Handlungsempfehlung

Telekommunikationsgesetz (TKG)

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Oktober 2023 · www.vdiv.de

Einleitung

Immobilienverwaltungen und Vermieter erhalten derzeit Angebote verschiedener Anbieter zum Abschluss von Versorgungsvereinbarungen. Inhalt der Vertragsentwürfe sind Regelungen über den Ausbau von Leitungsnetzen in Gebäuden und/oder die Versorgung der Bewohner mit Rundfunksignalen, Internet, etc.

Die nachstehenden Ausführungen fassen die Rechtslage zusammen und geben einen Überblick zu den nun anstehenden Entscheidungen.

I. Worum geht es?

Das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG) zur Umsetzung des europäischen Kodexes für die elektronische Kommunikation trat bereits am 1. Dezember 2021 in Kraft. Mit 30. Juni 2024 laufen Übergangsvorschriften aus dem Telekommunikationsgesetz aus. Dieses Gesetz verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele: Die Rahmenbedingungen für den schnellen und flächendeckenden Ausbau von Gigabitnetzen sollen verbessert und die Verbraucherrechte gestärkt werden. Ein wichtiger Bestandteil der Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ist in diesem Zusammenhang die Neuregelung der Betriebskostenumlage für Signalversorgungsdienstleistungen.

II. Wegfall des Nebenkostenprivilegs

1. Änderungen für Gemeinschaftsantennen und Breitbandkabel

Der Wegfall des Nebenkostenprivilegs stellt die vermutlich bekannteste Änderung im Zusammenhang mit der TKG-Novelle dar. In der Praxis betreffen diese Änderungen im Wesentlichen die Kosten für das Breitbandkabel, während die Änderungen für Antennenanlagen vergleichsweise gering ausfallen.

Ab dem 01. Juli 2024 zählen verschiedene Kostenarten, die durch den Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen oder durch Breitbandkabel entstehen, **nicht** mehr zu den umlagefähigen Betriebskosten, siehe § 2 Nr. 15 a) und b). Weiterhin umlagefähig sind die Kosten des Betriebsstroms. Bei Gemeinschaftsantennenanlagen kommt noch die Umlagefähigkeit der Kosten für die Prüfung der Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft als umlagefähig hinzu.

Nutzungsentgelte, für die nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage und Gebühren, die für die Kabelweitersendung entstehen, sind durch die Änderung von

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
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

www.vdiv.de

§ 2 Nr. 15 a) und b) TKG **nicht** mehr umlagefähig. Die Grundgebühren (inkl. Durchleitungsgebühren) können ab dem 01. Juli 2024 also nicht mehr auf Mieter über die Betriebskosten umgelegt werden. Und auch das klassische „Sammelinkasso“ im Rechtsverhältnis Versorger-Vermieter-Mieter ist hiermit dann nicht mehr vereinbar.

Für Vermieter, die nach dem 01. Dezember 2021 kupferbasierte Anlagen bzw. Netze installierten, ist die Umlagefähigkeit bereits entfallen (siehe § 2 Nr. 15 letzter Satz BetrKV).

2. Sonderfall Glasfaser

Eine weitere Regelung zu den Betriebskosten für die Versorgung enthält § 2 Nr. 15 c) BetrKV. Hier werden die Kosten des Betriebes einer gebäudeinternen Verteileranlage geregelt, die vollständig mittels Glasfaser mit einem Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden ist. Unter einem „Netz mit sehr hoher Kapazität“ (§ 3 Nr. 33 TKG) ist ein Telekommunikationsnetz zu verstehen, dass entweder komplett aus Glasfaserkomponenten besteht oder das zu üblichen Spitzenlasten eine vergleichbare Netzleistung bieten kann. Eine Faustformel ist ein Download von mindestens 1 Gbit/Sekunde.

