Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Stellungnahme

Referentenentwurf des BMDS

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des TKG und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den TK-Netzausbau

(TKG-Änderungsgesetz 2026)

vom März 2026

Stand: 27.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	1
2	Die Stellungnahme in Kürze	2
2.1	Gebäudeeigentümer treiben Ausbau voran	2
2.2	Positionen und Vorschläge im Kurz-Überblick	2
2.2.1	Vorbemerkung	2
2.2.2	§ 144 TKG-E Vollausbaurecht	3
2.2.3	§ 22a Abs. 1 TKG-E Verhandlungspflicht	4
2.2.4	§ 22b TKG-E Zugangspflichten zu Glasfasernetzen	4
2.2.5	§ 145 TKG-E Gebäudeinterne Netzinfrastrukturen	5
2.2.6	§ 34 TKG-E Kupfer-Glas-Migration	5
2.2.7	§ 72 TKG-E Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) und Betriebskostenverordnung	5
2.2.8	Weitere Vorschriften	6
3	Stellungnahme im Detail zu einzelnen Vorschriften	8
3.1	Zu § 144 TKG-E Vollausbaurecht	8
3.2	Zu § 22 a TKG-E Verhandlungspflicht über Zugang zu Glasfasernetzen	17
3.3	Zu § 22b TKG-E Zugang zu gebäudeinternen Telekommunikationsnetzen und Verkabelungen	18
3.4	Zu § 145 TKG-E Errichtung gebäudeinterner Netzinfrastrukturen	24
3.5	Zu §§ 34, 25 TKG-E Kupfer-Glas-Migration	25
3.6	Zu § 72 TKG-E Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE)	26
3.7	Weitere Änderungsvorschläge	28

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 drei Verbände bedanken sich für die virtuelle Vorstellung des vom Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) vorgelegten Referentenentwurfs zum TKG-Änderungsgesetz am 19.03.2026 und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer unterstützen die Zielstellung des Referentenentwurfs, den Ausbau zu beschleunigen. Sie wollen den flächendeckenden Glasfaserausbau auch in Mehrfamilienhäusern schneller vorantreiben – sowohl durch Vereinbarungen mit Dritten als auch durch eigene Investitionen.

Die Verbände halten jedoch insbesondere die Einführung eines Vollausbaurechts in der vorgeschlagenen Form für kontraproduktiv, diese Zielstellung zu erreichen. Das Vollausbaurecht birgt in der vorgeschlagenen Form die Gefahr eines „Handtuchwerfens“ um hochverdichtete Bestände, während für die Netzbetreiber weniger attraktive Bestände, die im Rahmen kooperativer Ausbauvereinbarungen ausgebaut würden, nicht angeschlossen werden. Auch wenn die Verbände das Recht auf Vollausbau insgesamt ablehnen, enthält die Stellungnahme auch konkrete Vorschläge für eine verbesserte Ausgestaltung dieses Instruments, um Ausbauanreize weiter zu ermöglichen.

Änderungserfordernisse sehen die Verbände ebenso bei den neuen Zugangsrechten zu Gebäudenetzen. Die Verbesserungen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt werden überwiegend begrüßt, wichtige Korrekturen sind jedoch noch nicht erfolgt.

2 Die Stellungnahme in Kürze

2.1 Gebäudeeigentümer treiben Ausbau voran

Gebäudeeigentümer sind in großer Zahl am flächendeckenden 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 kooperative Einbeziehung der Gebäudeeigentümer in den Ausbau ein wesentlicher Schlüsselfaktor für einen schnellen und flächendeckenden Ausbau. Zudem verfügen Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer im Regelfall über ein hohes Vertrauensverhältnis zu den Bewohnern/Endkunden und sind damit ein wichtiger Multiplikator, um die Akzeptanz des Glasfaserausbaues weiter zu erhöhen. So stellt die Bundesnetzagentur (BNetzA) eine hohe Differenz zwischen „HomesConnected“ und „HomesActivated“ mit der Folge fest, dass ein Drittel der versorgten Haushalte keinen Dienst über die Glasfaser bezieht.

Im Neubau ist Glasfaser bereits Standard. Im Wohnungsbestand planen immer mehr Gebäudeeigentümer ebenfalls eine Nachrüstung und stehen hierfür – wenn sie nicht ohnehin schon Ausbauvereinbarungen abgeschlossen haben – mit ausbauenden Telekommunikationsunternehmen im Austausch. Gebäudeeigentümer setzen jeweils auf einen wettbewerbsfreundlichen Vier-Faser-Vollausbau von Mehrfamilienhäusern.

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 und kooperative Zusammenarbeit ist von beiderseitigem Vorteil, da Gebäudeeigentümer beim Zugang zu den Wohnungen unterstützen und die Akzeptanz des Ausbaus der Gebäudenetze bis in die Wohnungen wesentlich erhöhen können. Die GdW-Musterregelungen für den FTTH-Ausbau berücksichtigen beispielhaft diese und weitere Aspekte.

2.2 Positionen und Vorschläge im Kurz-Überblick

2.2.1 Vorbemerkung

Erfolgsfaktor für einen flächendeckenden Ausbau ist, die Rahmenbedingungen für einen solchen kooperativen Ausbau so zu setzen, dass Investitionen erleichtert und gefördert und nicht etwa verhindert werden. Nur mit einem kooperativen Ausbauansatz und

Investitionssicherheit – egal wer die Investitionen getätigt hat – kann ein schnellerer Glasfaserausbau gelingen. So werden insbesondere sowohl das Vollausbaurecht gem. § 144 TKG-E als auch die Zugangsregelungen des § 22b TKG-E den flächendeckenden und vielfältigen Glasfaserausbau in der vorgeschlagenen Form indes nicht beschleunigen, sondern bergen eher die Gefahr, einen flächendeckenden Ausbau zu bremsen oder gar zu verhindern. Gerade für kleinere mittelständische Telekommunikationsunternehmen (TKU) werden Investitionen für den Erstausbau unattraktiver und das Ziel des schnellen und flächendeckenden Ausbaus durch viele Wettbewerber gefährdet. Der Entwurf in der vorgesehenen Form stärkt damit einseitig die ohnehin schon starke Position dominanter Marktakteure.

Auch wenn die Verbände beide Neuregelungen insgesamt ablehnen, enthält die Stellungnahme konkrete Vorschläge für eine verbesserte Ausgestaltung dieser Instrumente, um Ausbauanreize weiter zu ermöglichen und negative Wirkungen auf Ausbau, Markt und Wettbewerb zu begrenzen.

Im Folgenden werden für einen Schnell-Überblick alle Vorschläge lediglich kursorisch dargestellt. Detaillierte Erläuterungen und Begründungen finden sich im Kapitel 3.

2.2.2 § 144 TKG-E Vollausbaurecht

Die Verbände lehnen das Vollausbaurecht weiterhin ab, da Eingriffsvoraussetzungen für eine Duldungspflicht und die gesetzlichen Kriterien zur Abwehr die Komplexität der Gesamtprozesse und Vertragsbeziehungen im MFH-Bereich nicht abbilden, dem Wettbewerb schaden und den Ausbau eher bremsen statt beschleunigen. Die Vorschläge:

- **§ 144 Abs. 1 TKG-E:**
  - Die eigene Kostentragung des ausbauenden Unternehmens für Bau und Betrieb wird klargestellt;
  - Der Betreiber hat eine entsprechende Ausbauabsicht und den Anschluss der Netzebene 3 vertragsstrafenbewehrt nachzuweisen;
  - Der Betreiber übernimmt eine pönalisierte Open-Access-Verpflichtung als Voraussetzung für die Geltendmachung des Anspruchs;
  - Der Betreiber hat zuvor zwei Monate mit dem Gebäudeeigentümer über einen einvernehmlichen Ausbau verhandelt;
  - Der Betreiber muss zudem mindestens einen Endkunden in jedem der auszubauenden Gebäude nachweisen;
  - Als weitere Voraussetzung gilt, dass ein vorab durch den Betreiber vorgelegter branchenüblicher oder mit einem Branchenverband verhandelter Vertrag vom Eigentümer binnen drei Monaten abgelehnt oder nicht beantwortet wurde;
  - Der Betreiber übernimmt auf Aufforderung die Pflicht zum Anschluss weiterer Bestände des Gebäudeeigentümers in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt;
  - Der Betreiber verpflichtet sich, für den Gebäudeeigentümer in den jeweiligen Technikräumen einen Gebäudekonnektivitätspunkt kostenfrei zu errichten.“

- **§ 144 Abs. 2 TKG-E:**
  - Verlängerung der Errichtungsfrist von 24 auf 36 Monate und der Mitteilungsfrist von zwei auf sechs Monate;

- Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Eigentümer die Fristen nach Satz 1 angemessen verlängern (insbes. umfangreiche Renovierungsarbeiten, Ausschreibungspflichten, etc.);
- Ergänzung weiterer Abwehrrechte zugunsten des Eigentümers, wenn er
  - die Vereinbarung eines alternativen Glasfaserausbaus und deren Undurchführbarkeit binnen der gesetzlichen Fristen nachweisen kann;
  - nachweist, dass die Durchführung geplanter oder beauftragter Gebäudeinvestitionen für ihn unzumutbar ist;
  - bestehende Ausschreibungspflichten in den gesetzlichen Fristen nicht erfüllen kann.

- **§ 144 Abs. 3 TKG-E:**
  - Fristverlängerung für die Begehung des Gebäudes von weiteren sechs Wochen auf drei Monate sowie die Verpflichtung zur Vereinbarung eines branchenüblichen Vertrages;
  - Ergänzung eines Auswahlrechts des Gebäudeeigentümers bei zeitgleichen Ausbauansprüchen verschiedener Betreiber;
  - Ergänzung des Zustimmungserfordernisses des Eigentümers bei Wohnungsstichen gem. Art. 11 Abs. 5 GIA.

2.2.3 § 22a Abs. 1 TKG-E Verhandlungspflicht

- Die Verhandlungspflicht wird auf Eigentümer öffentlicher Telekommunikationsnetze ausgeweitet.

2.2.4 § 22b TKG-E Zugangspflichten zu Glasfasernetzen

Die Verbände lehnen die Zugangspflichten in der vorgeschlagenen Form ab. Die Regelung verstößt gegen das EU-Recht bzw. kehrt die im EKEK enthaltene „Default"-Regelung um. Die Verbände fordern eine Sonderregelung bis zum Erlass des Digital Network Act (DNA), der sich hier ans EKEK anlehnt und somit eine 1:1-Umsetzung des Art. 61 Abs. 3 TKG in § 22b TKG-E:

- **§§ 22b Abs. 1 und 2 TKG-E**
  - § 22b Abs. 1 und 2 TKG-E sind entsprechend Art. 61 Abs. 3 TKG zu ersetzen.

