



Informationsblatt: Kabelfernsehen und Glasfaserausbau

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen, sofern sie ihre Mieter zur Zahlung der Betriebskosten vertraglich verpflichtet haben. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, auf die Änderung der Rechtslage zu reagieren. Dabei müssen Vermieter sowohl das vertragliche Verhältnis zu ihren Mietern sowie die Vertragsbeziehung zu ihrem Kabelnetzanbieter im Blick behalten.

Optionen für die künftige Versorgung der Mieter

Grundsätzlich stehen drei Handlungsoptionen zur Verfügung:

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

In diesem Fall können Mieter und Vermieter einen zusätzlichen Vertrag schließen. Darin verpflichtet sich der Vermieter, weiterhin das TV-Signal gegen ein monatliches Entgelt zu liefern. Dieser Vertrag muss für den Mieter aber kündbar sein und er darf eine anfängliche Laufzeit von 24 Monaten nicht überschreiten. Bei stillschweigender Verlängerung kann der Mieter diesen monatlich kündigen.

Tipp: *Ein solcher Vertrag hat den Vorteil, dass sich an der Situation sowohl für Mieter als auch für Vermieter nicht viel ändert. Der große Nachteil für Vermieter ist das gesetzliche Kündigungsrecht der Mieter. Machen sie davon Gebrauch, bleibt der Vermieter in der Regel an seinen kostenpflichtigen Vertrag mit dem Signalanbieter gebunden.*

2. Mieter versorgen sich selbst

Mieter können sich auch selbst um ihren Fernsehempfang kümmern. So können sie selbstständig einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließen, der das bereits installierte Hausnetz betreibt. Auch können Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne, gegebenenfalls auch Dachantenne) oder über Satelliten empfangen werden. Eine weitere Option ist der Empfang über das Internet.

Tipp: *Diese Variante hat viele Vorteile für Mieter und Vermieter. Da rechtliche Fragen für bestehende Mietverhältnisse durch die Rechtsänderung noch nicht von den Gerichten geklärt sind, ist es im Interesse beider Parteien, wenn Mieter sich selbst um die Versorgung kümmern.*

3. Glasfaserausbau

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

Tipp: *Der Glasfaserausbau ist der moderne Weg. Für mehr und mehr Mieter ist ein schneller und zuverlässiger Internetzugang zwingende Voraussetzung für ihr Arbeits- und Privatleben. Insofern lohnt sich das Gespräch mit den Mietern. Wichtig ist, die Kosten im Blick zu haben, denn Aufwendungen für Wartungsarbeiten oder ein Notdienst zur Entstörung sind bisher nicht umlegbar.*

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

Alternative 1:

Modernisierungsmieterhöhung

Da es sich beim Glasfaserausbau um eine Modernisierung handelt, können Vermieter eine Mieterhöhung anstreben. Entscheidet sich der Vermieter für diese Option, muss er bereits bei Vertragsschluss mit dem Glasfaser-Netzbetreiber auf einige Details achten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich die Modernisierungsmieterhöhung rechtlich nicht durchsetzen lässt. Der Vermieter sollte also einen Netzbetreiber finden, der die Gebäudeinfrastruktur aus Glasfaserkomponenten errichtet und diese in das Eigentum des Gebäudeinhabers stellt. Außerdem ist im Vertrag – meist Gestattungsvertrag genannt – klarzustellen, dass das Gebäudenetz mit einem „öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität“ im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verbunden wird.



Open Access ist wichtig

Außerdem sollte der Vertrag eine Vereinbarung enthalten, dass die Mieter ihre Telekommunikationsdienstleister frei wählen können und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen sind. Dies nennt sich Open Access. Steht die Gebäudeinfrastruktur im Eigentum des Gebäudeeigentümers, ist er verantwortlich für den störungsfreien Betrieb. Daher sollte sich der Eigentümer bei Vertragsschluss über den Netzausbau auch über die zukünftige Wartung und mögliche Entstörung Gedanken machen. Es ist ratsam, sich auch hierfür vor Vertragsschluss ein Angebot für einen solchen Wartungs- und Störungsvertrag machen zu lassen und beide Verträge zum gleichen Zeitpunkt zu unterzeichnen. Da diese Kosten sich nicht weiter umlegen lassen, sollte sich der Vermieter um möglichst geringe Kosten bemühen.

Mieterhöhung von acht Prozent

Bei der Modernisierungsmieterhöhung kann die Jahresmiete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Dabei darf sich innerhalb von sechs Jahren die monatliche Miete nicht mehr als drei Euro/qm erhöhen. In Wohnungen mit einem Mietpreis unter sieben Euro/qm liegt diese Grenze bei zwei Euro/qm. Zu beachten sind die zeitlichen und formellen Anforderungen an die Ankündigung und die anschließende Mieterhöhungserklärung. Außerdem ist die Modernisierungsmieterhöhung nur dann möglich, wenn der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat. Die Kosten für den Betriebsstrom sind weiterhin als Betriebskosten umlegbar.

