



Telekommunikationsgesetz

Das 2004 in Kraft getretene Telekommunikationsgesetz wurde umfassend reformiert und dient der Umsetzung des 2018 in Kraft getretenen Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation. Ziel dieser Änderungen ist, den raschen und flächendeckenden Glasfaserausbau zu ermöglichen und zu fördern.

Überblick über die neuen Regelungen

Um in der Vergangenheit den Anschluss an die Breitbandkommunikationsnetze zu fördern, war es möglich diese Kosten, bei entsprechender Vereinbarung, im Rahmen der Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Damit soll nun aber Schluss sein. Mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes hat der Gesetzgeber beschlossen, dass der Vermieter nun die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehversorgung nur noch bis 30. Juni 2024 im Rahmen der Betriebskosten auf den Mieter umlegen darf. Ausgenommen hiervon ist lediglich der Betriebsstrom der Anlagen und die Wartungskosten der Gemeinschaftsantennenanlagen. Diese dürfen weiterhin bei den Betriebskosten aufgeführt werden. Dies gilt für Anlagen, die bis zum 30. November 2021 errichtet worden sind.

Auswirkungen auf bestehende Mietrechtsverhältnisse

Problematisch ist dies für den Vermieter und für die Wohnungseigentümer bei bereits bestehenden Mietverhältnissen. Diese haben nämlich die Verträge mit den Kabel- und Breitbandnetzbetreibern geschlossen und die laufen einfach weiter. Zudem hat der Vermieter meist vertraglich Bereitstellungspflichten mit dem Mieter vereinbart und auch diese erlöschen durch die gesetzliche Regelung nicht. Ob vertraglich ein Breitbandanschluss mitvermietet ist, muss im Zweifel durch Auslegung ermittelt werden. Nach dem LG Berlin ist dies dann der Fall, wenn die entsprechenden Anschlussdosen vorhanden sind und der Vermieter die Bereitstellungskosten für den Anschluss gemäß dem Mietvertrag als Betriebskosten umlegt. Selbst wenn diese vertragliche Vereinbarung fehlt, kann man möglicherweise eine stillschweigende Vereinbarung annehmen, wenn die Kosten über einen längeren Zeitraum abgerechnet und auch bezahlt wurden.

Kündigungsrecht des Mieters gegenüber dem Vermieter?

Mietern steht nun bezüglich der im Mietvertrag vereinbarten Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen ein Kündigungsrecht zu. Dies gilt jedoch nur, wenn das Mietverhältnis bereits länger als 24 Monate besteht und die Telekommunikationsdienstleistungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden.

Hat der Vermieter einen Anspruch auf Glasfaserbereitstellungsentgelt?

Aus der Betriebskostenverordnung kann sich unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Glasfaserbereitstellungsentgelt ergeben. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2015 und dem 31. Dezember 2027 Glasfaser verlegen hat lassen und die entsprechende Wohnung angeschlossen ist. Um den Mietern nichts aufzudrängen, müssen sie frei wählen können, welchen Anbieter sie möchten.

Hat der Vermieter ein Kündigungsrecht gegenüber dem Versorger?

Aufgrund der Abschaffung des Nebenkostenprivilegs räumt das Telekommunikationsgesetz nun auch Vermietern, Gebäudeeigentümern und der WEG mit Wirkung zum 1. Juli 2024 ein fristloses Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Versorger ein. Dies gilt für Gestattungsverträge, die bereits vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden, und schließt nur Fälle aus, in denen gerade für den Fall des Wegfalls des Nebenkostenprivilegs etwas anderes vereinbart wurde. Schadensersatz der Kabelanbieter wird dabei gesetzlich ausgeschlossen. Auch eine Vertragsanpassung ist denkbar, wenn sich die Parteien einigen. Ein Beispiel für eine solche Einigung wäre, dass sich Vermieter/Gebäudeeigentümer darauf einigen, dass die monatlichen Gebühren für den Kabelanschluss entfallen, der Kabelanbieter weiterhin ein störungsfreies Netz gewährleistet und den Mietern ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages macht. Die Vermieter sollten im Zuge dessen jedoch auch klären, wem die eigentumsähnlichen Rechte am Hausnetz zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist. Dies ist wichtig für die Sicherstellung der Telefon- und Internetversorgung der Mieter. Viele Versorgerverträge regeln nämlich, dass dieses Recht dem Kabelnetzbetreiber zusteht.

Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser

Der Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser stellt nach der Novelle des Telekommunikationsgesetzes eine Modernisierungsmaßnahme dar. Der Vermieter kann die Kosten des erstmaligen Ausbaus der vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehenden Gebäudeinfrastruktur als Bereitstellungsentgelt auf die Mieter umlegen, § 2 Nr. 15 lit. C BetrKV n.F. sowie den Betriebsstrom der Anlage. Das Bereitstellungsentgelt ist aber nur umlegbar, wenn die Voraussetzungen des § 72 TKG n.F. erfüllt sind. Alternativ können die Kosten im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung auf die Miete umgelegt werden gem. § 559 BGB, sofern der Mieter seinen Telekommunikationsdienstleister frei wählen kann.

Handlungsempfehlung für den Vermieter

Gerade aufgrund der unsicheren Rechtslage ist es empfehlenswert, mit allen Vertragsparteien ins Gespräch zu kommen und eine einvernehmliche Lösung zu finden. Als Handlungsempfehlung ist eine Einigung mit dem Mieter, zur Selbstversorgung durch den Mieter, ratsam. Dieser kann sich dann selbst entscheiden, ob er über das Internet fernsehen oder Fernsehprogramme über Antenne oder Satellit empfangen möchte.

Vorsicht ist allerdings bei einer Einigung geboten, welche die bisherige Situation aufrechterhalten soll. Gem. § 71 Abs. 2 TKG n.F. können Mieter vertragliche Vereinbarungen, wonach der Vermieter verpflichtet ist, Telekommunikationsdienste gegen Entgelt zu übernehmen, einseitig beenden, wenn das Mietverhältnis länger als 24 Monate besteht. Von diesem Recht kann der Mieter aber erst ab dem 1. Juli 2024 Gebrauch machen. Eine weitere Möglichkeit ist es, die Kosten in die Miete einzupreisen. Allerdings sollte auch hier § 71 Abs. 2 TKG n.F. nicht aus den Augen verloren werden. Die Versorgung kann auch abgestellt werden, was möglicherweise zu einem Rechtsstreit führen kann. Da dies bislang aber noch nicht höchstrichterlich entschieden ist, bleibt abzuwarten, wie diese Fragestellung entschieden wird.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Informationsblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zu diesem Thema haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.