

Stellungnahme

Berlin, 25. August 2025

Ergänzende Stellungnahme zum Eckpunktepapier für ein Gesetz zur Änderung des TKG und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den TK-Netzausbau

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

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

Präsidium:

Sylvia Pruß · Präsidentin
RA Marco J. Schwarz · Vizepräsident
Andre Jahns · Schatzmeister
Ralf Michels · Präsidiumsmitglied
Gottfried Bock · Präsidiumsmitglied

Martin Kaßler · Geschäftsführer

Präsidentin
Sylvia Pruß

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

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

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit rund 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,2 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland.

Als Verband setzt der VDIV Deutschland sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Der VDIV Deutschland ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607 B

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

www.vdiv.de

Der VDIV nimmt zu den Eckpunkten für ein Gesetz zur Änderung des TKG und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den TK-Netzausbaum wie folgt Stellung:

Der VDIV befürwortet Maßnahmen zum Ausbau von Glasfasernetzen. Eine moderne und zeitgemäße Ausstattung von Gebäuden stellt einen wichtigen Faktor für das Wohnen und die Gebäudenutzung in der Zukunft dar.

Berücksichtigung wohnungseigentumsrechtlicher Konstellationen

Der VDIV muss mit Nachdruck darauf hinweisen, dass sich verschiedene der angedachten Regelungen nicht in das Rechtsgefüge und auch nicht in die Verwaltungspraxis in Wohnungseigentümergeinschaften einpassen.

Zunächst sind die verschiedenen Eigentumsverhältnisse zu beachten, die nicht mit denen eines vermieteten Mehrfamilienhauses vergleichbar sind. Bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus stehen Hausgrundstück und Gebäude im Eigentum einer Rechtsperson. Bei einer Wohnungseigentumsanlage kommen hingegen verschiedene Eigentumsverhältnisse zusammen. An den Wohnungen besteht Sondereigentum – das Eigentum an einer Wohnung steht einer einzelnen Person oder auch mehreren Personen zu, das Eigentum an einer anderen Wohnung anderen Personen, usw. Für jede Wohnung wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, in dem die Eigentumsverhältnisse für diese konkrete Wohnung dokumentiert sind.

Die nicht zum Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile bilden das gemeinschaftliche Eigentum. Dieses gehört ebenfalls den Sondereigentümern – dieses aber gemeinschaftlich (real nicht trennbare Miteigentumsanteile). Damit einhergehend wechselt die Kabelführung in einer Wohnungseigentumsanlage zwischen verschiedenen Eigentümersphären. Während Treppenhäuser, Schächte und auch Leerrohre im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, kann ein Kabel, welches in einer Wohnung liegt, zum Sondereigentum gehören.

Anders als im Falle eines vermieteten Mehrfamilienhauses entscheiden in einer Wohnungseigentümergeinschaft die Eigentümer durch einen (i.d.R.) Mehrheitsbeschluss darüber, ob bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum durchgeführt werden. Die Beschlussfassung unterliegt den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Es ist eine gesetzliche Einladungsfrist von 3 Wochen für eine Versammlung zu beachten. Bei der Beschlussfassung müssen den Eigentümern alle relevanten Informationen vorliegen. Zudem müssen Beschlüsse inhaltlich bestimmt sein, es muss letztlich ein Außenstehender ohne spezielle Ortskenntnis anhand des Beschlusstextes erkennen können, was der genaue Inhalt des Beschlusses ist. Wenn also Leitungen in einer Wohnungseigentumsanlage verlegt werden, müssen die Eigentümer hierüber und über die Lage der Leitungen beschließen. Eine Widerspruchslösung ist rechtsdogmatisch hiermit nicht in Einklang zu bringen.

Der VDIV betont, dass die geplanten Regelungen wegen der besonderen Eigentumsstrukturen und Beschlussmechanismen in

Wohnungseigentümergeinschaften nicht, oder nur schwer, in das geltende Rechts- und Verwaltungssystem integriert werden können.

Zu den einzelnen Eckpunkten:

1. Gigabit Infrastructure Act (GIA)

Die Verpflichtung zur Errichtung einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Netz hat (Art. 10 Abs.1), stößt bei Bestandsgebäuden auf Bedenken. Ausgelöst werden soll die Verpflichtung durch umfangreiche Renovierungen.