Tipp: Der Vermieter kann, anstatt eine Modernisierungsmaßnahme anzukündigen, auch eine Modernisierungsvereinbarung mit seinen Mietern schließen. Dies hat den Vorteil, dass weniger formelle Anforderungen erfüllt werden müssen. Da viele Mieter ein großes Interesse an einem schnellen Internetzugang haben und möglicherweise gern bereit sind, dafür etwas mehr zu bezahlen, lohnt es sich, das Gespräch zu suchen. Die Vereinbarung sollte sämtliche Aspekte der Modernisierungsmaßnahme beinhalten. Sie sollte also mindestens Details zur zeitlichen und technischen Durchführung der Maßnahme, Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete enthalten.

Alternative 2:

Umlage des Bereitstellungsentgelts als Betriebskosten befristet

Die Ausbaurkosten können auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden. Jährlich dürfen 60 Euro pro Wohneinheit über einen Zeitraum von fünf Jahren umgelegt werden. Ausnahme: Liegen die Gesamtkosten für den Infrastrukturausbau pro Wohneinheit über 300 Euro, kann der Umlagezeitraum neun Jahre betragen. Dann muss der Vermieter zuvor aber drei Vergleichsangebote eingeholt haben. Außerdem muss der erhöhte Aufwand begründet werden.

Worauf bei dieser Option geachtet werden muss

Beim Gestattungsvertrag mit Bereitstellungsentgelt muss sowohl auf den Zeitraum als auch auf die Kosten geachtet werden. Denn es ist die Pflicht des Vermieters, die drei Vergleichsangebote einzuholen, bevor der Auftrag ausgelöst wird. Auch ist auf die Begründung der Kosten zu achten, wenn der Umlagezeitraum ausgedehnt werden soll. In diesem Fall muss gewährleistet werden, dass das Gebäudenetz mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden wird und dass für die Mieter ein offener Zugang (Open Access) besteht, die Mieter also ihren Telekommunikationsanbieter frei wählen können. Weil der Netzbetreiber den störungsfreien Betrieb und offenen Zugang gewährleisten muss, bleiben die Netze regelmäßig im Eigentum der Netzbetreiber. Sie kümmern sich während dieser Zeit auch um Wartung und Entstörung. Sobald aber der Umlagezeitraum abgelaufen ist, muss der Gebäudeeigentümer die Funktionen sicherstellen. Daher ist bei Vertragsschluss auf eine Regelung zu achten, wonach das Gebäudenetz m Anschluss an die Umlagezeit in das Eigentum des Gebäudeeigentümers übergeht. Außerdem muss der offene Zugang (Open Access) über den Umlagezeitraum hinaus weiterhin gewährleistet werden. Dies sollte ebenfalls vertraglich abgesichert sein, damit dem Vermieter nicht am Ende etwaige Netzentgelte entstehen, die nicht umgelegt werden können.

Tipp: Diese Variante hat den Nachteil, dass über den Bereitstellungszeitraum hinaus – außer den Kosten für den



Betriebsstrom – keine Kosten mehr auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Es fallen aber dauerhaft Kosten für Wartung, Instandhaltung und Entstörung an, die der Vermieter im laufenden Mietverhältnis nicht kompensieren kann. Die Modernisierungsmieterhöhung bietet zumindest den Vorteil, dass die Erhöhung dauerhaft ist und dadurch künftige Instandhaltungskosten abgedeckt sind. Diese Variante könnte dennoch interessant sein für Vermieter, die eine Modernisierungsmieterhöhung nicht durchsetzen können und – wie etwa im Falle eines WEG-Beschlusses zum Glasfaserausbau – die Kosten (mit-)finanzieren müssen.

Laufende Verträge mit den Kabelnetzanbietern

Die Verträge mit den Kabelnetzbetreibern haben in der Regel befristete Laufzeiten, die oftmals mehr als 24 Monate laufen. Gemäß § 330 Absatz 5 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) können Verträge jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden. Dies gilt aber nur für Verträge, die vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden und die keine anderweitige Vereinbarung enthalten.

Tipp: Es ist zu prüfen, ob die vorfristige Kündigung des Vertrags rechtlich möglich ist. Dabei muss im Blick behalten werden, wie die zukünftige Versorgung der Mieter mit Telekommunikationsleistungen aussehen soll. Sofern beispielsweise die Kabelinfrastruktur beibehalten wird und somit Mieter ihre eigenen Verträge mit dem bisherigen Anbieter schließen können, muss geprüft werden, in wessen Eigentum sich die Kabelinfrastruktur befindet. Zudem bedarf es einer Klärung ob und unter welchen Umständen das Eigentum der Infrastruktur auf den Eigentümer übergeht. Verfügt der Gebäudeeigentümer über das Eigentum an der Kabelinfrastruktur, ist dieser auch für den störungsfreien Betrieb verantwortlich. Der Eigentümer sollte sich also um einen Wartungsvertrag mit einem Anbieter bemühen, der auch im Falle einer Störung tätig wird.

Hinweis:

Dieses Informationsblatt und der angegebene Mustertext können keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Aachener Haus & Grund.
Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: www.HausundGrund-Aachen.de.