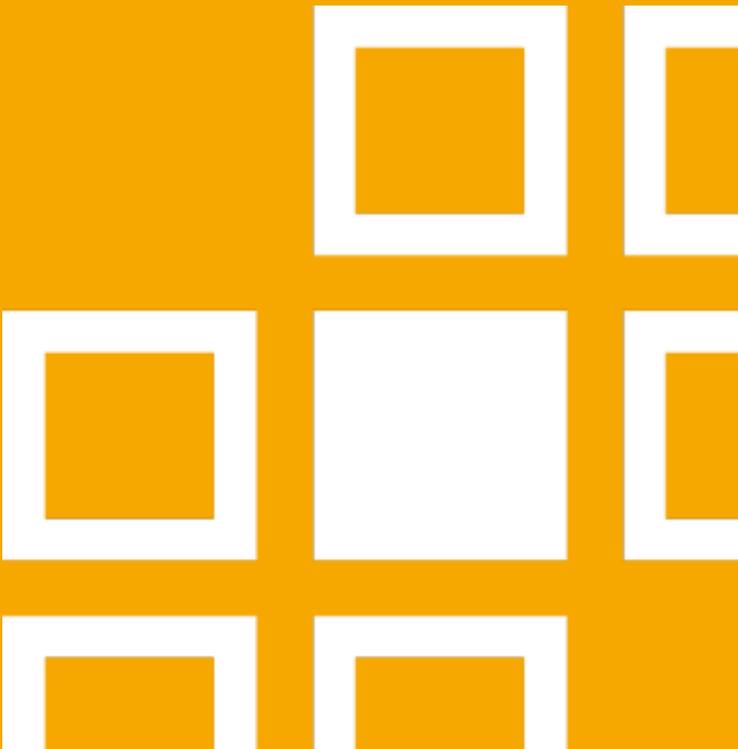


## STELLUNGNAHME

28. August 2025



Eckpunkte für ein Gesetz zur Änderung des TKG und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den TK-Netzausbau

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Anmerkungen zu den Vorschlägen des BMDS zur Änderung des TKG.....</b>	<b>4</b>
I. Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) .....	4
II. Recht auf Vollausbau .....	5
III. Zugangsverweigerungsrecht .....	6
IV. Konzernklausel .....	7
VI. Gigabit Infrastructure Act.....	9

## A. Zusammenfassung

Das Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) hat im Juli 2025 ein Eckpunktepapier mit Änderungsvorschlägen für das TKG vorgelegt und um Stellungnahme gebeten.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) als Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den veröffentlichten Eckpunkten. Die Immobilienwirtschaft ist ein zentraler Partner beim Glasfaserausbau in Deutschland. Die ZIA-Mitglieder repräsentieren rund 37.000 Unternehmen, die einen bedeutenden Teil des deutschen Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensbestands bewirtschaften und damit maßgeblich zur digitalen Infrastruktur des Landes beitragen.

Grundsätzlich unterstützt der ZIA das politische Ziel eines beschleunigten Glasfaserausbaus. Zudem begrüßt der ZIA ausdrücklich, dass das BMDS mit dem Eckpunktepapier zentrale Elemente des Gigabit Infrastructure Act (GIA) zügig aufgreift und damit zur dringend benötigten Beschleunigung des Glasfaserausbaus beiträgt. Besonders positiv hervorzuheben sind die geplanten Maßnahmen zur Verfahrensvereinfachung im Genehmigungsrecht sowie die grundsätzliche Zielrichtung eines technologieneutralen, wettbewerblichen Ausbaus.