Nach der Definition (Art. 2 Nr. 9) sind „umfangreiche Renovierungen“ 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. Sollte eine entsprechende Verpflichtung umgesetzt werden sollen, bedarf es einer viel konkreteren Darstellung, was in diesem Zusammenhang eine „umfangreiche Veränderung“ darstellt, insbesondere, was ein „wesentlicher Teil“ der Infrastruktur in diesem Zusammenhang bedeutet. Ähnliche Deutungsschwierigkeiten hat schon § 145 Abs. 5 TKG ausgelöst.

Warum in diesem Zusammenhang einem Endnutzer ein Anspruch auf Umsetzung der Ausstattungsverpflichtung gegen den Gebäudeeigentümer eingeräumt werden soll, erschließt sich nicht. Diese Vermischung von öffentlich-rechtlichen Normen und zivilrechtlichen Anspruchsgrundlagen wird eine unklare Rechtslage nach sich ziehen.

Wie soll ein Endnutzer in die Lage gebracht werden, einen solchen Anspruch zivilrechtlich zu verfolgen? Bedeutet dies, dass Gebäudeeigentümer automatische Mitteilungspflichten oder Auskunftspflichten gegenüber Endnutzern erhalten sollen? Dies wäre dann mit einem erheblichen bürokratischen Verwaltungsaufwand verbunden. Außerdem entwickelt sich ein massives Konfliktpotential im Verhältnis Vermieter-Mieter.

Auf das Verhältnis Eigentümer zu Wohnungseigentümergeinschaft würde dies schon begrifflich nicht passen, da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zwar das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, nicht aber Eigentümer desselben ist. Hier ist die Regelung in § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG ausreichend.

Die Einschränkungen nach § 145 Abs. 6 TKG sind als Korrektiv unzureichend. Hier sind nur bestimmte Gebäudeklassen genannt, die im Wesentlichen der Definition aus Art. 10 Abs. 8 entsprechen. Anzudenken ist eine Klassifizierung nach Art 10 Abs. 7, die eine Einzelfallprüfung ermöglicht oder erleichtert. (z.B. ein 150 Jahre altes Fachwerkensemble mag die Denkmaleigenschaft grundsätzlich erfüllen – sofern es aber nicht als Denkmal katalogisiert ist, unterfiele es der Kategorie nicht).

Die geplante Pflicht zur Glasfaser-Infrastruktur bei „umfangreichen Renovierungen“ ist rechtlich unklar, praxisfern und könnte zu unverhältnismäßigem bürokratischem Aufwand sowie Konfliktpotenzial zwischen Eigentümern und Nutzern führen.

2. Regelungen zu Ausbau und Mitnutzung der gebäudeinternen Netzinfrastruktur (Verkabelung)

In der Verwaltungspraxis von Eigentümergemeinschaften spielt das Glasfaserbereitstellungsentgelt nur eine untergeordnete Rolle. Im Verhältnis Gemeinschaft zu den Eigentümern werden alle entstehenden Kosten umgelegt, unabhängig von Vorschriften aus dem Betriebskostenrecht.

Probleme bei der praktischen Umsetzung zeigen sich hingegen insbesondere bei

- Leitungsführung (Ort)
- Zutritt zu Wohnungen/ Anschluss einzelner Sondereigentumseinheiten
- Durchleitungsrechten bezogen auf andere Anbieter
- Laufzeit von Gestattungs-/ Nutzungsverträgen.

Kernproblem der Mitnutzung ist weniger die Kostenfrage als vielmehr praktische Umsetzungsfragen in der Verwaltungspraxis.

3. Regelungen zur Errichtung gebäudeinterner Netze

a. Errichtung gebäudeinterner Glasfaserinfrastruktur durch Gebäudeeigentümer – Glasfaserbereitstellungsentgelt

Die Anpassung der Glasfaserbereitstellungsgebühren durch Verlängerung des Erhebungszeitraumes ist ungeachtet der obigen Ausführungen für den Bereich der Vermietung zu befürworten. Anders als bislang vorgesehen, erscheint es nach Meinung des VDIV ebenfalls sinnvoll, das Glasfaserbereitstellungsentgelt auch bei Neubauten zu erheben.

Regelungen, die den Zugang weiterer Anbieter zur passiven Infrastruktur sowie zu Glasfaserkabeln konkretisieren, bieten für die Verwaltungspraxis Rechtssicherheit. Eine Regelung, die es ermöglicht, dass ein Dritter einen entsprechenden Zugang für sich in Anspruch nimmt, sollte aber so gestaltet sein, dass etwaige Kosten auch von dem Dritten getragen werden. Bei der angedachten Größenordnung schränkt dies die Wahlfreiheit nicht erheblich ein.

