

Kabelfernsehen und Glasfaserausbau

Seit dem 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für Kabelfernsehen nicht mehr als Betriebskosten umlegen. Vermieter sollten also handeln, um nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen zu bleiben. Dabei sind sowohl das Mietverhältnis als auch der Vertrag mit dem Kabelnetzanbieter zu berücksichtigen.

Grundsätzlich stehen drei Handlungsoptionen zur Verfügung:

1. Der Vermieter liefert weiterhin das Kabel-TV-Signal gegen Entgelt

Mieter und Vermieter können einen zusätzlichen Vertrag abschließen, in dem sich der Vermieter verpflichtet, das TV-Signal gegen ein monatliches Entgelt zu liefern. Der Vertrag muss kündbar sein und darf eine anfängliche Laufzeit von maximal 24 Monaten nicht überschreiten. Bei stillschweigender Verlängerung kann der Mieter monatlich kündigen.

2. Mieter versorgen sich selbst

Mieter können ihren Fernsehempfang selbst organisieren. Sie können einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließen, der das bestehende Hausnetz betreibt. Alternativ ist der Empfang über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne, gegebenenfalls auch Dachantenne), Satellit oder das Internet möglich.

3. Glasfaserausbau

Verfügen die Wohngebäude über veraltete oder möglicherweise störungsanfällige Technik, kann der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen.

Es gibt zwei Alternativen, die Investitionskosten für den Glasfaserausbau auf die Mieter zu verteilen:

Alternative 1: Modernisierungsmieterhöhung

Der Glasfaserausbau gilt als Modernisierung, sodass Vermieter eine Mieterhöhung anstreben können. Dafür müssen bereits beim Vertragsschluss mit dem Glasfaser-Netzbetreiber wichtige Details beachtet werden, um rechtliche Probleme zu vermeiden. Der Netzbetreiber sollte die Gebäudeinfrastruktur aus Glasfaserkomponenten errichten und diese ins Eigentum des Vermieters übertragen. Zudem muss im sogenannten Gestattungsvertrag geregelt sein, dass das Gebäudenetz mit einem „öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität“ gemäß § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verbunden wird.

Außerdem sollte der Vertrag eine Vereinbarung enthalten, dass die Mieter ihre Telekommunikationsdienstleister frei wählen können und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen sind. Dies nennt sich Open Access.

Steht die Gebäudeinfrastruktur im Eigentum des Gebäudeeigentümers, ist er für den störungsfreien Betrieb verantwortlich. Der Eigentümer sollte sich vor Vertragsschluss auch über Wartung und Entstörung Gedanken machen und ein entsprechendes Angebot einholen. Es ist sinnvoll, beide Verträge gleichzeitig abzuschließen. Da diese Kosten nicht umlegbar sind, sollte der Vermieter auf geringe Kosten achten.

Mieterhöhung von acht Prozent

Bei der Modernisierungsmieterhöhung kann die Jahresmiete um 8 Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden. Innerhalb von 6 Jahren darf die monatliche Miete nicht mehr als 3 Euro/qm steigen, bei Mieten unter 7 Euro/qm gilt eine Grenze von 2 Euro/qm. Formelle und zeitliche Anforderungen an die Ankündigung und Mieterhöhungserklärung sind zu beachten. Eine Modernisierungsmieterhöhung ist nur zulässig, wenn kein Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten umgelegt wurde. Die Kosten für den Betriebsstrom bleiben umlegbar.

Alternative 2: Umlage des Bereitstellungsentgelts als Betriebskosten befristet

Die Ausbaukosten können befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden. Jährlich dürfen 60 Euro pro Wohneinheit über fünf Jahre umgelegt werden. Bei Gesamtkosten über 300 Euro pro Wohneinheit kann der Umlagezeitraum auf neun Jahre verlängert werden, wenn der Vermieter zuvor drei Vergleichsangebote einholt und den erhöhten Aufwand begründet.

Worauf bei dieser Option geachtet werden muss

Beim Gestattungsvertrag mit Bereitstellungsentgelt müssen Zeitraum und Kosten beachtet werden. Der Vermieter muss vor Auftragserteilung drei Vergleichsangebote einholen und die Kosten begründen, falls der Umlagezeitraum verlängert wird. Das Gebäudenetz muss mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden und für Mieter frei wählbar (Open Access) sein. Da Netzbetreiber den störungsfreien Betrieb und offenen Zugang sicherstellen müssen, bleiben die Netze meist in ihrem Eigentum, einschließlich Wartung und Entstörung.

Sobald aber der Umlagezeitraum abgelaufen ist, muss der Gebäudeeigentümer die Funktionen sicherstellen. Daher ist bei Vertragsschluss auf eine Regelung zu achten, wonach das Gebäudenetz im Anschluss an die Umlagezeit in das Eigentum des Gebäudeeigentümers übergeht. Außerdem muss der offene Zugang (Open Access) über den Umlagezeitraum hinaus weiterhin gewährleistet werden. Dies sollte ebenfalls vertraglich abgesichert sein, damit dem Vermieter nicht am Ende etwaige Netzentgelte entstehen, die nicht umgelegt werden können.

Laufende Verträge mit den Kabelnetzanbietern

Kabelnetzverträge haben oft Laufzeiten von mehr als 24 Monaten. Gemäß § 230 Absatz 5 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) können Verträge, die vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden, zum 1. Juli 2024 fristlos gekündigt werden, sofern keine anderweitige Vereinbarung besteht.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