Gleichzeitig enthalten die Eckpunkte auch Regelungsvorschläge, die aus Sicht der Immobilienwirtschaft erhebliche Risiken bergen. So greifen einzelne Maßnahmen tief in Eigentumsrechte ein, behindern bestehende Kooperationsmodelle oder überschreiten die Vorgaben des EU-Rechts. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft möchten wir die geplanten Regelungen aus Sicht der Branche einordnen und konstruktiv begleiten. Wir schlagen daher vor, dass

- das Glasfaserbereitstellungsentgelt wie vorgeschlagen erhöht und verlängert wird sowie auch im Neubau Anwendung findet, wobei einige Anpassungen vorgenommen werden, um die Praktikabilität und Umlagefähigkeit zu sichern,
- ein Recht auf Vollausbau nicht oder nur als Ultima Ratio zulässig und dann an klare Quoren gebunden ist, objektiv definierte Versagungsgründe vorsieht und bestehende Ausbaupläne hinreichend schützt,
- bei der Mitnutzung anstelle eines pauschalen Verweigerungsrechts für einen bestimmten Zeitraum die Möglichkeit der Zugangsverweigerung an das Angebot tragfähiger Alternativen, bspw. in Form eines verpflichtenden, standardisierten Open-Access-Angebots geknüpft wird,
- die Streichung der Konzernklausel umgehend erfolgt, ohne durch übermäßig restriktive Auflagen neue Investitionshemmnisse zu schaffen,
- nationale Verschärfungen („Goldplating“) gegenüber dem Gigabit Infrastructure Act vermieden und EU-Mindeststandards nicht überschritten werden – dies betrifft ein mögliches Recht auf Vollausbau sowie ein subjektives Recht des Endnutzers auf Umsetzung der Ausstattungsverpflichtung gegen den Gebäudeeigentümer.

Nachfolgend nehmen wir zu einzelnen Aspekten des Gesetzentwurfs Stellung und bieten pragmatische Lösungsvorschläge an. Der ZIA steht als Verband, der die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft und alle Nutzungsarten abdeckt, den Beteiligten gerne als verlässlicher Ansprechpartner zu Verfügung.

## B. Anmerkungen zu den Vorschlägen des BMDS zur Änderung des TKG

### I. Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE)

*Zu Eckpunktepapier Nr. 2.a) Errichtung gebäudeinterner Glasfaserinfrastruktur durch Gebäudeeigentümer - Glasfaserbereitstellungsentgelt*

Die vorgeschlagene Erhöhung des maximal umlagefähigen Glasfaserbereitstellungsentgelts (§72 TKG) von derzeit 540 € auf künftig 960 € brutto pro Wohneinheit ist grundsätzlich zu begrüßen, wobei die Erhöhung über eine Verlängerung des Erhebungszeitraums finanziert werden sollte; eine Erhöhung der monatlichen Umlage ist in Übereinstimmung mit den Überlegungen des BMDS zur Vermeidung weiterer Mieterbelastungen mit Nebenkosten abzulehnen. Ebenso ist die Verlängerung der GBE-Regelungen um 5 Jahre bis zum 31.12.2032 zu befürworten, da dies die notwendigen Investitionen fördert und zu mehr Planungssicherheit beiträgt.

Positiv sind zudem der vorgesehene Wegfall aufwändiger Verfahrensvoraussetzungen, etwa der Pflicht zur Einholung mehrerer Vergleichsangebote, um den Abschluss eines Vertrags über das GBE sowie dessen Umlagefähigkeit praktikabler zu gestalten. Ziel sollte eine möglichst rechtssichere Umlagefähigkeit des GBE sein. Um dies zu gewährleisten, empfiehlt der ZIA, den Teilsatz „wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann“ in § 2 Nr. 15c BetrKV zu streichen.

Sofern das BMDS im Interesse der Mieterinnen und Mieter an einem Open Access-Ansatz festhalten möchte – was grundsätzlich zu begrüßen ist – sollte die Open-Access-Verpflichtung nicht nur inhaltlich präzisiert werden, sondern auch in § 72 TKG als Voraussetzung für die Erhebung des GBE durch das TKU gegenüber dem Eigentümer geregelt werden. Es ist nicht praktikabel und schafft für Eigentümer vermeidbare Rechtsunsicherheiten, wenn wie bislang in der Betriebskostenverordnung ein eigenständiges Tatbestandsmerkmal verankert ist, das nur die Umlagefähigkeit des GBE betrifft, bei den Voraussetzungen für die Vereinbarung eines GBE in § 72 TKG aber nicht aufgeführt ist. Darüber hinaus sollte auch überlegt werden, weitere in der Praxis problematische Punkte beim GBE zu streichen. Das betrifft sowohl die Verpflichtung zum Nachweis der tatsächlichen Kosten in § 72 Abs. 3 sowie deren Berücksichtigung in der Rechnung gem. § 72 Abs. 4 TKG, als auch die Verpflichtung des Eigentümers zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur in § 72 Abs. 5 TKG sowie zum kostenfreien Zugang zu den Glasfasernetzen nach § 72 Abs. 6 TKG nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums.