Die Definition vom Mindeststandards ist für die Umsetzung in der Verwaltungspraxis der Eigentümergemeinschaften grundsätzlich zu befürworten. Hier kommt es aber sehr auf die Ausgestaltung dieser Mindeststandards an. Jede zusätzlich zu beachtende Norm bedeutet einen erhöhten Aufwand bei der Verwaltung der Immobilien, der Entscheidungsfindung der Eigentümer, etc. Und jedweder zusätzliche Aufwand bindet Personalkapazitäten und löst Kosten aus.

Die Streichung der „aufwändigen“ Maßnahme sowie der Pflicht zur Einholung von drei Angeboten ist sehr zu befürworten. Schon das Erfordernis, drei Angebote einholen zu müssen, erweist sich in der Praxis als ein erheblicher Hemmschuh. Es löst Aufwand und Kosten aus. Hier besteht schlicht kein Bedarf für eine derartige Regelung.

Grundsätzlich gibt es drei Möglichkeiten, Glasfaserleitungen in eine Wohnung zu verlegen: durch das Treppenhaus, durch vorhandene Schächte (z. B. Leitungsschächte oder stillgelegte Schornsteine) oder außen an der Fassade. Es stellt sich die Frage, wer prüfen soll, welche Ausbauvarianten im Einzelfall in Betracht kommen. Für das Telekommunikationsunternehmen ist die Verlegung durch das Treppenhaus in der Regel am günstigsten. Bei der Nutzung von Schächten muss hingegen geprüft werden, ob diese etwa aufgrund von Brandschutzvorgaben überhaupt geeignet sind. Aus Sicht der Wohnungseigentümergeinschaft wäre es wünschenswert, wenn das Telekommunikationsunternehmen alle in Betracht kommenden Varianten prüft und die „schonendste“ auswählt.

Angesichts des damit verbundenen Aufwands erscheint dies jedoch kaum realistisch. Deshalb sollte die Eigentümergeinschaft die Möglichkeit haben, einem geplanten Ausbau eine Alternative entgegensetzen. Wer letztlich entscheiden soll, welche Variante verbindlich umzusetzen ist, bleibt allerdings offen. Hier besteht aus unserer Sicht Klärungsbedarf, auf den in einer Regelung ausdrücklich hingewiesen werden sollte.

Eine Verlängerung des Erhebungszeitraumes für das Glasfaserentgelt bis zum 31.12.2032 ist grundsätzlich zu befürworten. In der Tat erweist sich der bisherige Evaluierungszeitraum als zu kurz.

Der VDIV befürwortet die Verlängerung des Erhebungszeitraums für das Glasfaserbereitstellungsentgelt (auch bei Neubauten), klarere Zugangsregelungen für Anbieter sowie die Streichung unnötiger Vorgaben, weist aber zugleich auf erheblichen Verwaltungsaufwand durch Mindeststandards und auf offenen Klärungsbedarf bei der Auswahl und Entscheidung über Ausbauvarianten hin.

b. Zur Errichtung gebäudeinterner Glasfaserinfrastruktur durch TKU (Wohnungsstich)

Hier verweist der VDIV auf die einleitenden Ausführungen oben. Es ist mit der Systematik des WEG nicht vereinbar, dass ein Eigentümer (oder sogar Mieter) durch einen Vertragsschluss mit einem Dritten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums aufzwingt. Dies gilt erst recht, wenn hierbei in einzelne Sondereigentumseinheiten eingegriffen werden soll.

Wenn hier die Zustimmung des „Gebäudeeigentümers“ erforderlich ist, dann wäre dies im Falle der Wohnungseigentümergeinschaft ein Beschluss der Eigentümer (der sich aber nur auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen kann). Dies setzt ebenfalls eine Versammlung mit einer Einladungsfrist von 3 Wochen voraus. Für diese Versammlung müssten alle wesentlichen Bestandteile der Beschlussfassung bekannt sein, insbesondere also die beabsichtigte Leitungsführung im Gebäude. Für die Zustimmung wäre ein Mehrheitsbeschluss erforderlich.

