

**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

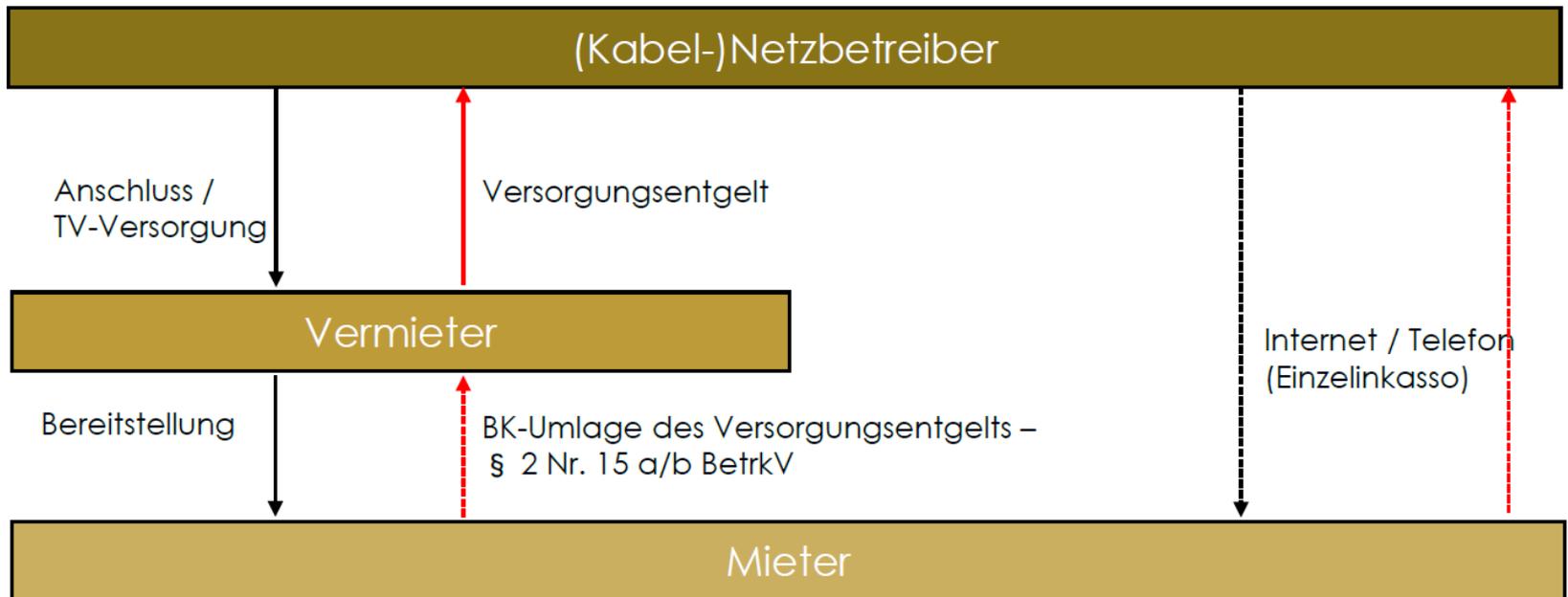
# Telekommunikationsgesetz (TKG)

## Telekommunikations- modernisierungsgesetz (TKMoG)

Tim Treude

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*  
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen

# aktuelle Situation: zwei Varianten





§ 2 Nr. 15. Betriebskostenverordnung:

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind: (...) 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, 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 entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen **Grundgebühren für Breitbandanschlüsse**.



- Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG)
- am 01.12.2021 in Kraft getreten
- Übergangsfrist für das bisherige „Nebenkostenprivileg“ bis zum 30.06.2024



§ 2 Nr. 15. Betriebskostenverordnung:

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind: (...) 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, **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 Kabelweiterleitung 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 [...]



### **Bestandsanlagen (vor dem 01.12.2021 errichtet):**

Keine Umlage der folgenden Kosten in der Betriebskostenabrechnung ab dem 01.07.2024 mehr möglich:

- Laufende monatliche Grundgebühren für Breitbandanschlüsse
- Betriebsführungs- und Wartungsentgelte für Kabelanlagen
- Nutzungsentgelte für nicht zum Gebäude gehörende Antennenanlagen

Umlage nur noch der Stromkosten sowie Kosten der Betriebsführung/Wartung bei Antennenanlagen

### **Neuanlagen (nach dem 01.12.2021 errichtet):**

Keine Anwendung von § 2 Nr. 15. a) und b) BetrKV auf Anlagen, die nach dem 01.12.2021 errichtet wurden (auch keine Umlage von Stromkosten)



Warenkorb

Suche

MeinVodafone

## Kabelfernsehen mit TV Connect

Dein Basis TV-Programm mit über 90 Sendern.