Kritisch sehen wir die Überlegung, das GBE im Neubau auszuschließen, obwohl auch dort regelmäßig erhebliche Investitionskosten für hochwertige Glasfaser-Inhausnetze entstehen. Ohne Umlagefähigkeit würden Eigentümer im Neubau einseitig belastet, zumal die Ausstattungsverpflichtung in Art. 10 Abs. 1 - 3 GIA nur das „ob“ der Gebäude-Ausstattung betreffen, aber keine Aussagen dazu treffen, durch wen diese erfolgt und wie diese Ausstattung finanziert wird. Eine Einbeziehung des Neubaus ist daher erforderlich, um von Beginn an tragfähige und investitionssichere Netzinfrastrukturen zu schaffen und eine Gleichbehandlung mit Bestandsgebäuden sicherzustellen.

Nach geltender Rechtslage ist die Zugangsgewährung zur passiven Netzinfrastruktur sowie zu Glasfaserkabeln am Hausübergabepunkt für einen weiteren Anbieter unentgeltlich zu gewähren, für den Gebäudeeigentümer aber regelmäßig mit Kosten verbunden. Die Einführung eines (nicht umlagefähigen) Zugangsentgelts ist daher aus Sicht des ZIA grundsätzlich zu begrüßen.

### **Petitur:**

Der ZIA begrüßt die vorgesehene Erhöhung und Vereinfachung des Glasfaserbereitstellungsentgelts sowie die Einführung eines Zugangsentgeltes für die passive Netzinfrastruktur. Ein Ausschluss des GBE im Neubau ist aber abzulehnen, da auch dort bauliche Mehraufwendungen entstehen, die sachgerecht refinanzierbar bleiben müssen. Die Praktikabilität des GBE sollte durch die Streichung zahlreicher Tatbestandsvoraussetzungen in § 72 TKG sowie durch die Streichung der Open-Access-Vorgaben in § 2 Nr. 15c BetrKV erhöht werden.

## **II. Recht auf Vollausbau**

*Zu Eckpunktepapier Nr. 2.a) Errichtung gebäudeinterner Glasfaserinfrastruktur durch TKU (Wohnungsstich)*

Das BMDS möchte ein „Recht auf Vollausbau“ schaffen, sodass ein Telekommunikationsunternehmen nicht nur einzelne, sondern direkt sämtliche Wohneinheiten eines Mehrfamilienhauses anschließen kann, sofern auch nur ein Endkunde einen Vertrag abschließt. Ein solches Recht auf Vollausbau ist im europäischen Gigabit Infrastructure Act (GIA) nicht vorgesehen – es handelt sich um eine nationale Verschärfung ohne unionsrechtliche Verpflichtung.

Das BMDS schlägt vor, dass die Zustimmung des Eigentümers nur bei bestimmten Sachgründen verweigert werden kann, die indes nicht näher spezifiziert werden. Diese Regel läuft de facto auf eine zwangsweise Duldung hinaus – selbst dann, wenn die Mehrheit der Mieter gar kein Interesse am Glasfaserausbau oder jedenfalls am Ausbau durch den Netzbetreiber hat, der den Anspruch auf Vollausbau durchsetzen möchte. Für die Praxis heißt das: Eigentümer verlieren wesentliche Gestaltungsmacht über ihr Gebäude, etwa bei Modernisierungen, Planung eigener Netze oder im Denkmalschutz, und sie verlieren das Recht, den für sie und ihre Mieterinnen und Mieter attraktivsten Ausbaupartner auszuwählen. Auch die vorgesehenen Fristen zur Abwendbarkeit des Vollaubaues – ein Monat für die Anzeige und höchstens neun Monate für die Umsetzung – sind angesichts der planerischen und baulichen Realitäten deutlich zu kurz.