- **§§ 22b Abs. 3 TKG-E**
  - Satz 3 **„***Die auferlegten Verpflichtungen können in sachlicher und persönlicher Hinsicht über den Antrag nach Absatz 2 hinausgehen.*" ist zu streichen.

- **§§ 22b Abs. 4 TKG-E**
  Auch wenn es europarechtlich nicht dem Gesetzgeber obliegt, Entgeltmaßstäbe festzulegen, befürchten die Verbände, dass im Zusammenhang mit der begrüßten Streichung der verfassungs- und europarechtswidrigen Differenzierung zwischen

Wohnungsunternehmen und sonstigen Netzeigentümern und -betreibern – die sog. „Konzernklausel“ (bisher § 149 Abs. 5 TKG) – hier ein Einfallstor bestehen könnte, die bisherige rechtswidrige Diskriminierung gegebenenfalls fortzusetzen. Die Verbände schlagen im Kapitel 3.3 eine konkrete Regelung vor, die Bundesnetzagentur nach Anhörung der Interessenträger zur Aufstellung von Entscheidungsleitlinien zu verpflichten.

2.2.5 § 145 TKG-E Gebäudeinterne Netzinfrastrukturen

Eine Ausweitung der Ausstattungspflicht gem. Art 10 Abs. 1 - 3 GIA auf genehmigungsfreie Maßnahmen ist weder sachgerecht noch umsetzbar und zu streichen. Zudem ist die Definition „größere Renovierungen“ im TKG zwingend zu ergänzen, da ohne eine gesetzliche Klarstellung eine Ausstattungspflicht z. B. auch bei größeren energetischen Dämmmaßnahmen gelten würde, die jedoch keinen sachlichen oder baulichen Bezug zu gebäudeinternen Netzinfrastrukturen haben.

- **§ 145 Abs. 1 TKG-E**
    - Streichung von Satz 1. Damit würde die GIA-Definition der „umfangreichen Renovierungen“ gelten.
    - Abs. 1 wird wie folgt ergänzt: „Für die Ausstattungspflicht gem. Art. 10 Abs. 3 der Verordnung (EU) 2024/1309 gilt als „größere Renovierung“ die Renovierung eines Gebäudes, bei der die Gesamtkosten der Renovierung der gebäudetechnischen Systeme 25% des Gebäudewerts – den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet – übersteigen.“

2.2.6 § 34 TKG-E Kupfer-Glas-Migration

Die Verbände unterstützen den Vorschlag der BNetzA, wonach das Initiativrecht für die Abschaltung von Kupfernetzen auf Wettbewerber des marktmächtigen Unternehmens ausgeweitet wird.

- **§ 34 Abs. 1 TKG-E**
    - Nach Satz 1 wird ein Satz neu angefügt: „Die Anzeigepflicht trifft auch Unternehmen ohne eine beträchtliche Marktmacht, sofern diese beabsichtigen, Teile ihres Telekommunikationsnetzes außer Betrieb zu nehmen.“

2.2.7 § 72 TKG-E Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) und Betriebskostenverordnung

Die Verbände begrüßen die Verbesserungen. Allerdings bestehen nach wie vor zahlreiche bürokratische Hürden, die zu streichen sind:

- Pflicht zum Nachweis der tatsächlichen Kosten;
- Verpflichtung des Eigentümers, die Bereitschaft des Glasfasernetzes nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums zu gewährleisten;

- Die Pflicht zur unentgeltlichen Bereitstellung von Gebäudeglasfasernetzen. Tatsächlich muss der BNetzA als nationaler Regulierungsbehörde das Recht obliegen, den Zugang anzuordnen und über Zugangsbedingungen zu entscheiden;
- Unklare Verpflichtung zum Open Access als Voraussetzung für die Umlagefähigkeit in § 2 Nr. 15 c BetrkV.

Zudem ist § 2 Ziffer 15c BetrKV für eine dauerhafte Umlage von Betriebskosten zu ergänzen.

- **§ 72, Abs. 4 Nr. 3 TKG-E**
  - Streichung „3. die Gesamtkosten".

- **§ 72, Abs. 5 TKG-E**
  - Streichung Abs. 5.

- **§ 72, Abs. 5 TKG-E**
  - Streichung Abs. 6.

- **§ 2 Ziffer 15c BetrKV**
  - Streichung des Halbsatzes *„wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann";*
  - Ergänzung der Regelung in Ziffer 15c um *„… und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft…".*

2.2.8 Weitere Vorschriften

- **§ 60 Abs. 2 Satz 1 TKG-E Kündigungsrecht bei Umzug**

Die Verbände schlagen eine Klarstellung mit direktem Bezug auf den Zeitpunkt des Umzugs vor**.**

- **§ 149 Abs. 1 Nr. 5 TKG-E Streitbeilegung**

Die Verbände haben schon im Zusammenhang mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) auf die rechtliche Unklarheit über die Zuständigkeit bei Streitigkeiten über den Zugang zu geförderten Netzen oder Streitigkeiten über den Zugang zu mittels GBE (teil)finanzierten Netzen verwiesen.

  - Nr. 5 ist als eine kritische Passage zu streichen.

- **§ 151 Abs. 4 TKG-E Verordnungsermächtigung für das BMDS, Ausnahmen von der Ausstattungspflicht**

Die Verbände können ein Einvernehmen mit dem BMU nicht nachvollziehen. Daher wird eine Angleichung an die vorherige Formulierung vorgeschlagen.

- In Satz 1 wird das „Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit“ wird durch das *„Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“* ersetzt.
- In Satz 1 werden Ausnahmen um *„Arten von umfangreichen bzw. größeren Renovierungen*“ ergänzt.
- Satz 1 wird folgender Satz angefügt: *„Die Unverhältnismäßigkeit kann insbesondere auf den voraussichtlichen Kosten für einzelne Eigentümer, auf der spezifischen Art des Gebäudes oder nicht möglichen Synergien zwischen der Art der Renovierung und der Erfüllung der Ausstattungsverpflichtung beruhen.“*

- **§ 165 TKG-E – Technische und organisatorische Schutzmaßnahmen / § 167 TKG-E Katalog von Sicherheitsanforderungen**

Die derzeitige Regelung kann dazu führen, dass ein Wohnungsunternehmen, das über eine Tochtergesellschaft in geringem Umfang Telekommunikationsnetze betreibt und damit einen Umsatz deutlich unterhalb der relevanten Schwellenwerte erzielt, dennoch wegen der zuzurechnenden Einnahmen seiner verbundenen bestandshaltenden Unternehmen aus der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit als besonders wichtige Einrichtung anzusehen ist und damit in vollem Umfang allen Verpflichtungen zur Einhaltung umfangreicher Schutzmaßnahmen für besonders wichtige Einrichtungen nach BSI-Gesetz unterliegt. Dies wäre nicht sachgerecht.

- Am Ende von Abs. 1 ist einzufügen, dass eine Verpflichtung aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht besteht, sofern ein Unternehmen die in § 28 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Abs. 2 Nr. 2 BSI-Gesetz (BSIG) aufgeführten Schwellenwerte nur deshalb überschreitet, weil eine Zurechnung der Daten von Partner- oder verbundenen Unternehmen gem. § 28 Abs. 4 BSIG erfolgt, die nicht in diesen Tätigkeitsfeldern tätig sind.

- **§ 230 Abs. 15 TKG-E Übergangsvorschriften**

Die Verbände begrüßen eine Fristverlängerung, schlagen jedoch längere Fristen vor, um bestehende flächendeckende Ausbaukooperationen nicht zu gefährden.

- In § 230 Abs. 15 TKG-E wird die Frist bzgl. des Vollausbaurechts von 2029 auf 2031 verlängert, wenn diese auf einer bis 28.02.2026 (statt 31.12.2025) geschlossenen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und einem Dritten beruht.

3 Stellungnahme im Detail zu einzelnen Vorschriften

3.1 Zu § 144 TKG-E Vollausbaurecht

Bremse statt Förderer eines schnelleren Glasfaserausbaus

Die Wohnungswirtschaft unterstützt aktiv einen schnelleren Glasfaserausbau bis zu den Wohnungen (FTTH). Ein gem. § 144 TKG-E geplantes gesetzliches Recht für Netzbetreiber auf Vollausbau schränkt die Vertragsfreiheit der Gebäudeeigentümer und deren Eigentumsrechte aufgrund eines fehlenden Marktversagens in unverhältnismäßiger Weise ein und wird den Glasfaserausbau nicht befördern, sondern bremsen.

Die Verbände verweisen hier auf ihre frühere Stellungnahme zu den vom BMDS in 2025 vorgelegten Eckpunkten, wonach der Glasfaserausbau durch eine solche erweiterte Duldungspflicht über ein „Cherry Picking“ gerade dort gebremst würde, wo die Ausbauprobleme am größten sind - nämlich außerhalb der für Betreiber besonders attraktiven und daher schon gut versorgten Mehrfamilienhäuser in hoch verdichteten Großsiedlungen. Durch die Einführung eines Vollausbaurechts werden die Wettbewerbsposition marktmächtiger Unternehmen einseitig gestärkt und Anreize für Kooperationslösungen als wichtigster Treiber des Ausbaus in der Praxis systematisch gekappt.

Die Verbände befürchten, dass das Vollausbaurecht in der Praxis kooperative Modelle verdrängt und eben nicht nur als Ultima Ratio-Option genutzt wird. In der Folge würden Netzbetreiber und Gebäudeeigentümer in zeit- und kostenintensive rechtliche Auseinandersetzungen gedrängt, anstatt wie bisher kooperativ den Netzausbau anzugehen. Zudem besteht die Gefahr, dass flächendeckende Ausbaukooperationen gefährdet werden, die in Form einer Mischkalkulation den Ausbau von hochverdichteten Beständen mit weniger attraktiven Beständen erfolgen sollen. Sofern über ein Vollausbaurecht einzelne Bestände aus solchen Kooperationen herausgelöst werden können, kann dies auch den Ausbau der weiteren Bestände gefährden oder gar verhindern.

Gesetzesmechanik mit unzureichenden Eingriffskriterien und Abwehrrechten

Diese beschriebenen negativen Folgen gelten für den vorliegenden Entwurf umso mehr, als gegenüber den Eckpunkten zur TKG-Novelle die Möglichkeit zur Geltendmachung eines Anspruchs auf Vollausbau wesentlich vorverlagert wurde, was bestehende Anreize zum strategischen „Handtuchwerfen“ noch verschärft. So finden sich wesentliche Vorgaben in den Eckpunkten nicht mehr im Referentenwurf wieder:

- Ausbauwilliges TKU hat mindestes einen Endkundenvertrag geschlossen oder das Gebäude an sein Glasfasernetz angeschlossen.
- Zustimmung des Eigentümers erforderlich, wenn Endnutzer angeschlossen werden sollen, die keinen Vertrag haben. Eine Zustimmung kann aber aus Sachgründen abgelehnt werden.