Neben dem umlagefähigen Betriebsstrom können Vermieter ein Glasfaserbereitstellungsentgelt (§ 72 TKG) erheben. Dieses darf im Jahr höchstens 60 € je Wohneinheit betragen und in der Gesamtsumme max. 540 €. Grundsätzlich soll es nur für die Dauer von bis zu fünf Jahren erhoben werden (300 €). Wollen Vermieter den längeren Zeitraum ausschöpfen und die Kosten von 300 € überschreiten, so müssen sie die Gründe hierfür darlegen. Dies soll erfordern, dass Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung soweit möglich drei Angebote einholen und das wirtschaftlichste auswählen (§ 556 Abs. 3a BGB). Allerdings ist weitere Voraussetzung für die Erhebung des Bereitstellungsentgeltes, dass der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann.

Die Erhebung und Höhe des Bereitstellungsentgeltes sind an die Summen gekoppelt, die gemäß § 72 TKG Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes von Eigentümern verlangen können. Sie gelten für Glasfasernetze, die ein Drittbetreiber im Zeitraum 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2027 errichtet hat (§ 72 Abs. 7 TKG).

III. Sonderkündigungsmöglichkeiten

Das TKG schützt die Parteien der Versorgungsverträge. Sie können einen vor dem 01. Dezember 2021 geschlossenen Bezugsvertrag über die Belieferung von

Gebäuden oder dort befindlichen Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten aufgrund der Beschränkung der Umlagefähigkeit frühestens mit Wirkung ab dem 01.07.2024 kündigen, dies ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (§ 230 Abs. 5 TKG).

Weitere Kündigungsmöglichkeiten lassen sich auf §§ 56, 57, 71 TKG stützen. Verträge zwischen Verbrauchern und Anbietern sollen max. 24 Monate laufen, mit einer monatlichen Kündigungsmöglichkeit. Anbieter sollen verpflichtet sein, Verträge mit einer Laufzeit von zwölf Monaten anzubieten. Belehren Anbieter nicht hinreichend hierüber, sollen unbefristete Sonderkündigungsrechte bestehen. Sofern Vermieter die Telekommunikationsdienste anbieten, können Mieter ihnen gegenüber die Inanspruchnahme kündigen, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis bereits 24 Monate oder länger besteht. Der Bestand des Miet-/ Pachtverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

IV. Handlungsoptionen/ Vertragskonstellationen

Eine Intention des Gesetzes ist der Ausbau von Glasfasernetzen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sollen die Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland bis zum 2030 hiermit ausgestattet sein.

Vermieter und Eigentümer stellt dies vor die Entscheidung, wie die Einheiten im Gebäude zukünftig versorgt werden sollen. Es kommen verschiedene Modelle in Betracht. Beachtenswert ist die Prüfung, ob und in welchem Umfang die Versorgung beispielsweise über eine zentrale Sat-Anlage auf dem Dach mit Anschluss an ein Glasfasernetz angeboten werden kann.

Weitere Entscheidungen betreffen die Frage ob Vermieter und Eigentümer das in ihrem Gebäude befindliche Leitungsnetz auf Glasfaser umstellen lassen oder den Betrieb der vorhandenen Technik weiterführen, dies ggf. ergänzt um das zusätzliche Angebot von Glasfaser.

1. Weiterbetrieb von Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabel

Verfügt ein Gebäude über eine Gemeinschaftsantenne, über Kupfer- oder Koaxialkabel, wird die Umlagefähigkeit von Betriebskosten mit Ablauf des 30.06.2023 wie oben beschrieben eingeschränkt. Grundsätzlich besteht aber dennoch die Möglichkeit, das bisherige Vertragsverhältnis weiterlaufen zu lassen. Der Versorger liefert Daten an das Gebäude und der Vermieter/ die GdWE leitet die Signale durch. Für Gemeinschaftsanlagen ändert sich hinsichtlich der Konditionen auch vergleichsweise wenig, da hier Betriebsstrom und Wartung weiterhin zu umlagefähigen Betriebskosten gehören.