Kritisch sehen wir zudem, dass die geplante Regelung in der jetzigen Form bestehende Ausbaupläne oder -partnerschaften (etwa im Quartier oder benachbarter Gebäude des gleichen Eigentümers) unterlaufen würde, wenn ein Dritter sich durch den Abschluss von nur einem Endkundenvertrag ein exklusives Vollausbaurecht sichert. Damit bestünde die Gefahr, dass zusammenhängende Ausbauvorhaben verzögert oder sogar verhindert werden, anstatt zusätzliche Dynamik zu entfalten.

Sofern Duldungspflichten für den Vollausbau bestehende kooperative Ausbauvorhaben oder auch die Anbahnung solcher Vorhaben – bspw. im Zuge von Ausschreibungsverfahren – einschränken

oder behindern können, kann dies dazu führen, dass der kooperative Erstausbau überhaupt nicht erfolgt. Wie auch die Überbaudiskussion zum Ausbau von Städten gezeigt hat, kann dies dazu führen, dass sich insbesondere größere marktmächtige Unternehmen auf für sie besonders attraktive Bestände fokussieren, dort Ausbauansprüche durchsetzen und Randbestände – deren Ausbau Teil einer einvernehmlichen Ausbaukooperation gewesen wären – nicht mehr angeschlossen werden. Ein zu weitgehendes Recht zum Vollausbau, das bestehende oder in der Entstehung befindliche Kooperationen beschränkt, behindert damit den politisch gewünschten flächendeckenden Ausbau und fördert ihn nicht.

### **Petitur:**

Ein generelles Vollausbaurecht für Telekommunikationsunternehmen auch ohne vertragliche Beziehung zu allen betroffenen Einheiten lehnen wir ab, da dies unverhältnismäßig in das Eigentumsrecht eingreift. Sollte ein solches Instrument eingeführt werden, muss es Ultima Ratio bleiben und an klare Voraussetzungen geknüpft sein, die verhindern, dass bestehende oder in der Planung befindliche Ausbaukooperationen behindert werden können. Vor diesem Hintergrund sollte es objektiv definierte Versagungsgründe geben, die sich nicht nur auf eine bauliche oder wirtschaftliche Unzumutbarkeit, Denkmalschutz o.ä. beziehen, sondern auch bei Nachweis eines bereits vereinbarten Ausbaus oder konkreten Plänen für die Vereinbarung eines solchen Ausbaus – bspw. laufende Ausschreibungsverfahren – bestehen.

Um sicherzustellen, dass der Ausbau auf Grundlage eines Vollaubaus auch durch ein TKU mit für die Mieterinnen und Mieter attraktiven Angeboten erfolgt, sollte darüber nachgedacht werden, für einen Vollausbau verbindliche Quoren (z.B. 30 % Nutzerinteresse oder 50 % schriftlicher Zustimmung der Wohnungen) zu fordern. In jedem Fall sollten zur Vermeidung strategischen „Handtuchwerfens“ mindestens zwei Endkundenverträge bestehen und ein Hausanschluss auf der NE3 errichtet worden sein. Zudem sollte der errichtende Netzbetreiber auch ein umfassendes Open-Access-Angebot über sein Netz gewährleisten. Die Abwendbarkeit durch Eigenausbau oder Beauftragung eines anderen TKU ist sinnvoll, erfordert jedoch eine separate Umsetzungsfrist von mindestens 36 Monaten, um den planerischen und baulichen Realitäten zu entsprechen.

## **III. Zugangsverweigerungsrecht**

*Zu Eckpunktepapier Nr. 2.b)*

Das BMDS überlegt, dass ausbauende Unternehmen ein Zugangsverweigerungsrecht erhalten, das ihnen einen exklusiven Zugang für bis zu zwei Jahre sichert (BMDS-Eckpunktepapier, S. 5). Für diese Zeit können andere Anbieter die neue Infrastruktur (NE4) nicht nutzen. Das würde einerseits Planungssicherheit für den Erstinvestor schaffen, birgt aber andererseits das Risiko von temporären Monopolen mit höheren Preisen. Ohne (standardisierte) Open-Access-Angebote besteht sogar die Gefahr eines FTTH-Überbaus.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Im [Abschlussbericht der Monitoringstelle für Glasfaser-Doppelausbau](#) der BNetzA vom Juli 2025 (S. 15) erläutert die Telekom ihre Ausbaustrategie u.a. wie folgt: „Ein Doppelausbau komme für die Telekom in der