Als wesentliche Eingriffskriterien werden im RefE nunmehr folgende Punkte benannt:

- ausbauwilliges TKU hat das Haus erschlossen oder wird das Haus innerhalb von 20 Monaten anschließen.
- Keine Pflicht zur Zustimmung des Eigentümers, damit auch keine Möglichkeit, eine Zustimmung aus wichtigem Grund (z.B. bevorstehende Sanierung, Verletzung bestehender Ausschreibungspflichten, o.ä.) zu verweigern.

Weder diese Eingriffsvoraussetzungen für eine Duldungspflicht noch die gesetzlichen Kriterien zur Abwehr eines Vollausbauanspruchs bilden die Komplexität der Gesamtprozesse und Vertragsbeziehungen ab. Zentrale gemeinsame Ergebnisse aus den im Jahr 2025 vom BMDS veranstalteten und gut moderierten „NE 4-Workshops“ zur Definition der tatsächlichen Ausbauhemmnisse und deren Abbau bleiben weitgehend unberücksichtigt. Als Folge werden bestehende und geplante Eigen- und Fremdinvestitionen in den betreffenden Gebäuden (z. B. Glasfaserausbauten, andere bauliche Maßnahmen) beeinträchtigt, mindestens aber gefährdet.

Die Verbände hatten dem BMDS im Zuge der Stellungnahme zu den TKG-Eckpunkten ein Angebot für minimalinvasive, wettbewerbsneutrale gesetzliche Änderungen für einen schnelleren Ausbau unterbreitet und bedauern das offensichtliche Festhalten an dem aus unserer Sicht ungeeigneten und sogar kontraproduktiven Instrument des Vollausbaurechts. Sollte das BMDS trotz dieser Überlegungen an einem Recht auf Vollausbau festhalten, halten die Verbände jedenfalls die nachfolgenden Änderungen für unverzichtbar, um die negativen Auswirkungen auf Ausbau, Markt und Wettbewerb zu begrenzen. Der Fokus der Vorschläge liegt darauf, die Stellen zu identifizieren, an denen die vorgesehene Mechanik besonders hohe Fehlanreize setzt, bestehende Ausbauvorhaben erschwert oder nicht praktikabel ist.

- **§ 144 Abs. 1 TKG-E**

(1) Klarstellung zur Kostentragung

Es ist unstrittig, dass ein sich auf das Vollausbaurecht berufender Betreiber den Ausbau vollständig auf eigene Kosten vornehmen muss. Ein expliziter Bezug zur Kostentragung findet sich in § 144 Abs. 1 TKG-E jedoch nur in Bezug auf den Stromanschluss. Die Kostentragung für die Gesamtmaßnahme und die laufenden Stromkosten ist daher klarzustellen bzw. zu ergänzen.

Änderungsempfehlung <u>§ 144 Abs. 1 TKG-E:</u>

- **Klarstellung/Ergänzung zur Kostentragung durch den Betreiber**

Satz 1:
„Bei Fehlen verfügbarer gebäudeinterner Glasfaserverkabelungen haben Betreiber gegenüber dem Gebäudeeigentümer das Recht, ***auf eigene Kosten*** *im gesamten Gebäude eine glasfaserfähige gebäudeinterne physische Infrastruktur und Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Telekommunikationsnetz hat, zu errichten.“*

Letzter Satz:
„Die durch den Anschluss aktiver Netzbestandteile an das Stromnetz entstehenden Kosten ***sowie die laufenden Stromkosten*** *hat der Betreiber zu tragen.“*

(2) 20-Monats-Frist und Pönalisierung

Die 20-Monats-Frist – die nach dem derzeitigen Wortlaut weder nachgewiesen werden muss noch pönalisiert ist – ermöglicht es einem ausbauwilligen marktmächtigen TKU auch in Beständen, für die bereits eine Ausbaukooperation besteht oder gerade verhandelt wird, die Ausbaubereitschaft ihrer Wettbewerber zu testen und strategisch zu versuchen, diese Ausbaupläne zu zerstören. Bei einer Ausbauanfrage bestehen für den Gebäudeeigentümer zwei Optionen:

- Wehrt ein Gebäudeeigentümer, selbst oder über einen Partner die Ausbauanfrage ab, hat das ausbauwillige TKU eine vertragsstrafenbewehrte Verpflichtung des Gebäudeeigentümers, für den NE4-Ausbau zu sorgen (vgl. § 144 Abs. 2 TKG-E). Das ausbauwillige TKU muss in diesem Fall allerdings nach dem jetzigen Wortlaut nicht sicherstellen, dass er in der Lage ist, das Netz in 20 Monaten auszubauen – es kann seine Ausbaupläne auch ohne Pönalisierung zurückziehen.
- Kann oder will ein Gebäudeeigentümer nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Anfrage den Alternativausbau auch vertragsstrafenbewehrt sicherstellen, darf – und muss – das ausbauwillige Unternehmen die NE4 innerhalb von 18 Monaten errichten (§ 144 Abs. 3 TKG-E). Der Betreiber hat auch dann nur innerhalb von 18 Monaten nach dem derzeitigen Wortlaut des Entwurfs die Betriebsbereitschaft der NE 4, jedoch nicht der NE 3 herzustellen.

Durch diese Mechanik kann insbesondere ein markt- und finanzstarker Akteur flächendeckend Ausbauanfragen für besonders attraktive Bestände stellen und so seine Wettbewerber entweder kurzfristig zu umfangreichen Investitionen zwingen, oder sich selbst diese Bestände sichern. Wie nachfolgend noch näher dargestellt wird, kann auch das Abwehrrecht gem. § 144 Abs. 2 TKG-E hieran nichts ändern. Um sunk costs zu vermeiden, wird ein Wettbewerber in der Regel den NE 4-Ausbau nur dann vornehmen, wenn er vorher die NE 3 errichtet hat, so dass auch die 24-Monats-Frist zu kurz bemessen ist, um eine gezielte Torpedierung von

flächendeckenden kooperativen Ausbauvorhaben zu verhindern. Die Regelung gefährdet damit massiv alle kooperativen flächendeckenden Ausbaupläne, die über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren hinausgehen. Es gibt keine Möglichkeit für den Eigentümer, die sehr kurze Ausbaufrist von 24 Monaten auch bei Vorliegen wesentlicher Gründe zu verlängern.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 1 TKG-E:

- **Streichung der 20-Monatsfrist und ergänzend ein Ausbauanspruch nur**, **wenn der Netzbetreiber das Gebäude bereits angeschlossen hat.**

*„Voraussetzung für das Recht nach Satz 1 ist, dass der Betreiber das Gebäude an ein öffentliches Telekommunikationsnetz, das bis zum Zugangspunkt vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht, angeschlossen hat ~~oder innerhalb von 20 Monaten anschließen wird~~.***“**

- **Sofern das BMDS trotz dieser Überlegungen** an der 20-Monats-Frist festhalten sollte, müsste die entsprechende **Ausbauabsicht zumindest nachgewiesen und ebenfalls mit Vertragsstrafen bewehrt** sein.

„Voraussetzung für das Recht nach Satz 1 ist, dass der Betreiber das Gebäude an ein öffentliches Telekommunikationsnetz, das bis zum Zugangspunkt vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht, angeschlossen hat ***oder vertraglich mit angemessener Vertragsstrafe zusichert, dass er es innerhalb von 20 Monaten anschließen wird.“***

(3) Open-Access-Mindestanforderungen für das auszubauende Netz

Die derzeitige Konzeption des Rechts auf Vollausbau sieht außer den ausbautechnischen Vorgaben in § 145 TKG-E keinerlei weitergehende Bedingungen in Bezug auf die über das Netz buchbare Dienstequalität und -vielfalt vor – es gilt ein reines „Windhundprinzip“. Dieses Prinzip kann dazu führen, dass ein Netzbetreiber, der keinen Open Access auf seinem Netz anbietet, das Haus unter Nutzung des Vollausbaurechts ausbaut und damit einen Ausbau durch einen Netzbetreiber mit einer Open Access-Dienstevielfalt verhindert.

Im Interesse eines vielfältigen Diensteangebots für die Bewohnerinnen und Bewohner von Mehrfamilienhäusern muss daher sichergestellt werden, dass das Recht auf Vollausbau nur von solchen Netzbetreibern genutzt werden kann, über deren Netze Open Access-Angebote verfügbar sind und somit auch die Dienste mehrerer Wettbewerber bezogen werden können. Die Open-Access-Verpflichtung sollte in gleicher Weise wie die Ausbauverpflichtung pönalisiert werden.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 1 TKG-E:

- **Sicherstellung einer pönalisierten Open-Access-Verpflichtung als Voraussetzung für die Geltendmachung des Vollausbauanspruchs durch Hinzufügen eines weiteren Satzes in § 144 Abs. 1 TKG-E**

„Weitere Voraussetzung ist, dass der Betreiber ***vertraglich mit angemessener Vertragsstrafe zusichert, dass über das zu errichtende Netz sowohl aktive als auch passive Vorleistungsprodukte zu marktkonformen technischen und wirtschaftlichen Bedingungen angeboten werden, die ein vielfältiges Diensteangebot im Wege des Open Access ermöglichen.“***

(4) Bestehende Kundenbeziehungen und vertragliche Anforderungen

Die derzeitige Konzeption des Rechts auf Vollausbau sieht außerdem keinerlei weitergehende Bedingungen in Bezug auf die auszustattenden Gebäude, bisherige Kundenbeziehungen und eine sachgerechte Kommunikation vor. In den vom BMDS durchgeführten „NE 4-Workshops“ wurden seitens Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen insbesondere eine unzureichende Kommunikation als wesentliches Investitionshemmnis benannt. Folge sei, dass gegenseitige Interessen nicht ausreichend definiert und eine Einigung behindert hätten. Dagegen würden bei einer sachgerechten Kommunikation kooperative Vorgehensweisen in der Regel schneller und problemloser vereinbart.