Das Sonderkündigungsrecht (siehe III.) können Vertragsparteien auch später noch geltend machen.

a) Kosten des Weiterbetriebes

Vermieter müssen sich – so sie diesen Weg gehen – vergegenwärtigen, dass auf sie ab dem 01. Juli 2024 wirtschaftliche Einbußen zukommen. Sie können die Grundgebühren, Durchleitungsgebühren o.ä. dann nicht mehr umlegen, müssen sie aber im Verhältnis zum Versorger tragen. Durch Verhandlungen mögen Vermieter bei entsprechender Marktposition eine Reduktion dieser Gebühren gegenüber dem Versorger durchsetzen können, gänzlich kostenneutral wird sich dieses Modell für Vermieter kaum gestalten lassen.

Vermieter mögen über eine Ergänzung der Mietverträge dergestalt nachdenken, dass sich die Mieter ungeachtet der beschriebenen Regelungen zur Zahlung der Kosten verpflichten. Hiervor ist zu warnen. Die Einschränkung der Umlagefähigkeit hat zur Folge, dass die entsprechenden Kostenarten überhaupt nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen. Hieran ändert dann auch eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter nichts (prominentes Beispiel sind die Mietkosten für Rauchwarnmelder). Eine solche Vereinbarung bringt Vermieter, ungeachtet der AGB-rechtlichen Problematik, nicht weiter.

Ebenso kritisch ist im Rahmen des Mietvertrages der Ansatz, die Kostentragungspflicht in das Verhältnis Mieter-Versorger zu verlagern. Wenn Vermieter den Versorger vorgeben, läuft diese Regelung dem Gesetz zuwider. Solche Vereinbarungen sollten die Mietparteien nicht treffen. Ist eine solche Lösung gewollt, bieten sich andere Konstellationen an (siehe hierzu b).

Alternativ müssen Vermieter die bei ihnen verbleibenden Kosten in die Höhe der Kaltmiete einkalkulieren und bei Abschlüssen von Mietverträgen mit einpreisen.

Leichter wird diese Entscheidung den Eigentümergemeinschaften fallen, in denen überhaupt keine oder nur ein geringer Anteil von Einheiten fremdvermietet ist. In der GdWE stellt sich die Frage nach der Umlagefähigkeit nicht. Die Kosten fallen an, sie werden über das Hausgeld abgerechnet und sie sind von den Eigentümern zu tragen.

Problematisch wird es für vermietende Eigentümer in einer GdWE. Sie müssen im Verhältnis zur GdWE die Kosten anteilig tragen, deren Umlagefähigkeit gegenüber Mietern dann aber beschränkt ist. Ob ein vermietender Eigentümer einen Anspruch darauf haben kann, dass die Gemeinschaft den Versorgungsvertrag kündigt, erscheint zudem zweifelhaft. Zumindest wird hierzu eine -anfechtbare-Beschlussfassung erforderlich sein.

b) Vertragskonstellationen bei Kündigung

Entscheiden sich Vermieter oder Eigentümergemeinschaft für die Kündigung, muss die Versorgung mit Signalen sichergestellt sein. Hierzu kommen verschiedene Vertragskonstellationen in Betracht.

Zum einen können Vermieter und Eigentümergemeinschaften weiterhin einen Gebäudenutzervertrag schließen. Sie bieten so den Bewohnern die Versorgung an und tragen die Kosten gegenüber den Versorgern. Bewohnern ist dann freigestellt, ob sie dieses Angebot nutzen oder sich einen Drittanbieter suchen. Für Vermieter und Eigentümergemeinschaften birgt dies die unter a) beschriebenen Kostenrisiken.

Alternativ können sich Vermieter und Gemeinschaften aus der Einzelversorgung der Bewohner quasi zurückziehen. Hierzu schließen sie mit Versorgern sogenannte Gestattungsverträge (auch Versorgungsverträge oder Versorgungsvereinbarungen genannt). Inhalt dieser Verträge ist dann die Nutzung der Netze im Gebäude (Signaldurchleitung, Wartung, Erhaltung).