Besser als durch ein unbedingtes zeitliches Zugangsverweigerungsrecht können die widerstreitenden Interessen des Erstausbauers nach Investitionssicherheit und der Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter nach einem möglichst vielfältigen Dienstangebot dadurch in Einklang gebracht werden, dass ein Zugangsverweigerungsrecht eingeführt wird, das an klare Open-Access-Vorgaben geknüpft wird. Sind diese Vorgaben – die ggfls. auch durch die BNetzA näher definiert werden können – erfüllt, kann der Netzbetreiber die physische Mitnutzung der NE4 auch für einen längeren Zeitraum verweigern, weil ein vielfältiges Dienstangebot auch auf einem anderen Weg verfügbar ist. Der bereits in Art. 3 Abs. 6 GIA angelegte Grundgedanke, dass ein Anspruch auf physische Mitnutzung von passiven Infrastrukturen nicht erforderlich ist, wenn tragfähige Alternativen zur Mitnutzung bestehen, sollte auch für die Frage Anwendung finden, ob und unter welchen Bedingungen Zugangsansprüche zu Gebäudeverkabelungen bestehen. Dies gilt umso mehr, weil auch das Europarecht in Art. 61 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 5 des Europäischen Kodex für elektronische Kommunikation (Richtlinie 2018/1972) eine derartige Abwägung zwischen Investitionsschutz und Dienstvielfalt bei der Entscheidung Zugang zu Verkabelungen vorschreibt.

#### **Petition:**

Ein pauschales, temporäres Zugangsverweigerungsrecht ohne weitere Voraussetzungen lehnen wir ab. Erforderlich ist es vielmehr, die Möglichkeit der Zugangsverweigerung an das Angebot von Open-Access-Angeboten zu knüpfen, die einen diskriminierungsfreien, offenen Netzzugang ermöglichen und Überbau vermeiden. Die BNetzA könnte hierzu Standards erlassen, die näher konkretisieren, wann Open-Access-Angebote offen genug sind, um eine Zugangsverweigerung zur physischen Mitnutzung der NE4 zu ermöglichen.

## **IV. Konzernklausel**

*Zu Eckpunktepapier Nr. 2.c)*

Die sogenannte Konzernklausel im Telekommunikationsgesetz (§ 149 Abs. 5 Satz 2 TKG) regelt, dass die BNetzA bei der Festlegung von Mitnutzungsentgelten für den Zugang zu Glasfaser-Gebäudenetzen danach zu differenzieren hat, auf wessen Kosten das Glasfasergebäudenetz errichtet wurde.

Ist das Netz durch ein drittes TKU errichtet worden, das mit dem Gebäudeeigentümer nicht verbunden ist, gilt ein Vollkostenmaßstab, der auch die Investitionskosten berücksichtigt.

Ist das Netz hingegen durch ein mit dem Eigentümer verbundenes Unternehmen – etwa eine konzernverbundene Netztochter – errichtet worden, dürfen die Entgelte nur auf Grundlage der reinen Zusatzkosten festgelegt werden; darüber hinausgehende Entgelte (abseits der Zusatzkosten) sind ausdrücklich ausgeschlossen.

---

Regel nicht in Betracht, wenn bereits eine andere, technisch hochwertige FttH-Infrastruktur eines Dritten vorhanden oder im Bau sei. Gewähre der konkurrierende Netzbetreiber aber keinen Zugang zu seiner Infrastruktur, entsprächen die technischen Spezifikationen des Netzzugangs nicht den Anforderungen der Telekom oder seien die kommerziellen Konditionen nicht einigungsfähig, sei ein eigener Glasfaserausbau der Telekom nicht per se ausgeschlossen.“

Konzernverbundene Unternehmen können ihre Investitionen insofern nicht über Mitnutzungsentgelte absichern können. Damit stellt die Konzernklausel eine erhebliche Einschränkung für Eigentümer dar, die über eigene verbundene Gesellschaften in den Glasfaserausbau investieren möchten, und wirkt in der Praxis als Hemmnis sowohl für den Eigenausbau als auch für kooperative einvernehmliche Ausbaumodelle zwischen TKU und konzernverbundenen Unternehmen, in denen eine gemeinsame Risikotragung der erforderlichen Investitionen angestrebt wird.