Auch wenn die Verbände nach wie vor ein Recht auf Vollausbau insgesamt ablehnen, sollen die nachfolgenden Änderungsvorschläge sowohl dazu dienen, die in den Workshops identifizierten tatsächlichen Ausbauhemmnisse zu überwinden, als auch die Anreize für ein strategisches Handtuchwerfen zu senken. Mehrere der nachfolgend aufgelisteten Empfehlungen für Eingriffsvoraussetzungen hatte schon der Verband BREKO im vergangenen Jahr in die Diskussion der Projektgruppe Gebäudeeigentümer des bei der Bundesnetzagentur angesiedelten Gigabitforums eingebracht und zu einem weitgehenden Konsens unter den Netzbetreibern geführt.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 1 TKG-E:

Ergänzung neuer Absatz:
„Das Recht nach Absatz 1 besteht nur, wenn der Betreiber

- ***zuvor zwei Monate mit dem Gebäudeeigentümer über einen einvernehmlichen Ausbau verhandelt hat;***
- ***in jedem der betreffenden Gebäude mindestens einen Endkunden nachweisen kann;***
- ***dem Gebäudeeigentümer vorab einen branchenüblichen oder mit einem Branchenverband verhandelten Vertrag angeboten hat und dieser binnen drei Monaten abgelehnt oder nicht beantwortet wurde;***
- ***einen offenen Zugang zum Gebäudenetz zu fairen, diskriminierungsfreien Bedingungen gewährt;****
- ***sich verpflichtet, auf Aufforderung auch weitere Bestände des Gebäudeeigentümers in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt auszubauen;***
- ***sich verpflichtet, für den Gebäudeeigentümer in den jeweiligen Technikräumen einen Gebäudekonnektivitätspunkt kostenfrei zu errichten.“***

***** Sofern die obige Open-Access-Verpflichtung in Abs. 1 aufgenommen wird, kann diese Hinzufügung entfallen.

- **§ 144 Abs. 2 TKG Verlängerung relevanter Fristen und Einführung zusätzlicher, flexibler Abwehrrechte**

Sowohl die den Gebäudeeigentümern laut Entwurf zustehende Frist von zwei Monaten für die Mitteilung des Eigen-Ausbauinteresses als auch die Ausbaufrist von 24 Monaten sind für die Klärung und Entscheidung von Sachverhalten sowie die Umsetzung alternativer Ausbaupläne deutlich zu kurz. Sie werden voraussichtlich dazu führen, dass in der Praxis nach dem Entwurf nur solche Eigentümer Abwehrrechte in Anspruch nehmen können, die bereits eine vertragliche Regelung über eine Ausbaukooperation abgeschlossen haben, und bei denen der Glasfaserausbau bereits nach der abgeschlossenen Planung unmittelbar bevorsteht oder jedenfalls in finaler Planung ist.

(1) Zweimonatige Entscheidungsfrist zu kurz
Die Entscheidungsfrist von zwei Monaten, innerhalb derer sich der Eigentümer entscheiden muss, ob er einen alternativen Ausbau innerhalb von 24 Monaten durchführt bzw. durchführen lässt, ist nicht praxisgerecht. Sie macht es Eigentümern unmöglich, nach Geltendmachung des Ausbauanspruchs alternative Anbieter anzufragen und mit diesen über einen kooperativen Ausbau zu verhandeln. In der Praxis dauern derartige Verhandlungen bis zum Abschluss regelmäßig deutlich länger als zwei Monate. Auch bereits bestehende mehrjährige Planungen über Gebäudeinvestitionen und Anbieterauswahlen lassen sich in der kurzen Frist nicht modifizieren und mit einer unerwarteten Ausbauanfrage eines Betreibers in Einklang bringen. Dadurch wird die Vertragsfreiheit der Eigentümer massiv eingeschränkt und werden die in der Wohnungswirtschaft üblichen mehrjährigen Planungen für Gebäudeinvestitionen torpediert. Das gilt umso mehr, wenn der jeweilige Gebäudeeigentümer

noch rechtlichen Vorgaben für die Auswahl eines Ausbaupartners unterliegt, die bestimmte Verfahrensregelungen vorschreiben. Beispiele hierfür sind bestehende vergaberechtliche Ausschreibungspflichten für Konzessionen bei kommunalen Wohnungsunternehmen oder formale Abstimmungserfordernisse bei Wohnungseigentümergemeinschaften.

(2) 24-monatige Ausbaufrist zu kurz
Auch die 24-monatige Ausbaufrist ist zu kurz bemessen. Nach den Kenntnissen der Verbände sind gerade flächendeckende Ausbaukooperationen großer Wohnungsunternehmen auf viele Jahre angelegt. Ein auf Grundlage einer solchen Kooperation ausbauender Anbieter wird den NE4-Ausbau sowohl aus finanziellen als auch aus operativen Gründen grundsätzlich immer erst nach dem NE3-Ausbau vornehmen (sog. „Bauen mit Licht im Rücken"). Das liegt unter anderem daran, dass ohne einen NE3-Anschluss die Investitionen in die NE4 „sunk costs" sind, für die keine Refinanzierung erfolgt. Auch aus logistischen und operativen Gründen ist es sinnvoll und bestehende Praxis, zunächst die NE3- und dann erst die NE4 auszubauen.

Es ist daher absehbar, dass ein Kooperationspartner den NE4-Ausbau innerhalb der 24-Monats-Frist nur dann zusichern kann, wenn er auch in der Lage ist, den NE3-Ausbau in dieser Zeit vorzunehmen.

Die unzureichenden Abwehrrechte erhöhen insofern die Anreize für das zu erwartende „Handtuchwerfen" marktstarker Anbieter um die attraktivsten Bestände. Dies erhöht zudem auch das Risiko, dass weniger attraktive Bestände – die Bestandteil der Ausbaukooperation sind – ebenfalls nicht angeschlossen werden.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 2 TKG-E:

Satz 1:
*„Das Recht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn der Gebäudeeigentümer die gebäudeinterne Infrastruktur nach Absatz 1 Satz 1 selbst oder durch einen Dritten innerhalb von ~~24~~ **36** Monaten errichtet und dies dem Betreiber innerhalb von ~~zwei~~ **sechs** Monaten nach dessen Mitteilung des Ausbauinteresses erklärt und dies vertraglich mit angemessener Vertragsstrafe zusichert.* ***Der Gebäudeeigentümer hat das Recht, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Fristen nach Satz 1 angemessen zu verlängern. Wichtige Gründe für eine Fristverlängerung sind insbesondere bevorstehende umfangreiche Renovierungsarbeiten, bestehende Ausschreibungspflichten sowie sonstige Verfahrenserfordernisse, die eine Einhaltung der Fristen unmöglich machen."***

Ergänzung neuer Absatz 2:
„Das Recht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn der Gebäudeeigentümer
- ***die Vereinbarung eines alternativen Glasfaserausbaus und deren Undurchführbarkeit binnen der gesetzlichen Fristen nachweisen kann;***
- ***nachweist, dass die Durchführung bereits geplanter oder beauftragter Gebäudeinvestitionen für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden ist;***
- ***bestehende Ausschreibungspflichten in den gesetzlichen Fristen nicht erfüllen kann."***

- **§ 144 Abs. 3 TKG-E: Zusätzliche vertragliche Pflichten und Einbindung der Netzebene 3**

(1) Ergänzung einer Verpflichtung für einen branchenüblichen Vertrag

§ 144 Abs. 3 Satz 1 TKG-E schreibt dem Gebäudeeigentümer im Falle einer ausbleibenden Erklärung gemäß Absatz 2 vor, mit dem Betreiber eine Begehung durchzuführen und eine Vereinbarung über den Leitungsweg zu erzielen. Diese Vorschrift geht von der unzutreffenden Vorstellung aus, dass üblicherweise bei Glasfaserausbauten in Mehrfamilienhäusern eine Vereinbarung über den Leitungsweg zwischen bauausführendem Unternehmen und dem Gebäudeeigentümer ausreichend sei.

Tatsächlich werden branchenüblich bei Netzausbauten und vergleichbaren Maßnahmen umfassende Verträge vereinbart, die über eine Beschreibung der vorzunehmenden Einbauten hinaus jeweilige Rechte und Pflichten regeln. Diese Verträge dienen der Rechtssicherheit beider Parteien und sind auch bei Ausbauten gem. § 144 Abs. 3 Satz 1 TKG-E unverzichtbar. Eine hohe Rechtssicherheit befördert Kooperationen und damit auch den Glasfaserausbau. Die Pflicht zur Vereinbarung eines branchenüblichen Vertrages trifft den Betreiber und den Eigentümer gleichermaßen.

Branchenübliche bzw. vertragstypische Inhalte sind insbesondere:
- Technische Beschreibung der Einbauten einschl. Leitungswege;
- Verpflichtung des Betreibers zur Vorlage und Einhaltung verbindlicher Bauzeitpläne;
- Verpflichtung des Gebäudeeigentümers zur Vorlage vorhandener Baupläne;
- Pflicht zur Benennung gegenseitiger konkreter Ansprechpartner;
- Regelung von generellen Grundstücks-Zutrittsrechten und -pflichten;
- Übernahme von Brandschutzpflichten durch den Betreiber;
- Haftungsübernahme im Zusammenhang mit der Baumaßnahme durch den Betreiber;
- Gewährleistung der Funktionsfähigkeit durch den Betreiber;
- Übernahme aller Service- und Instandhaltungskosten durch den Betreiber/Errichter einschl. Entstörservice nach definiertem Servicelevel;
- Übernahme aller technischen und regulatorischen Betreiberpflichten auf Kosten des Betreibers/Errichters;
- Dokumentation der Einbauten.

Für den vorliegenden Fall eines Ausbaus aufgrund des Vollausbaurechts gilt darüber hinaus:
- Freistellung des Gebäudeeigentümers von allen mit der Baumaßnahme verbundenen Kosten;
- Bescheinigung der Übereinstimmung der Einbauten mit gesetzlichen Pflichten durch den Betreiber/Errichter;
- Vereinbarung einer angemessenen Pönale.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 3 TKG-E:

Ergänzung nach Satz 1:
*„Sieht der Gebäudeeigentümer von einer Erklärung nach Absatz 2 ab, hat er innerhalb von weiteren ~~sechs~~**drei** ~~Wochen~~ **Monaten** mit dem Betreiber eine Begehung des Gebäudes zur Absprache des Leitungsweges durchzuführen und eine Einigung über den Leitungsweg zu erzielen.* ***Betrifft die Einigung Gebäudeeigentümer von Mehrfamilienhäusern, so sind Betreiber und Eigentümer verpflichtet, die Einigung über den Leitungsweg in einem für diese Eigentümer branchenüblichen Vertrag über den Einbau von Telekommunikationsinfrastrukturen zu vereinbaren. Der Vertrag hat neben branchentypischen Regelungsinhalten, insbesondere technische Beschreibung, gegenseitige Rechte und Pflichten, Haftung und Übernahme von Service und Instandhaltung durch den Betreiber, die gesetzlichen Anforderungen nach Absatz 1 und Absatz 2 einschließlich die vollständige Kostentragung durch den Betreiber zu enthalten.****“*

(2) Ergänzung einer Pflicht zur Anbindung an die NE 3

§ 144 Abs. 3 Satz 2 TKG-E schreibt dem Betreiber eine Frist für die Herstellung der Betriebsbereitschaft der NE 4 unter einer angemessenen Vertragsstrafe vor. Diese Vorschrift greift zu kurz, da das Interesse der Gebäudeeigentümer und der Endnutzer eine vollständige technische Betriebsbereitschaft erfordert. Diese ist nur gegeben, wenn mindestens gleichzeitig auch die zuführende NE 3 betriebsbereit ist.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 3 TKG-E:*