Wichtig ist aber die Unterscheidung: Mit dem Gestattungsvertrag bezieht die Gemeinschaft selbst keine Signale, sie gestattet nur dem Anbieter, das vorhandene Leitungsnetz für die Durchleitung zu nutzen. Die direkte Versorgung erfolgt dann im Rahmen von einzelnen Nutzungsverträgen der jeweiligen Bewohner des Hauses. Sie entscheiden für sich, ob sie einen Nutzervertrag mit dem Versorger eingehen wollen.

Diese Konstellation lässt sich für verschiedene Arten von Leitungsnetzen vereinbaren, also sowohl für Kupferdoppeladernetze, koaxiale Breitbandnetze als auch für Glasfasernetze.

Problematisch hieran ist natürlich, dass – sollte das Netz nur einen und nicht mehrere Anbieter parallel zulassen - auf diesem Wege wieder die freie Anbieterwahl indirekt eingeschränkt wird, was nicht Sinn der gesetzlichen Regelungen ist. Dies ist hier aber dann nicht vom Vermieter oder der Eigentümergemeinschaft vorgegeben, sondern schlichtweg Folge technischer Voraussetzungen. Es ist immerhin denkbar, dass mehrere Anbieter das Leitungsnetz eines Hauses gemeinsam nutzen oder sogar verschiedene Anbieter verschiedene Leitungsnetze im Haus ziehen.

2. Glasfasernetze

Die Ausführungen zu den Gestattungsverträgen lassen sich auch auf neu errichtete Glasfasernetze übertragen.

Ungeachtet der Möglichkeiten, hier auch ein Bereitstellungsentgelt zu vereinbaren, besteht zudem noch die Möglichkeit, die Versorgungsebene vollständig auf einzelne Nutzerverträge umzustellen.

In der Regel verlangen die Anbieter derzeit keine Vergütung für den Anschluss der Gebäude und sogar auch den Aufbau eines Hausnetzes. Im Gegenzug verlangen sie den Abschluss von Gestattungsverträgen und im Weiteren schließen sie dann Einzelverträge mit den Nutzern ab.

V. Modernisierung in der Vermietung

Die Ausstattung des Gebäudes mit einem Glasfasernetz stellt eine Modernisierung dar (§ 555b Nr. 4a BGB). Eine anteilige Umlage der Kosten auf die Kaltmiete ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich, dies aber wiederum nur dann, wenn der Mieter anschließend seinen Anbieter frei wählen kann und zudem kein Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten umgelegt wird. Alternativ kann sich auch eine (zusätzliche) zentrale SAT-Anlage auf dem Dach oder an dezentraler Position als sinnvoll erweisen.

VI. Handlungsempfehlung für Vermieter und Mietverwaltungen

Vermieter müssen sich das oben beschriebene Konstrukt vergegenwärtigen und dann zunächst die Entscheidung treffen, wie sie die Versorgung der Gebäude zukünftig regeln wollen. Sicher spricht hier einiges dafür, Installation, Betrieb und Wartung der Netze den jeweiligen Versorgern zu überlassen und Gestattungsverträge abzuschließen. Das Weitere betrifft das Rechtsverhältnis zwischen Versorger und Mietern. Sollten Mieter mit dem dann tätigen Anbieter nicht einverstanden sein, müssen sie mit diesem Anbieter nicht zusammenarbeiten. Sie haben die freie Anbieterwahl. Sollten hierfür weitere technische Voraussetzungen erfüllt werden müssen, ist dies nicht das Problem des Vermieters. Für ihn entstehen zumindest keine wirtschaftlichen Nachteile.

Allerdings sollten Vermieter einen entsprechenden Hinweis in die Mietverträge aufnehmen, damit nicht nachträglich Streit über diese Position mit Mietern entsteht.

