62
10117 Berlin

Haus & Grund Deutschland
- Zentralverband der Deut-
schen Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer e.V.,
Spitzenverband der priva-
ten Wohnungswirtschaft
Anton-Wilhelm-Amo-
Straße 33
10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Tel: 030 / 327 81 – 0
Fax: 030 / 327 81 – 299
office@bfw-bund.de

Telefon: 030 - 20216-0
E-Mail:
info@hausundgrund.de

Die Verbände sind im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und üben ihre Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.