Satz 2 bzw. neuer Satz 3:
„Der Betreiber hat die Betriebsbereitschaft der gebäudeinternen Infrastruktur nach Absatz 1 ***sowie die Anbindung dieser gebäudeinternen Infrastruktur an das zuführende öffentliche Telekommunikationsnetz*** *innerhalb von 18 Monaten nach Einigung über den Leitungsweg nach Satz 1* ***und 2*** *herzustellen. Dies hat der Betreiber gegenüber dem Gebäudeeigentümer vertraglich mit angemessener Vertragsstrafe zuzusichern*.“

***Sofern die Verpflichtung in Absatz 1 vertragsstrafenbewehrt aufgenommen wird, kann diese Hinzufügung entfallen.

Ergänzung Absatz 4: Auswahlrecht des Gebäudeeigentümers

Das Vollausbaurecht schafft neue Unklarheiten. So ist nicht geregelt, wie bei zeitlich parallelen Begehren durch mehrere TKU zu verfahren ist. Da es sich bei einem Vollausbau von Glasfaser-Gebäudenetzen um einen intensiven Eingriff in das Eigentum des Gebäudeeigentümers handelt, sollte das primäre Auswahlrecht beim Gebäudeeigentümer liegen.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 4 TKG-E (neu):

Neuer Absatz 4 ***Machen mehrere Betreiber zeitgleich oder in einem engen zeitlichen Zusammenhang einen Anspruch nach Absatz 1 geltend, so liegt das primäre Auswahlrecht beim Gebäudeeigentümer.***

Ergänzung Absatz 5: Zustimmungserfordernis des Gebäudeeigentümers

Neben dem Recht auf Vollausbau gem. § 144 TKG-E besteht nach Art. 11 Abs. 4 GIA auch ein Recht auf Verlegung einer Wohnungsstichleitung zum Anschluss eines Teilnehmers. Dieses Recht besteht aber nur „vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers und/oder des Teilnehmers gemäß nationalem Recht“. Nach dieser Vorgabe muss der nationale Gesetzgeber darüber entscheiden, ob die erforderliche Zustimmung durch den Eigentümer, den Teilnehmer oder beide erfolgen muss, und welche Anforderungen an die Zustimmung zu stellen sind. Der RefE enthält hierzu noch keine Vorgaben.

Da es sich bei der Verlegung von Glasfaser-Gebäudenetzen – jedenfalls dann, wenn ein Eingriff in die Gebäudesubstanz erfolgt – um einen intensiven Eingriff in das Eigentum des Gebäudeeigentümers handelt, sollte das Zustimmungserfordernis aus Sicht der Verbände beim Eigentümer liegen und sich auch auf den Verlegeweg beziehen. Das gilt umso mehr, als nach Art. 11 Abs. 5 GIA ohnehin die Rechte des Gebäudeeigentümers zu berücksichtigen sind und mit dem § 144 TKG-E ein Recht auf Vollausbau eingeführt werden soll, das aus Sicht des Gesetzgebers gegenüber der Verlegung von Stichleitungen vorzugswürdig ist. Eine Zustimmungsbefugnis allein des Teilnehmers ist hingegen abzulehnen, zumal dieser auch nicht selbst über die Verlegewege entscheiden kann.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 5 TKG-E (neu):

Neuer Absatz 5 ***Die Verlegung von Netzen bis in die Räume des Teilnehmers gem. Art. 11 Abs. 4 der Verordnung (EU) 2024/1309 bedarf der vorherigen Zustimmung des Gebäudeeigentümers. Im Rahmen der Zustimmungserteilung ist auch eine Einigung über den Leitungsweg herzustellen.***

3.2 Zu § 22 a TKG-E Verhandlungspflicht über Zugang zu Glasfasernetzen

§ 22a TKG-E ergänzt § 22 TKG um eine Verhandlungspflicht zwischen Zugangsbegehrendem und Netzbetreiber auf der NE 3, auch wenn der Netzbetreiber keine marktbeherrschende Stellung innehat.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände würden eine solche Regelung begrüßen, wenn diese zum Ziel hätte und geeignet wäre, Wettbewerb auf Dienste-Ebene über

die NE 3 zu gewährleisten, eine Überbauung zu verhindern und dem Erstausbauer eine ausreichende Refinanzierung zu ermöglichen.

Es ist fraglich, ob dieses Ziel mit der Vorschrift nicht erreichbar wäre. Zudem ist das Verhältnis zwischen §§ 22a und 22b TKG-E noch völlig unklar.

Eine Verhandlungspflicht könnte zwar im Einzelfall einen Überbau vermeiden, diesen jedoch nicht grundsätzlich ausschließen. Nicht nachvollzuziehen ist zudem, dass sich auf die eingeführte Verhandlungspflicht offensichtlich allein Netzbetreiber, nicht jedoch Grundstückseigentümer, die keine Netzbetreiber sind, berufen können. So wäre es beispielsweise bei vorhandenen Campusnetzen jedoch unverzichtbar, dass Netzbetreiber auch gegenüber Gebäudeeigentümern einer Verhandlungspflicht unterliegen.

Zudem wäre grundsätzliche oder eine auf Antrag des Gebäudeeigentümers sich ergebende Mitnutzungspflicht entscheidend, um im Regelfall ökonomisch unsinnige Glasfaser-Mehrfachanschlüsse von Wohngebäuden zu vermeiden. Jeder Gebäudeanschluss greift massiv in das Eigentum der Wohnungsunternehmen und Eigentümer ein und lastet ihnen beträchtliche, nicht erstattungsfähige zusätzliche Organisationskosten an.

Änderungsempfehlung § 22a Abs. 1 TKG-E:

Änderung/Klarstellung Satz 1: „*(1) Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze, deren Netze komplett aus Glasfaserkomponenten bis zum Verteilerpunkt am Ort der Nutzung bestehen, sind unbeschadet von §§ 20 und 22 verpflichtet, mit anderen ~~Unternehmen~~* ***Eigentümern und Betreibern öffentlicher Telekommunikationsnetze*** *auf Nachfrage über ein Angebot auf Zugang zu ihrem Netz zu fairen, nichtdiskriminierenden und angemessenen Bedingungen…“*

3.3 Zu § 22b TKG-E Zugang zu gebäudeinternen Telekommunikationsnetzen und Verkabelungen

- **§ 22 b Abs. 1 und 2 TKG-E: Default-Regelung wird abgelehnt**

Die Verbände begrüßen die auch im Gutachten von Prof. Dr. Kühling herausgearbeitete europarechtliche Grundsatzbewertung, dass der Gesetzgeber aufgrund der vollharmonisierten Regelungen des Art. 61 Abs. 3 EKEK weder das „ob“ eines Zugangsanspruchs noch das „wie“ der Zugangsbedingungen festlegen kann, sondern allein die BNetzA als nationaler Regulierer hierüber ein Letztentscheidungsrecht hat.

Allerdings setzt die vorgeschlagene Gesetzesmechanik diese zwingenden europarechtlichen Grundlagen nicht europarechtskonform um.

Im Wege einer sog. „Default-Regelung“ soll gem. § 22b Abs. 1 TKG-E immer ein Zugangsanspruch bestehen. Zur Sicherung des Letztentscheidungsrechts der BNetzA soll diese gem. § 22b Abs. 2 TKG-E aber das Recht haben, den Zugangsanspruch zu konkretisieren, modifizieren und ihn ganz oder teilweise auszusetzen.

Diese gesetzgeberische Default-Regelung ist aus drei Gründen abzulehnen:

- **Verstoß gegen EU-Recht – Umkehrung des Regel-Ausnahmeprinzips im EKEK:** Nach Art. 61 Abs. 3 EKEK muss der Gesetzgeber der nationalen Regulierungsbehörde das Recht geben, Zugangsverpflichtungen zu Gebäudeverkabelungen auf Antrag auferlegen zu können. Damit sieht das Regelungskonzept des EKEK eine grundsätzliche „Voreinstellung“ vor, dass eine Zugangsverpflichtung nicht besteht, sondern erst von der nationalen Regulierungsbehörde im Rahmen eines Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens angeordnet werden muss. Die im TKG-E vorgesehene Default-Regelung kehrt dieses klare Konzept des EU-Rechtsrahmens ins Gegenteil um, in dem sie gesetzgeberisch eine bindende Zugangsverpflichtung vorgibt und nur der BNetzA das Recht gibt, diese Zugangsverpflichtung auszusetzen. Bereits das im Auftrag des BMDS erstellte Gutachten von Prof. Dr. Kühling weist an zahlreichen Stellen auf die damit verbundenen erheblichen europarechtlichen Risiken hin. Aus Sicht der Verbände ist offensichtlich, dass die vorgeschlagene Regelung mit den europäischen Vorgaben nicht vereinbar ist – eine Entscheidung darüber, ob und unter welchen Bedingungen überhaupt ein Zugang anzuordnen ist, ist auch von der vorzunehmenden Prüfung etwas völlig anderes, als eine Entscheidung darüber, ob eine bestehende Verpflichtung auszusetzen ist.

- **Unklares Verhältnis zwischen zivilrechtlichem Zugangsanspruch und Aufhebungsrecht BNetzA:** Neben den europarechtlichen Zweifeln sind mit der vorgeschlagenen Regelungsmechanik auch erhebliche juristische Unsicherheiten nach nationalem Recht verbunden. Nach der derzeitigen Konzeption begründet § 22b Abs. 1 TKG-E zunächst eine bindende Verpflichtung des jeweils Zugangsverpflichteten, allen zumutbaren Zugangsanträgen zu objektiven, transparenten, verhältnismäßigen und nichtdiskriminierenden Bedingungen stattzugeben. Der Zugangsverpflichtete muss hierüber innerhalb von zwei Wochen auch ein annahmefähiges Zugangsangebot unterbreiten. Um diese bindende Verpflichtung auszusetzen, muss der Zugangsverpflichtete seinerseits einen Antrag bei der BNetzA auf Aussetzung der Zugangsverpflichtungen stellen, über den diese aber erst nach Durchführung eines Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens entscheiden kann – was bereits angesichts der vorgesehenen Verfahrensfristen auch deutlich länger als ein Jahr dauern kann. Es ist nach dem Wortlaut jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass der Zugangsbegehrende den Zugangsanspruch in der Zwischenzeit auch zivilrechtlich – ggf. auch im einstweiligen Rechtsschutz – durchsetzen und zudem Schadensersatzansprüche geltend machen kann, denen dann bei einer Aussetzungsentscheidung der BNetzA allerdings wieder die rechtliche

Grundlage entzogen würde. Bis zur Entscheidung der BNetzA über die Aussetzung der Zugangsverpflichtung bestehen damit erhebliche rechtliche Unsicherheiten. Den Verbänden ist auch keine vergleichbare Regelungskonstellation bekannt, in denen der Gesetzgeber zunächst einen bindenden zivilrechtlichen Anspruch zwischen zwei Parteien regelt und einer Behörde die Befugnis gibt, diesen Anspruch nachträglich wieder für nicht bestehend zu erklären. Auch rechtssystematisch ist die Default-Regelung wegen der damit verbundenen massiven Rechtsunsicherheiten abzulehnen.