Letzteres gilt auch dann, wenn sich Vermieter für die gegenteilige Variante entscheiden. Hier müssen Vermieter allerdings kalkulieren, dass die Umlage der Betriebskosten ab dem 01. Juli 2024 wie beschrieben eingeschränkt ist und sich dies vertraglich auch nicht ändern lässt - zumindest nicht in der Rubrik „Betriebskosten“. Wollen Vermieter diesen Weg absichern, müssen sie entsprechende Segmente in der Kaltmiete kalkulieren, was sicherlich nur bedingt praxistauglich ist.

Wenn Vermieter die Versorgerverträge ab dem 01. Juli 2024 kündigen, werden Versorger die Leistung einstellen. Dann würden beim Mieter keine Signale mehr ankommen, er wird nicht mehr versorgt, sofern er nicht seinerseits einen Vertrag mit dem Versorger abschließt. Dies sollten Vermieter – so sie diesen Weg gehen wollen – Mietern gegenüber kommunizieren. Mietverwaltungen stehen vor der Entscheidung, in wie weit sie die Entscheidung des Vermieters vorbereiten und umsetzen müssen. Sofern ihr Verwaltervertrag hierzu nichts ausführt, sollten sie diesen Umstand anlassbezogen mit dem beauftragenden Vermieter abstimmen.

Schließlich stellt sich für Eigentümer auch hierzu die Option, die Versorgung über eine Antennenanlage vorzunehmen, was einen Teil der beschriebenen Problemkreise ausschließt, zugleich eine Wertsteigerung des Gebäudes bedeutet und auch eine Maßnahme zur Mieterzufriedenheit darstellt.

VII. Handlungsempfehlung zur Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft

Nach dem oben Gesagten sollten die Eigentümer die Änderungen im TKG zum Anlass nehmen, um über die Hausversorgung insgesamt zu entscheiden.

1. Beschlussfassung zum Kündigungsrecht

Sie sollten beschließen, wie mit den Bestandsverträgen zu verfahren ist. Will die GdWE ein Kündigungsrecht ausüben oder nicht? Der entsprechende Beschluss wird mit einfacher Mehrheit gefasst.

Hieran schließt sich die Frage, wie zukünftig die Versorgung im Gebäude erfolgen soll. Es geht hierbei sowohl um den Anschluss des Gebäudes als auch um die konkrete Versorgung einzelner Sondereigentumseinheiten. Die Verträge schließt daher die jeweilige GdWE ab. Sammelverträge mehrerer Gebäude („Objektlisten“) oder sogar Rahmenverträge der Verwalter dürften ungeeignet sein. Im erstgenannten Fall macht eine Gemeinschaft sich von der Mitwirkung anderer Gemeinschaften abhängig und im zweitgenannten Fall verschiebt sich die Entscheidungshoheit zu sehr weg von der GdWE. Beiden Fällen haftet zudem das Problem an, dass jede Gemeinschaft konkret über das in ihrem Gebäude vorhandene oder zu verlegende Leitungsnetz zu entscheiden hat. Anderen Gemeinschaften oder dem Verwalter kommt hierbei keine Entscheidungshoheit zu.

Ein Vermieter kann natürlich Rahmenverträge oder Objektlisten als Grundlage für den Vertrag nehmen, es betrifft dann ja letztlich „nur ihn“, unabhängig davon, wie viele Objekte erfasst sind. Bei Eigentümergemeinschaften sieht dies anders aus.

Hier zeigt sich ein bekanntes Problem. Die Besonderheiten der Eigentümergemeinschaften finden sich in den wirtschaftlichen Abläufen der Anbieter nicht hinreichend wieder.