### Dein Kabelanschluss

- ✓ **Fernsehen wie gewohnt**  
Keine Installation. Einfach buchen und weiterschauen wie bisher
- ✓ **Große Sendervielfalt**  
Mit dem Kabelanschluss siehst Du 28 Sender in HD und 69 Sender in SD
- ✓ **Ganz einfach erweitern**  
Buch weitere Sender, Premium TV oder Streaming-Dienste dazu

### Online-Angebot

### TV Connect Standard

Dein Kabelanschluss

**12<sup>99</sup>€** pro Monat

24 Monate Vertragslaufzeit, danach mtl. kündbar.

**In den Warenkorb**

Feedback

Kontakt



### § 230 Abs. 5 TKG:

Jede Partei kann einen **vor dem 01.12.2021** geschlossenen Bezugsvertrag über die Belieferung von Gebäuden oder in den Gebäuden befindlichen Wohneinheiten mit Telekommunikationsdiensten wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit nach § 2 Satz 1 Nr. 15. a) und b) der Betriebskostenverordnung frühestens **mit Wirkung ab dem 01.07.2024** ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadensersatz.

## Beispiel 1



Im Mietvertrag ist nur vereinbart, dass der Mieter Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung trägt. Das Gebäude ist mit einem Breitbandkabelanschluss ausgerüstet, über den jede Wohnung mit Kabel-TV versorgt wird. Der Vermieter rechnet über die Kosten jährlich ab. Was ändert sich hieran durch das TKMoG?

Zahlungspflicht des Mieters:

1. Bis zum 30.06.2024 ändert sich nichts (Urteil des BGH vom 18.11.2021, I ZR 106/20);
2. ab 01.07.2024 zahlt der Mieter keine Kabelgebühren mehr;
3. sind hierfür konkrete Vorauszahlungen vereinbart, entfällt diese Vorauszahlungspflicht. Eine Pauschale ist nach §560 Abs. 3 BGB zu reduzieren.

Der Mietvertrag muss **nicht** angepasst werden.



### **Ergebnis:**

Regelt der Mietvertrag nur die Kostenumlagerungsmöglichkeit, so begründet dies keine Versorgungspflicht des Vermieters.



- Bei der Wohnungsbesichtigung fragt der Mieter, ob es einen Kabelanschluss gibt.
- Bei der Wohnungsbesichtigung entdeckt der Mieter die Dose für den Kabelanschluss in der Wohnung.
- Ohne, dass jemals darüber gesprochen wurde, wurde dem Mieter immer schon das Kabelfernsehen-Signal zur Verfügung gestellt.

### **§ 14 Antennen, Kabelfernsehen (Breitbandkabel)**

1. Soweit eine gemeinschaftliche Antenne (auch Gemeinschafts-Parabolantenne) oder ein Kabelfernsehanschluss vorhanden ist, zahlt der Mieter hierauf die entsprechenden Betriebskosten gem. § 3 Nr. 6.
2. Dem Mieter wird keine Empfangsantenne für Hörfunk auf Lang-, Mittel- oder Kurzwelle zur Verfügung gestellt.
3. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Errichtung einer Antenne für CB-Funk bzw. Hobbyfunk.
4. Zur Errichtung einer Antenne (z.B. für Fernsehen, Satellitenempfang, Amateurfunk im Sinne des Amateurfunkgesetzes vom 23.06.1997) bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, mit dem so



- Den Fall, dass das Kabelfernsehen-Signal Bestandteil des Mietvertrages ist, hat der Gesetzgeber nicht geregelt.
- Wegfall der Versorgungspflicht des Vermieters wegen Wegfalls der Umlagemöglichkeit?

### **§ 313 Abs. 1 BGB: Störung der Geschäftsgrundlage**

*Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.*



### **(Einvernehmliche / schriftliche) Änderung des Mietvertrages**

*Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Kabelfernsehen-Signal ab dem 01.07.2024 nicht länger geschuldet (und damit auch nicht länger in Rechnung gestellt) wird.*

### **Flucht in die Modernisierung**

§ 555b Nr. 4a. BGB: Modernisierungsmaßnahmen

*Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33. des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird.*



Betriebskosten im Sinne von § 1 sind: (...) die Kosten

- c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels **Glasfaser** mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 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.

max. € 60,- pro Wohneinheit pro Jahr

max. 9 Jahre, d.h. insgesamt € 540,-



## **Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB:**

Im Fall des § 555b Nr. 4a BGB 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 TKG als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

1. Baukosten (nicht: Bereitstellungsentgelt)
2. Freie Anbieterwahl Netzzugang
3. Keine Umlage eines Bereitstellungsentgelts als Betriebskosten