- **Sonderregelung bis zum Erlass des DNA**: Auch der Entwurf für einen Digital Network Act (DNA) verwendet in Art. 69 DNA-E die gleiche Mechanik wie Art. 61 Abs. 3 EKEK, d. h. es gibt grundsätzlich keine Zugangsverpflichtung, bis der nationale Regulierer eine solche anordnet. Die Default-Regelung würde damit zu einer kurzfristigen Umkehr des sowohl im EKEK als auch im DNA verankerten Grundprinzips führen und auch vor diesem Hintergrund zusätzliche und nicht notwendige Rechtsunsicherheit für einen kurzen Übergangszeitraum mit sich bringen.

Die Verbände fordern daher eine 1:1-Umsetzung des Art. 61 Abs. 3 TKG in § 22b TKG:

- Verzicht auf einen vordeterminierten Zugangsanspruch im TKG;
- Möglichkeit für die BNetzA, den Zugang auf Antrag anzuordnen;
- Bei der Entscheidung über die Zugangsanordnung muss eine Abwägungsentscheidung erfolgen, in der – wie im Erwägungsgrund 152 vorgegeben – berücksichtigt werden muss, ob tragfähige Alternativen bestehen, und ob die Maßnahmen gerechtfertigt und verhältnismäßig sind, um auf den relevanten Märkten einen dauerhaften Wettbewerb zu bewirken.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 1 TKG-E:

§ 22b Abs. 1 und 2 TKG-E sind wie folgt zu ersetzen:

„(1) Die Bundesnetzagentur entscheidet auf angemessenen Antrag über Zugang zu Verkabelungen sowie zugehörigen Einrichtungen, soweit diese nicht physische Infrastrukturen im Sinne des Artikel 2 Absatz 2 Nummer 4 der Verordnung (EU) 2024/1309 sind, in Gebäuden oder bis zu einem festzulegenden Konzentrations- oder Verteilerpunkt, sofern dieser außerhalb des Gebäudes liegt. Der Antrag nach Satz 1 kann allgemein und unabhängig vom Standort eines einzelnen Endnutzers gestellt werden. Die Bundesnetzagentur kann den Betreibern öffentlicher Telekommunikationsnetze oder den Eigentümern solcher Verkabelungen und zugehörigen Einrichtungen, wenn diese keine Betreiber im Sinne des § 3 Nummer 7 sind, Verpflichtungen auferlegen, wenn dies dadurch gerechtfertigt ist, dass eine Replizierbarkeit dieser Netzbestandteile wirtschaftlich ineffizient oder praktisch unmöglich wäre.“

- **§ 22b TKG-E Abs. 3 Satz 3 TKG-E**

Neben der europarechtswidrigen Default-Regelung ist auch die Regelung in § 22b Abs. 3 Satz 3 TKG-E mit den europäischen Vorgaben nicht vereinbar. Nach diesem Regelungsvorschlag kann die BNetzA bei den auferlegten Verpflichtungen in sachlicher und persönlicher Hinsicht über den Antrag nach Absatz 2 hinausgehen. Diese Regelung würde der BNetzA die Möglichkeit geben, im Fall eines sehr begrenzten Zugangsantrags im Wege einer symmetrischen Regulierung Zugangsbedingungen festzulegen, die für den gesamten Markt und für den Zugang zu allen NE4-Netzen in Deutschland gelten. Eine derart weitgehende Entscheidungsbefugnis ist aus Sicht der Verbände europarechtswidrig. Nach Art. 61 Abs. 3 EKEK können die nationalen Regulierungsbehörden Zugangsverpflichtungen nur auf „angemessenen Antrag" festlegen, was bedeutet, dass sie auch maximal über den Antrag entscheiden dürfen („ne ultra petita").

Zudem stellt auch Erwägungsgrund 152 klar, dass die nationale Regulierungsbehörde bei ihrer Entscheidung stets prüfen muss, ob es sich um eine Situation handelt, in denen Unternehmen keinen Zugang zu tragfähigen Alternativen haben, welche technischen und wirtschaftlichen Hindernisse für eine Replizierung von Netzen bestehen, und ob die Verpflichtungen gerechtfertigt und verhältnismäßig sind, um auf den relevanten Märkten dauerhaften Wettbewerb zu bewirken. Zudem muss die nationale Regulierungsbehörde diese Prüfung im Rahmen eines Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens vornehmen. Die dabei vorzunehmenden Ermessenserwägungen können je nach Umfang des gestellten Antrags, über den die nationale Regulierungsbehörde zu entscheiden hat, völlig unterschiedlich ausfallen. Eine Befugnis der Bundesnetzagentur, über den gestellten Antrag hinaus zu gehen, würde sowohl die vorzunehmenden Ermessenserwägungen als auch das einzuhaltende Verfahren konterkarieren. Sie ist damit mit den europarechtlichen Anforderungen nicht vereinbar.

Über die rechtlichen Probleme hinaus könnte eine solche Regelung auch in tatsächlicher Hinsicht je nach den getroffenen Festlegungen vor allem den Glasfaserausbau durch nicht marktmächtige Betreiber, insbesondere regionale oder lokale Anbieter, zum Erliegen bringen. Getätigte Investitionen könnten entwertet und geplante Investitionen aufgrund unsicherer Refinanzierungsbedingungen zurückgezogen werden. Dadurch würden der Wettbewerb und die Geschwindigkeit des Glasfaserausbaus erheblichen Schaden nehmen.

Die Verbände fordern, dass die BNetzA an den Zugangsantrag gebunden und Satz 3 zu streichen ist.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 3 TKG-E:

Satz 3 ist zu streichen:
Im Verfahren nach Absatz 2 kann die Bundesnetzagentur objektive, transparente, verhältnismäßige und nichtdiskriminierende Zugangsbedingungen auferlegen. Diese können konkrete Bestimmungen im Hinblick auf den Zugang zu solchen Netzbestandteilen und zugehörigen Diensten, Transparenz und Nichtdiskriminierung sowie auf die Umlegung der Kosten der Zugangsgewährung enthalten, die zur Berücksichtigung von Risikofaktoren gegebenenfalls angepasst werden. ~~Die auferlegten Verpflichtungen können in sachlicher und persönlicher Hinsicht über den Antrag nach Absatz 2 hinausgehen.~~

- **§ 22b TKG-E Abs. 4 TKG-E – BNetzA muss Entscheidungsleitlinien aufstellen**

Die Verbände begrüßen die Verpflichtung der BNetzA zur Verwendung des Kostenmaßstabes bei der Zugangsgewährung. Allerdings gestattet Satz 2 der BNetzA ein Abweichen im Einzelfall, sofern dies begründet wird.

Auch wenn es europarechtlich nicht dem Gesetzgeber obliegt, Entgeltmaßstäbe festzulegen, verweisen wir darauf, dass im Zusammenhang mit der von den Verbänden begrüßten Streichung der verfassungs- und europarechtswidrigen Differenzierung zwischen Wohnungsunternehmen und sonstigen Netzeigentümern und -betreibern – die sog. „Konzernklausel“ (bisher § 149 Abs. 5 TKG) hier ein Einfallstor bestehen könnte, die bisherige rechtswidrige Diskriminierung gegebenenfalls fortzusetzen. Die Verbände kritisieren massiv, dass beispielsweise das WIK die Fortsetzung dieser rechtswidrigen Diskriminierung in einer aktuellen Studie ausdrücklich empfiehlt, dabei eine nachvollziehbare ökonomische Argumentation schuldig bleibt.

Die Verbände schlagen daher vor, die Bundesnetzagentur nach Anhörung der Interessenträger zur Aufstellung von Entscheidungsleitlinien zu verpflichten, die unter anderem eine Diskriminierung bestimmter Betreiber- und Eigentümergruppen ausschließen sollen.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 4 TKG-E

Dem Absatz 4 sind folgende Sätze anzufügen:
Die Bundesnetzagentur veröffentlicht bis zum [31.12.2027] nach Anhörung der Interessenträger Leitlinien zu den Bedingungen für den Zugang zu gebäudeinternen Verkabelungen und zugehörigen Einrichtungen in Gebäuden oder bis zum ersten Konzentrations- und Verteilerpunkt gem. Abs. 1. In den Leitlinien muss die Bundesnetzagentur insbesondere auf die folgenden Punkte eingehen:

- ***Voraussetzungen für einen angemessenen Zugangsantrag;***
- ***Kriterien, wann Verkabelungen und zugehörige Einrichtungen nicht replizierbar sind;***
- ***Mindestbedingungen für tragfähige Alternativen zu nicht replizierbaren Verkabelungen und zugehörigen Einrichtungen in Gebäuden oder bis zum ersten Konzentrations- und Verteilerpunkt;***

- ***Kriterien für die Verhältnismäßigkeitsprüfung bezüglich des Ob und Wie des Zugangs unter Berücksichtigung der in Erwägungsgrund 152 der Richtlinie (EU) 2018/1972 aufgeführten Punkte;***
- ***Zugangsbedingungen für den Fall des Zugangsordnung;***
- ***Kriterien für die Festlegung von Zugangsentgelten und Maßstäbe der Entgeltberechnung für den Fall der Zugangsordnung.***

- **§ 22b TKG-E Abs. 5 TKG-E**

Nach § 22b Abs. 5 Satz 1 TKG-E gelten die Verfahren des § 14 Abs. 2 – 9 entsprechend. Allerdings bleibt unklar, wann ein Verfahren beträchtliche Auswirkungen auf den betreffenden Markt hätte. Wegen der Präzedenzwirkung einer Entscheidung sollte davon auszugehen sein, dass im Regelfall immer derartige beträchtliche Auswirkungen bestehen, so dass eine Begründung erfolgen sollte, warum das Konsultationsverfahren nicht angeordnet wird. Die gesetzgeberisch vorgegebene Möglichkeit der Aussetzung des Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens dürfte zudem europarechtswidrig sein. So ordnet Art. 61 Abs. 5 EKEK an, dass bei Auferlegung von Verpflichtungen die Verfahren der Art. 23, 32 und 33 gelten. Jedenfalls Art. 23 EKEK ist verpflichtend.