Dies zeigt sich nicht zuletzt in den Vertragsmustern der Anbieter, die den formell korrekten Abschluss eines Vertrages mit der GdWE gar nicht erst vorsehen, so dass im Feld „Kunde“ schon Klimmzüge vorgenommen werden müssen. Auch enthalten die Vertragsmuster Regelungen, die wohnungseigentumsrechtlich bedenklich erscheinen. Die Laufzeiten von Gestattungsverträgen sind häufig von denen des TKG abgekoppelt. Hier mögen im Übrigen längere Laufzeiten als 24 Monate zulässig sein, denn an die Gestattung sind ja andere Erwartungen und Leistungen geknüpft als an die Versorgung der Kunden selbst. Es ist aber zumindest kritisch zu sehen, den Abschluss eines Gestattungsvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu beschließen, wenn hierauf basierende Einzelverträge mit erheblich kürzeren Fristen gekündigt werden können.

Es ist zu wünschen, dass die Anbieter diesem Rechnung tragen und ein für Eigentümergemeinschaften verwendbares Vertragsmuster erstellen. Letztlich wird der Verwalter den konkreten Gestattungsvertrag der Eigentümergemeinschaft zur Entscheidung vorlegen müssen, damit die Eigentümer in Kenntnis aller Vertragsdetails entscheiden können.

Die Eigentumsverhältnisse an den Leitungsnetzen sind häufig unklar und sollten zumindest bei der Neuverlegung ausdrücklich geregelt werden. Geht das Netz in das gemeinschaftliche Eigentum über, wird es Eigentum der Gemeinschaft oder behält sich der Versorger das Eigentum vor?

2. Beschlussfassung zur Ausstattung

Neben der Frage der Vertragsgestaltung steht auch die Beschlussfassung über die Ausstattung an. Soll ein vorhandenes Netz weiterbetrieben werden oder will die GdWE auf Glasfaser umstellen? Technisch lassen sich auch verschiedene Netze nebeneinander betreiben.

Hinsichtlich der Kostentragungspflicht mag sich beim Weiterbetrieb des Bestandsnetzes für die Eigentümer nichts ändern, aber dennoch sprechen überzeugende Gründe für die Modernisierung. Das Datenaufkommen, schon im Vergleich zum Jahr 2021 ist deutlich gestiegen, dies erfordert auch die Erhöhung der Geschwindigkeit der Datenübermittlung. Gebäude, die über diese Technik nicht verfügen, werden im Verhältnis zu modern ausgestatteten Gebäuden an Wert verlieren.

Wollen die Eigentümer das Leitungsnetz modernisieren, wird es sich in der Regel um eine bauliche Veränderung handeln (§ 20 WEG). Der Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität zählt zu den privilegierten baulichen Veränderungen im Sinne von § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf eine Beschlussfassung, wenigstens dahingehend, dass diese bauliche Veränderung gestattet wird. Auch dies spricht dafür, dass Eigentümergemeinschaften im Hinblick auf die derzeit im Markt befindlichen Angebote kurzfristig darüber entscheiden, ob sie ihr Gebäude mit Glasfaser ausstatten lassen oder nicht. Zum einen vermeiden die Eigentümer also später vielleicht entstehende Kosten, sollte sich die verändern. Zum anderen haben sie auf diesem Wege auch ein klares Signal innerhalb der Gemeinschaft gesetzt. Ausstattungswillige Eigentümer wissen dann, woran sie sind und können sich gegebenenfalls selbst um einen Gestattungsbeschluss kümmern, um ihre Einheiten anschließen zu lassen.

Auch für die GdWE besteht die Option, die Versorgung über eine Antennenanlage als wertsteigernden Faktor vorzunehmen. Für vermietende Eigentümer hält dies auch den beschriebenen Problemkreis zur Umlage von Kosten klein.

Die Beschlussfassung folgt den allgemeinen Regelungen.