Eine solche Differenzierung ist nicht nur offensichtlich verfassungs- und europarechtswidrig, sondern sie verhindert auch, dass sich die Immobilienwirtschaft am Glasfaserausbau in ihren Beständen beteiligen und zum Ziel eines schnellen und flächendeckenden Glasfaserausbaus beitragen kann.

Der ZIA begrüßt, dass das BMDS eine Streichung der Konzernklausel erwägt. Es ist allerdings nicht nachzuvollziehen, warum diese Streichung an die Erfüllung zusätzlicher Bedingungen (Transparenzvorgaben, Kostenmodelle) geknüpft werden soll. Das BMDS sollte über solche Vorgaben – die sinnvollerweise nur für sämtliche Errichter und Betreiber von Glasfasergebäudenetzen und nicht nur für wohnungswirtschaftlich verbundene Unternehmen gelten sollten – sicherlich nachdenken. Es ist aber verfehlt, sie zur Bedingung der Abschaffung der Konzernklausel zu machen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es aus Sicht des ZIA nicht nachvollziehbar ist, dass Mitnutzungsentgelte für eine abgeschriebene Infrastruktur ausgeschlossen sein sollen. Genauso wie andere Investitionen in Infrastrukturen stellt die Investition in ein Glasfasernetz eine langfristige Investition dar, so dass für die Nutzung dieses Netzes auch angemessene Zugangsentgelte verlangt werden dürfen. Abgesehen von den damit verbundenen Nachweisproblemen ist es auch betriebswirtschaftlich verfehlt, die interne Abschreibung und die externe Möglichkeit zur Erhebung von Zugangsentgelten miteinander zu verknüpfen. Das gilt nicht nur in der Immobilienwirtschaft, sondern bspw. auch in der Telekommunikation, wo mittlerweile unbestritten ist, dass auch die Deutsche Telekom AG für die Nutzung ihres bereits seit langem abgeschriebenes Kupferdoppelader-Netz auch weiterhin TAL-Entgelte enthält, die die Investitionskosten (sogar auf Basis fiktiver Wiederbeschaffungswerte) abbilden.

#### **Petition:**

Die im TKG verankerte Konzernklausel schließt die Immobilienwirtschaft als einzige Investorengruppe von der Möglichkeit aus, faire und angemessene Nutzungsentgelte rechtssicher zu vereinbaren. Sie hemmt damit den Glasfaserausbau entscheidend. In der Praxis hat die Konzernklausel so Kooperationen erschwert und Investitionssicherheit beeinträchtigt. Wir begrüßen, dass das BMDS eine Streichung prüft, und unterstützen dieses Vorhaben vollumfänglich. Gleichzeitig darf die Streichung nicht von der Umsetzung der weiteren im Eckpunktepapier anvisierten Bedingungen abhängig gemacht werden.

Bei den weiteren Bedingungen sollte das BMDS sorgfältig den Aufwand für die betroffenen Unternehmen und den Nutzen prüfen. Die angedachte Möglichkeit, Zugangsentgelte nur bis zur Amortisation der getätigten Investitionen nehmen zu können, ist abzulehnen.

## VI. Gigabit Infrastructure Act

### *Zu Eckpunktepapier Nr. 1*

Das Eckpunktepapier des BMDS enthält mitunter nationale Verschärfungen, die über die EU-Vorgaben des Gigabit Infrastructure Act (GIA) hinausgehen (sog. „Goldplating“). So werden etwa wesentliche Entscheidungs- und Ausnahmerechte restriktiver interpretiert (z.B. Ausstattungsverpflichtungen, Informationspflichten, Standardisierungen). Der GIA lässt gemäß Art. 1 Abs. 3 und 4 durchaus nationale Ergänzungen zu, allerdings nur, wenn diese nicht im Widerspruch zur Verordnung stehen und verhältnismäßig sind.