Die Verbände halten eine verfahrensmäßige Differenzierung zwischen § 22b Abs. 5 und 6 TKG-E nicht für sachgerecht. Die BNetzA sollte beim Abweichen vom Verfahren immer darlegen müssen, warum aus ihrer Sicht keine beträchtliche Auswirkung auf den Markt vorliegt. Zudem sollte klargestellt werden, dass auch eine Aufteilung eines einheitlichen Zugangsbegehrens zu mehreren Gebäuden auf mehrere Aktenzeichen nicht dazu führt, dass es sich um mehrere Verfahren handelt, für die dann jeweils die kürzere Verfahrensfrist gelten würde.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 5 und 6 TKG-E:

Die Absätze 5 und 6 sind wie folgt zu ändern:
(5) Für Entscheidungen im Verfahren nach Absatz 2 gelten die Verfahren des § 14 Absatz 2 bis 9 entsprechend. Diese sind innerhalb von zwölf Monaten nach Antragseingang einzuleiten. Die Bundesnetzagentur entscheidet in dem Verfahren nach Absatz 2 durch Allgemeinverfügung spätestens innerhalb eines Monats nach Abschluss des Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens. ***Eine Entscheidung über die Nichtanwendung des Konsultationsverfahrens nach § 12 Abs. 1 TKG-E ist schriftlich zu begründen.***

(6) ***Stellt die Bundesnetzagentur fest, dass*** ~~*Ist*~~ *kein Verfahren nach Absatz 5 erforderlich* ***ist****, entscheidet die Bundesnetzagentur in dem Verfahren nach Absatz 2 innerhalb von zwei Monaten, sofern das Verfahren nur ein Gebäude betrifft. Andernfalls entscheidet die Bundesnetzagentur innerhalb von sechs Monaten. § 149 Absatz 5 gilt entsprechend.* ***Werden für ein einheitlich durchgeführtes Verfahren mehrere Aktenzeichen vergeben, hat dies keine Auswirkungen darauf, dass es sich um ein Verfahren nach Satz 1 handelt.***

3.4 Zu § 145 TKG-E Errichtung gebäudeinterner Netzinfrastrukturen

- **§ 145 Abs. 1 TKG-E**

(1) Keine Erweiterung auf genehmigungsfreie Maßnahmen

Gemäß Art 10 Abs. 1 und 2 GIA müssen alle neuen Gebäude und Gebäude einschließlich Mehrfamilienhäuser, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, die im gemeinsamen Eigentum stehen und für die Baugenehmigungen nach dem 12. Februar 2026 beantragt wurden, mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung ausgestattet werden. § 145 Abs. 1 TKG-E weitet die Verpflichtung zur Glasfaserausstattung auch auf umfangreiche Renovierungen aus, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Verbände lehnen eine Ausweitung auf genehmigungsfreie Maßnahmen als weder sachgerecht noch umsetzbar ab. Zum einen bieten solche Maßnahmen idR keinen Spielraum für neue FTTH-Netze. Zum anderen würde das Finanzierungsrisiko steigen, so dass sinnvolle kleinere Vorhaben aus Kostengründen letztlich unterbleiben könnten.

Der GIA definiert den Begriff „umfangreiche Renovierungen“ als „Bauarbeiten am Standort des Endnutzers, die strukturelle Veränderungen an den gesamten gebäudeinternen physischen Infrastrukturen oder einem wesentlichen Teil davon umfassen und gemäß nationalem Recht eine Baugenehmigung erfordern“.

Die Verbände empfehlen die Streichung des Verweises auf die Baugenehmigung. Damit gilt der GIA-Begriff bei allen wesentlichen Veränderungen an gebäudeinternen physischen Infrastrukturen.

Änderungsempfehlung § 145 Abs. 1 TKG-E:

Satz 1 wird gestrichen:
„(1) ~~Die Verpflichtungen nach Artikel 10 Absatz 1 und 2 der Verordnung (EU) 2024/1309 gelten auch, wenn eine umfangreiche Renovierung vorgenommen wird, die keiner Baugenehmigung bedarf.~~ Einfamilienhäuser, Ferienhäuser, Militärgebäude und Gebäude, die für Zwecke der nationalen Sicherheit genutzt werden, fallen nicht unter Artikel 10 Absatz 1 bis 3 der Verordnung (EU) 2024/1309. Baudenkmäler fallen nicht unter Artikel 10 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2024/1309.“

(2) Ergänzung der Definition „größere Renovierungen“

Nach Art. 10 Abs. 3 GIA müssen ab dem 12. Februar 2026 alle Gebäude, die größeren Renovierungen im Sinne des Artikels 2 Nummer 10 der Richtlinie 2010/31/EU unterzogen werden, u. a. mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung, ausgestattet werden,

sofern dies die Kosten der Renovierungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erhöht und technisch durchführbar ist.

Das BMDS hatte bereits im vergangenen Jahr unseren Hinweis aufgenommen, dass der GIA bei dem Begriff größere Renovierungen sachfremd auf die Gebäudeenergierichtlinie 2010/31/EU verweist. 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 sachfremden Konsequenz führt, dass bei einer großflächigen Dämmung der Gebäudehülle grundsätzlich eine Pflicht bestände, Glasfasernetze im Gebäude zu verlegen, während eine solche Pflicht nicht vorliege, wenn z. B. innerhalb des Gebäudes eine Strangsanierung vorgenommen wird. Leider findet sich im RefE keine Lösung des Problems.

Da zwischen Investitionen in die Gebäudehülle und Investitionen in die TK-Infrastrukturen im Regelfall kein Zusammenhang besteht, plädieren die Verbände für eine gesetzliche Klarstellung über einen TK-spezifischen Begriff auf Basis der europäischen Definitionsvorgaben.

Änderungsempfehlung § 145 Abs. 1 TKG-E:

Abs. 1 wird durch folgenden Satz ergänzt: ***„Für die Ausstattungspflicht gem. Art. 10 Abs. 3 der Verordnung (EU) 2024/1309 gilt als „größere Renovierung“ die Renovierung eines Gebäudes, bei der die Gesamtkosten der Renovierung der gebäudetechnischen Systeme 25% des Gebäudewerts – den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet – übersteigen.“***

3.5 Zu §§ 34, 25 TKG-E Kupfer-Glas-Migration

Die Verbände begrüßen einen flächendeckenden Ausbau von Glasfasernetzen bis zu den Wohnungen (FTTH) sowie die von der Bundesnetzagentur vorgelegten Grundsätze für ein regelgebundenes Regulierungskonzept für die Abschaltung der Kupfer-DSL-Netze mit den Zielen einer diskriminierungsfreien Migration und Planungssicherheit für alle Marktbeteiligten. Befürwortet wird ausdrücklich die von der Bundesnetzagentur vorgeschlagene Abschaffung von einem allein bei der Telekom liegenden Initiativrecht für die Abschaltung der Kupfernetze und mithin eine Änderung § 34 Abs. 1 TKG. Im Sinne einer diskriminierungsfreien Abschaltung erscheint es dringend geboten, in Verfahren nach § 34 TKG auch die Interessen Glasfaser ausbauender Drittunternehmen zu berücksichtigen und einseitige, wettbewerbsschädliche Maßnahmen der Telekom als marktbeherrschendes Unternehmen zu verhindern. Zudem wird der Vorschlag der BNetzA begrüßt, der Telekom erweiterte Transparenzverpflichtungen aufzuerlegen.

Es verwundert daher, dass der Referentenentwurf in Bezug auf das Initiativrecht keine Änderungen von § 34 Abs. 1 TKG beinhaltet. Eingefügt werden soll hier lediglich nach Absatz 5 ein zusätzlicher Absatz 6:
„(6) Die Bundesnetzagentur stellt im Rahmen ihrer Entscheidung nach den Absätzen 4 und 5 sicher, dass die Interessen von anderen Unternehmen, die Netze mit sehr hoher Kapazität errichten, bei der Migration von herkömmlichen Infrastrukturen durch das Unternehmen mit beträchtlicher Marktmacht angemessen berücksichtigt werden. Sie kann im Rahmen ihrer Entscheidung nach Absatz 5 Satz 1 insbesondere die Abschaltpraxis eines Unternehmens mit beträchtlicher Marktmacht in Gebieten berücksichtigen, in denen andere Unternehmen ein Netz mit sehr hoher Kapazität errichtet haben und eine Migration zu diesem Netz zu fairen, angemessenen und nichtdiskriminierenden Bedingungen sichergestellt ist.“

Die Verbände befürchten, dass auch unter Berücksichtigung der im Gesetzentwurf in § 25 Abs. 1 TKG-E für die Telekom vorgesehenen zusätzlichen Transparenzpflichten, den Interessen ausbauender Drittunternehmen nicht ausreichend Rechnung getragen wird.

Sie regen daher die Aufnahme eines Initiativrechts auch für Wettbewerber der Telekom an.

Änderungsempfehlung § 34 Abs. 1 TKG-E:

Nach Satz 1 wird ein Satz neu angefügt: (1) Beabsichtigt ein Unternehmen mit beträchtlicher Marktmacht, Teile seines Telekommunikationsnetzes außer Betrieb zu nehmen oder durch neue Infrastrukturen zu ersetzen und wird infolgedessen das Angebot eines nach § 26 auferlegten Zugangsproduktes unmöglich, muss es dies der Bundesnetzagentur rechtzeitig, mindestens jedoch ein Jahr vor Beginn der Außerbetriebnahme oder der Ersetzung anzeigen. ***Die Anzeigepflicht trifft auch Unternehmen ohne eine beträchtliche Marktmacht, sofern diese beabsichtigen, Teile ihres Telekommunikationsnetzes außer Betrieb zu nehmen.***

3.6 Zu § 72 TKG-E Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE)

Die Verbände begrüßen die Erhöhung der maximalen Summe der Investitionskosten von 540 auf 720 Euro je Wohneinheit und des Umlagezeitraums von neun auf bis zu 12 Jahren. Sie begrüßen ferner, dass der RefE ebenso unseren Empfehlungen, die Differenzierung zwischen regulären und aufwändigen Maßnahmen und die Pflicht zur Einholung von drei Angeboten zu streichen, gefolgt ist.

Dies sind wichtige Schritte zur Entbürokratisierung, die die Attraktivität des GBE teilweise steigern könnte. Allerdings bestehen nach wie vor zahlreiche bürokratische

Hürden, die eine Vereinbarung und Umlage des GBE in der Praxis erschweren und unbedingt abgebaut werden sollten. Dazu zählen insbesondere folgende Pflichten:

- Pflicht zum Nachweis der tatsächlichen Kosten;
- Verpflichtung des Gebäudeeigentümers, die Bereitschaft des Glasfasernetzes nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums zu gewährleisten. Dies ist tatsächlich faktisch unmöglich, wenn das Netzeigentum bei Betreiber verbleibt;
- Die Pflicht zur unentgeltlichen Bereitstellung von Gebäudeglasfasernetzen, die mit einem GBE errichtet wurden, sowie zur Festlegung von Einmalentgelten in § 72 Abs. 6 TKG-E dürfte wg. Art. 61 Abs. 3 EKEK europarechtswidrig sein. So muss der BNetzA als nationaler Regulierungsbehörde das Recht obliegen, den Zugang zu Verkabelungen anzuordnen und auch über die Zugangsbedingungen zu entscheiden. Bei der Festlegung angemessener Zugangsbedingungen kann und muss die Bundesnetzagentur ohnehin die Refinanzierung durch das GBE berücksichtigen;
- Unklare Verpflichtung zum Open Access als Voraussetzung für die Umlagefähigkeit in § 2 Nr. 15 c BetrkV. Tatsächlich sind in der Praxis nur sehr wenige Anbieter an einem Standort tatsächlich verfügbar, so dass Mieter, die ihr Wunschangebot nicht erhalten, mit Bezug auf diese Vorschrift die Zahlung der Umlage ablehnen.