Beschließen die Eigentümer mit Mehrheit, dass die Gemeinschaft Arbeiten ausführt, gehört hierzu der konkrete Verlauf der Leitungsnetze im gemeinschaftlichen Eigentum. Dies ist in der Wohnungseigentumsverwaltung eine Selbstverständlichkeit und zeigt aber eine weitere Schwäche der Muster der Versorgungsverträge. Anbieter behalten sich in den Vertragsbedingungen das Recht vor, über den Ort der Leitungsverlegung allein zu entscheiden. Dies ist im Sondereigentum Sache des Eigentümers, im gemeinschaftlichen Eigentum aber undenkbar. Zumindest sollten hierfür bestimmte Korridore vorgegeben sein, die dann auch Teil einer Beschlussfassung sind.

Verlangt ein Eigentümer die Gestattung, kann die Eigentümergemeinschaft das „Ob“ nicht verweigern. Sie kann allerdings mitentscheiden, wo die Leitungen verlegt werden. Die Versorgung bis an die einzelnen Sondereigentumseinheiten heran ist unproblematisch. Anders verhält sich dies bei Arbeiten im Sondereigentum selbst. Dafür, dass ein Hausnetz durch das Sondereigentum geführt wird, besteht dann schließlich überhaupt keine Beschlusskompetenz.

Welche Maßnahmen im konkreten Fall zu beschließen sind, ist Sache des Einzelfalles. Es hängt von der Größe und auch der vorhandenen Ausstattung der Gebäude ab. Außerdem besteht auch weiterhin die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer. Der Verwalter wird dies nicht ohne Beschluss entscheiden können. Die Maßnahmen stellen eine Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne

von § 20 Abs. 1 WEG dar. Die Vertretungsbefugnis im Innenverhältnis zur GdWE aus § 27 Abs. 1 WEG eine derartige Entscheidung nicht ab.

VIII. Aufwand und Vergütung

Die Änderungen des TKG können objektabhängig zu einem großen Aufwand für den Verwalter führen. Mit Eigentümern sind neben dem Konstrukt des Nebenkostenprivilegs die Abschaffung desselben, die verschiedenen Optionen einer Versorgung und des Netzaufbaus im Gebäude und nicht zuletzt die baulichen Maßnahmen, deren Kosten und die wertsteigernde Funktion zu erörtern. Das hierbei die Interessen vermietender Eigentümer von denen der nicht-vermietenden Eigentümer abweichen können, kommt erschwerend hinzu. Über bauliche Veränderungen und etwaige Verträge mit Anbietern müssen Beschlüsse gefasst werden. Allein die Informationsvermittlung wird schon erhebliche Verwalterkapazitäten binden.

Verwalter müssen diesen Aufwand in ihrem Zeitmanagement kalkulieren und sie sollten diesen Aufwand auch abrechnen können. Der gemeinsame Mustervertrag von VDIV Deutschland und Haus & Grund enthält für diese Fälle eine variable Vergütung.

Verwalter können sich hierzu an den Daten aus dem jüngst veröffentlichten VDIV-Branchenbarometer orientieren. Die anzusetzende Vergütung für Geschäftsführerstunden liegt im bundesweiten Mittel bei 85,09 Euro (Nord: 90,38 Euro, Ost: 84,98 Euro, Süd: 84,94 Euro, West:82,84 Euro – alle Werte jeweils Nettobeträge).

Fazit:

Im Jahr 2021 traten die Änderungen des TKG in Kraft. Die Übergangsfrist für die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs läuft zum 30. Juni 2024 ab. Schon jetzt kommen Versorgungsunternehmen und Dienstleister bei der Ausstattung von Gebäuden an Kapazitätsgrenzen. Damit keine Rechtsnachteile entstehen, sollten sich Vermieter und Eigentümergemeinschaften jetzt diesem Thema widmen.

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

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

© VDIV Deutschland, Oktober 2023

Die VDIV-Deutschland-Handlungsempfehlung „Telekommunikationsgesetz“ kann zum Verkaufspreis von 39,00 Euro (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) erworben werden. Den Mitgliedern der VDIV-Landesverbände steht die Publikation kostenfrei zur Verfügung.