Das BMDS hat bereits an verschiedenen Stellen hervorgehoben, dass EU-Regelwerke künftig innovationsfreundlicher und bürokratiearm umgesetzt werden sollen. Bei allen nationalen Umsetzungen sollte daher nach Möglichkeit das Prinzip „EU-Mindeststandard“ gelten. Zusätzliche Belastungen für den Netzausbau (z.B. im Bereich Ausstattungspflicht, Datentransparenz oder technische Ausführungsregeln) sollten daher nur eingeführt werden, wenn sie im Einzelfall zwingend erforderlich und zumutbar sind.

Folglich sind Übererfüllungen kritisch zu hinterfragen. Solche Übererfüllungen führen zu unnötigen bürokratischen Hürden und behindern insbesondere Immobilienunternehmen und kleinere Eigentümer, die keinen eigenen IT- oder TK-Bereich vorhalten können.

Neben der oben ausgeführten Kritik am im GIA nicht vorgesehenen Vollausbau, sehen wir die im Eckpunktepapier angedeutete Möglichkeit kritisch, Endnutzern ein subjektives Recht auf Umsetzung der Ausstattungsverpflichtung gegenüber dem Gebäudeeigentümer einzuräumen. Auch dies ginge über die Vorgaben des GIA hinaus und würde einen zusätzlichen Weg der Rechtsdurchsetzung schaffen, die neben den bereits bestehenden Ausbau- und Zugangsrechten der Telekommunikationsunternehmen stünde. Eine solche Doppelung birgt das Risiko widersprüchlicher Verpflichtungen und erhöht die rechtliche Unsicherheit für Eigentümer erheblich. Mieterinnen und Mieter, die ein Interesse an einem Glasfaserausbau haben, haben ohnehin schon gem. Art. 11 Abs. 4 TKG eine Möglichkeit, den Netzausbau in ihre Wohnung zu erreichen. Ein darüber hinausgehendes subjektives Recht würde auch Mieterinnen und Mietern ohne nachgewiesenem Interesse am Ausbau eine Möglichkeit geben, die Ausstattungsverpflichtung einzufordern. Zudem ist auch unklar, worauf sich das subjektive Recht richten sollte, wenn kein Netzausbau der NE3 absehbar ist.

Statt der Schaffung paralleler Durchsetzungsmechanismen sollte der Fokus auf einer klaren und kohärenten Umsetzung der unionsrechtlichen Vorgaben liegen und das Ausbaubegehren weiterhin an bereits abgeschlossene Endkundenverträge mit TKU gekoppelt sein. Es zeigt bereits jetzt im Kundenverhalten, dass Nutzer bei TKU frühzeitig einen Ausbau einfordern, doch dann vielfach auch angesichts der hohen monatlichen Tarifkosten für Glasfaserprodukte von einem Vertragsabschluss zurückschrecken. Würden diese Nutzer nun vom Gebäudeeigentümer ein Ausbau begehren, aber nach Ausbau bei keinem TKU einen Vertrag abschließen, wären unnötige Kosten produziert worden.

**Petition:**

Es sollte nicht über die unionsrechtlichen Vorgaben des GIA hinausgegangen werden. Weder ist dort ein Vollausbau noch ein subjektives Recht des Endnutzers auf Umsetzung der Ausstattungsverpflichtung gegen den Gebäudeeigentümer vorgesehen. Die Interessen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Immobilienwirtschaft sind systematisch bei allen Folgeschätzungen einzubeziehen.

## Ansprechpartner

### Dr. Michael Hellwig

Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research

Tel.: +49 (0) 30 2021 585 – 52

E-Mail: [michael.hellwig@zia-deutschland.de](mailto:michael.hellwig@zia-deutschland.de)

### Tobias Payer

Referent Digitalisierung und Innovation

Tel.: +49 (0) 30 2021 585 – 40

E-Mail: [tobias.payer@zia-deutschland.de](mailto:tobias.payer@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

DIGITALISIERUNG  
INNOVATION & RESEARCH



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter über 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

#### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