Die Verbände schlagen daher als klare und unbürokratische Lösung die Streichung der jeweiligen Vorschriften vor.

Änderungsempfehlungen § 72 TKG-E:

Streichung in Abs. 4 Nr. 3:
„~~*3. die Gesamtkosten*~~“

Streichung Abs. 5
„(5) ~~Nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes (Absatz 1 Nummer 1) zu gewährleisten.~~“

Streichung Abs. 6
~~(6) Der Betreiber nach Absatz 1 hat Anbietern von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten zum Zwecke der Versorgung von Endnutzern dauerhaft auf Antrag Zugang zur passiven Netzinfrastruktur sowie zu den Glasfaserkabeln am Zugangspunkt zu transparenten und diskriminierungsfreien Bedingungen und unentgeltlich zu gewähren. Die Pflicht nach Satz 1 trifft nach Ende des Bereitstellungszeitraums den Gebäudeeigentümer. Abweichend von Satz 1 darf der Betreiber nach Absatz 1 für die technische Einrichtung des physischen Zugangs nach Satz 1 von jedem den Zugang begehren-den Telekommunikationsnetzbetreiber 60 Euro netto für durch diesen erstmals angeschlossene Wohn- oder Gewerbeeinheiten verlangen. Für die Zugangsgewährung nach Satz 3 darf dem Endnutzer kein direktes Entgelt berechnet werden.~~

Änderungsempfehlung § 2 Ziffer 15c BetrKV

Streichung des Halbsatzes in 15c „~~wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikations-diensten über seinen Anschluss frei wählen kann“~~

Es sollte ferner 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.

Änderungsempfehlung § 2 Ziffer 15c BetrKV

Ergänzung der Regelung in Ziffer 15c *„hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms* ***und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft*** *sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;“*

Darüber hinaus bringen die Verbände noch einmal einen Gedanken in die Diskussion, ob es nicht sinnvoll sein kann, das GBE um eine attraktive Dienstekomponente anzureichern. Beispiel wäre ein 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.

3.7 Weitere Änderungsvorschläge

Die Verbände schlagen darüber hinaus weitere Änderungen vor:

- **§ 60 Abs. 2 Satz 1 TKG-E Kündigungsrecht bei Umzug**

§ 60 Abs. 2 Satz 1 TKG-E schreibt vor, dass Verbraucher beim Umzug den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen können, wenn „am

neuen Wohnsitz bereits eine leitungsgebundene Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“ erfolgt.

Die Verbände begrüßen die höhere Flexibilität für Mieter, allerdings ist die Formulierung unklar. Nach der Gesetzesbegründung soll die Regelung nur greifen, wenn am neuen Wohnsitz bereits ein Vertrag über eine leitungsgebundene Versorgung mit Telekommunikationsdiensten besteht.

Änderungsempfehlungen § 60 Abs. 2 Satz 1 TKG-E:

Satz 1 wird wie folgt geändert: *„Wird die vertraglich geschuldete Leistung am neuen Wohnsitz nicht angeboten oder **besteht zum Zeitpunkt des Umzugs** ~~erfolgt~~ am neuen Wohnsitz bereits **ein Vertrag über** eine leitungsgebundene Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“.*

- **§ 149 Abs. 1 TKG-E Streitbeilegung**

Die Verbände haben schon im Zusammenhang mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) auf die rechtliche Unklarheit verwiesen, ob Streitigkeiten über den Zugang zu geförderten Netzen oder Streitigkeiten über den Zugang zu mittels GBE (teil)finanzierten Netzen weiterhin der Streitbeilegungsstelle zugewiesen sein können. Bei beiden Netzen handelt es sich jeweils um Verkabelungen, zu denen Zugang nur von der nationalen Regulierungsbehörde nach den Verfahren in § 14 Abs. 2 – 9 TKG angeordnet werden kann. Es wird daher vorgeschlagen, eine kritische Passage zu streichen.

Änderungsempfehlung § 149 Abs. 1 TKG-E:

Nr. 5 wird gestrichen: *„~~innerhalb von einem Monat ab Eingang des Antrags beim Betreiber einer nach § 72 Absatz 1 Nummer 1 und 2 errichteten Netzinfrastruktur kommt keine Vereinbarung über den Netzzugang nach § 72 Absatz 6 zustande.~~“*

- **§ 151 Abs. 4 TKG-E Verordnungsermächtigung für das BMDS, Ausnahmen von der Ausstattungspflicht**

Die Verbände können nicht nachvollziehen, warum ein Einvernehmen mit dem BMU hergestellt werden muss, da es sich nicht um ein umweltspezifisches Thema handelt. Zudem greift die Verpflichtungsermächtigung zu kurz. Es geht hier nicht allein um Kategorien von Gebäuden, sondern auch um Renovierungsarten. Dies gilt insbesondere, wenn die GEG-Definition beibehalten würde. Daher wird eine Angleichung an die vorherige Formulierung vorgeschlagen.

Änderungsempfehlung § 151 Abs. 4 TKG-E

Änderung Abs. 4:

„Das Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium ~~für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit~~ ***Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen*** *durch Rechtsverordnung, die der Zustimmung des Bundesrates bedarf, neben den in § 145 Absatz 1 Satz 2 und 3 geregelten Ausnahmen von der Verpflichtung nach Artikel 10 Absatz 1 bis 3 der Verordnung (EU) 2024/1309 weitere Kategorien von Gebäuden* ***und Arten von umfangreichen bzw. größeren Renovierungen*** *zu benennen, bei denen die Einhaltung der zuvor genannten Verpflichtung bezüglich der Kosten für Einzel- oder Miteigentümer aus objektiven Gründen unverhältnismäßig wäre.* ***Die Unverhältnismäßigkeit kann insbesondere auf den voraussichtlichen Kosten für einzelne Eigentümer, auf der spezifischen Art des Gebäudes oder nicht möglichen Synergien zwischen der Art der Renovierung und der Erfüllung der Ausstattungsverpflichtung beruhen.“***

- **§ 165 TKG – Technische und organisatorische Schutzmaßnahmen / § 167 TKG Katalog von Sicherheitsanforderungen**

Für Anbieter öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste oder öffentlicher Telekommunikationsnetze besteht infolge des NIS-2-Umsetzungsgesetzes die Verpflichtung zur Einhaltung umfassender technischer und organisatorischer Schutzmaßnahmen, die von der BNetzA in einem verpflichtenden IT-Sicherheitskatalog vorgegeben werden. Zahlreiche Vorgaben sowohl in § 165 TKG als auch in § 167 TKG differenzieren dabei danach, ob es sich bei dem jeweiligen Anbieter um eine besonders wichtige Einrichtung im Sinne von § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des BSI-Gesetzes handelt (vgl. z.B. die Änderung in § 165 Abs. 3 TKG-E.

Für die Einstufung eines Telekommunikationsdiensteanbieters oder -netzbetreibers kommt es wiederum nach § 28 Abs. 1 Nr. 3 BSIG bzw. § 28 Abs. 2 Nr. 2 BSIG darauf an, ob der Anbieter eine bestimmte Mitarbeiterzahl oder bestimmte Umsatz- und Bilanzschwellenwerte erreicht. Für die Bestimmung dieser Schwellenwerte sind allerdings gem. § 28 Abs. 4 BSIG nicht nur die Umsätze des jeweiligen Unternehmens, sondern auch aller mit ihm verbundenen Unternehmen zu berücksichtigen – unabhängig davon, in welchen Bereichen diese Umsätze erzielt wurden. Das kann dazu führen, dass ein Wohnungsunternehmen, das über eine Tochtergesellschaft in geringem Umfang Telekommunikationsnetze betreibt und damit einen Umsatz deutlich unterhalb der relevanten Schwellenwerte erzielt, dennoch wegen der zuzurechnenden Einnahmen seiner verbundenen bestandshaltenden Unternehmen aus der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit als besonders wichtige Einrichtung anzusehen ist und damit in vollem Umfang allen Verpflichtungen zur Einhaltung umfangreicher Schutzmaßnahmen für besonders wichtige Einrichtungen nach BSI-Gesetz unterliegt.

Die Verbände fordern vor diesem Hintergrund, dass zur Umsetzung der nach den Vorgaben der NIS-2-Richtlinie zu berücksichtigende Verhältnismäßigkeit eine Differenzierung danach erfolgt, ob ein Unternehmen die relevanten Schwellenwerte durch die Tätigkeit als Telekommunikationsdiensteanbieter oder -netzbetreiber überschreitet, oder ob eine Zurechnung nur deshalb erfolgt, weil die relevanten Schwellenwerte in anderen, nicht Einrichtungsart-bezogenen Tätigkeitsfeldern erzielt werden.

Änderungsempfehlung § 165 TKG-E

Einzufügen ist am Ende von Abs. 1: ***„Der Katalog von Sicherheitsanforderungen legt auch fest, welche Anforderungen für Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und Anbieter öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht gelten, sofern deren Tätigkeiten als Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und als Anbieter öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste die in § 28 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Abs. 2 Nr. 2 BSIG aufgeführten Schwellenwerte nur deshalb überschreitet, weil eine Zurechnung der Daten von Partner- oder verbundenen Unternehmen gem. § 28 Abs. 4 BSIG erfolgt, die nicht in diesen Tätigkeitsfeldern tätig sind.“***

- **§ 230 Abs. 15 TKG-E:**

Gem. § 230 Abs. 15 TKG-E genügt abweichend von § 144 Absatz 2 eine betriebsbereite Errichtung der gebäudeinternen Infrastruktur nach § 144 Absatz 1 Satz 1 bis zum 31.12.2029, wenn diese auf einer bis zum 31.12.2025 geschlossenen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grund-stücks und einem Dritten beruht.

Die Verbände begrüßen eine Fristverlängerung, schlagen jedoch längere Fristen vor, um bestehende flächendeckende Ausbaukooperationen nicht zu gefährden.

Änderungsempfehlung § 230 Abs. 15 TKG-E

Abs. 15 wird wie folgt geändert: *„Abweichend von § 144 Absatz 2 genügt eine betriebsbereite Errichtung der gebäudeinternen Infrastruktur nach § 144 Absatz 1 Satz 1 bis zum 31.12.~~2029~~**2031**, wenn diese auf einer bis zum ~~31.12.2025~~ **28.02.2026** geschlossenen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und einem Dritten beruht.“*

Impressum

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

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

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen
e.V.
Charlottenstraße 62
10117 Berlin

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

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: 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.