Ein unzureichend vorbereiteter und hiernach fehlerhaft gefasster Beschluss kann mit einer Anfechtungsklage angefochten werden. Dies kann zur Folge haben, dass durch

ein Gericht die einmal erteilte Zustimmung nachträglich für unwirksam erklärt wird. Dies löst erhebliche Folgefragen und eine rechtliche Unsicherheit aus. Findet sich hingegen keine Mehrheit für einen Beschluss, dann fehlt die Zustimmung – und ob diese tatsächlich aufgrund eines sachlichen Grundes verweigert werden durfte, müsste ebenfalls nachträglich gerichtlich geklärt werden. Der beantragende Eigentümer könnte dies mit einer Beschlussersetzungsklage verfolgen, aber ein Abschluss von Baumaßnahmen binnen 9 Monaten ist angesichts der zu erwartenden gerichtlichen Verfahrensdauer unrealistisch. Zudem stellt sich die Frage, wer für die Vorbereitung der Beschlussfassung zuständig sein soll (beantragender Eigentümer oder WEG-Verwalter) und wer die entstehenden Kosten trägt. Im Ergebnis begegnet der Vorschlag, ein Recht auf einen Vollausbau zu schaffen im Bereich des Wohnungseigentums erheblichen rechtlichen und praktischen Bedenken.

Eine beabsichtigte Pflicht zum Vollausbau nach einem entsprechenden Antrag ist aus denselben Gründen im Wohnungseigentum ungeeignet. Zudem ist hier das beabsichtigte Fristenkonstrukt viel zu kurz angesetzt. Auch diese Regelung begegnet erheblichen rechtlichen und praktischen Bedenken.

Der VDIV sieht erhebliche rechtliche und praktische Bedenken gegen ein durch Einzelverträge ausgelöstes Recht auf Vollausbau, da dies der Systematik des WEG widerspricht und wegen komplexer Beschlussverfahren, Anfechtungsrisiken und zu kurzer Fristen realistisch nicht umsetzbar ist.

c. Regelungen zur Mitnutzung der Verkabelung

Es ist zu befürworten, die im Einzelfall derzeit doch häufig unklar zu beantwortende Frage nach einer Mitbenutzung bestehender Leitungsnetze zu regeln. Hier sind letztlich die wirtschaftlichen Belange der Errichter und Betreiber der Anlagen zu berücksichtigen, die mit dem Interesse einzelner Nutzer auf freie Anbieterwahl kollidieren. Ein befristetes Zugangsverweigerungsrecht ist insoweit erwägenswert.

Der VDIV befürwortet klare Regeln zur Mitnutzung und fordert einen fairen Ausgleich zwischen Betreiber- und Nutzerinteressen.

d. Mitnutzungsentgelte

Praktische Erfahrungen über den Missbrauch einer erheblichen Machtstellung hinsichtlich des Anschlusses und der Mitbenutzung liegen dem VDIV bislang nicht vor. Wenn Zugangsbedingungen transparent eingesehen werden können, erleichtert dies die Bewertung einer Mitbenutzung ebenso, wie im Falle von Vorgaben zu Mitnutzungsentgelten, auf die Interessenten im Einzelfall zurückgreifen können. Hier stellt sich aber die Frage nach der Ermittlung der Entgelthöhe sowie einer eventuellen späteren Anpassung. Dies dürfte mit einem nicht unerheblichen Evaluationsaufwand verbunden sein.

Der VDIV sieht bislang keinen Missbrauch bei Mitnutzungsentgelten, fordert aber Transparenz und klare Kriterien zur Ermittlung und Anpassung der Entgelthöhe, um Evaluationsaufwand zu begrenzen.

4. Genehmigungsverfahren vereinfachen und Netzausbau beschleunigen

a. Vereinfachung und Beschleunigung des wegerechtlichen Genehmigungsverfahrens

Die angedachten Verkürzungen bitten wir kritisch zu hinterfragen. Eine Verkürzung von Fristen mag lenkungspolitisch wünschenswert sein, jedoch führt eine Verkürzung von Fristen zwangsläufig zu einem punktuell erhöhten Aufwand. Eine Verkürzung von 3 auf 2 Monate wird nicht zu signifikanten Beschleunigungen führen, zumal dann nicht, wenn bei komplexeren Verfahren eine Verlängerung von 1 auf 2 Monate für das Zustimmungsverfahren erfolgt.

Der VDIV warnt, dass kürzere Fristen im wegerechtlichen Genehmigungsverfahren kaum Beschleunigung bringen, aber höheren punktuellen Aufwand verursachen.

Martin Kaßler
Geschäftsführer

25.08.2025