

Die TV-Versorgung im Mietverhältnis nach Abschaffung des Sammelinkassos durch das TKMoG

I. Rückblick auf die Zeiten des Breitbandkabelausbaus

Der Koaxialkabelausbau in Wohngebäuden nahm in Westdeutschland Anfang der 1980er-Jahre an Fahrt auf. Aus mietrechtlicher Sicht stellten sich im damals Wesentlichen drei Fragen:

- Hatte der Mieter den Kabelausbau zu dulden?
- War der Kabelausbau mit einem Recht des Vermieters verbunden, die Anschlusskosten von damals 500 DM/Wohnung auf den Mieter umzulegen?
- Konnte der Vermieter die monatlichen Nutzungsgebühren von anfangs regelmäßig 9 DM für das Kabelfernsehen auf den Mieter umlegen?

1. Kabelausbau als Modernisierung

Relativ früh bildete sich eine herrschende Meinung, die eine Duldungspflicht des Mieters wegen Modernisierung bejahte.¹ Diese herrschende Meinung wurde im Jahr 1991 vom BGH bestätigt.²

Uneinigkeit, die vom BGH nicht geklärt wurde, bestand hingegen, ob der Kabeleinbau auch ein Recht zur Modernisierungsmieterhöhung auslöste.³ Hintergrund dieses Streites war die – jedenfalls dem Wortlaut nach – fehlende Harmonisierung zwischen der damaligen modernisierungsrechtlichen Duldungs- mit der damaligen Mieterhöhungsvorschrift. Denn während die Duldungsregelung an eine (bloße) „Verbesserung“ der Mietsache anknüpfte (§ 541b Abs. 1 S. 1 BGB a. F.; § 554 Abs. 2 S. 1 BGB a. F.), verlangte die Modernisierungsmieterhöhungsvorschrift eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts (§ 3 Abs. 1 S. 1 MHG; § 559 BGB a. F.). Eine Harmonisierung zwischen beiden Regelungen (§ 555b und § 559 BGB) erfolgte erst durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013.⁴

2. Umlagefähigkeit der Kabelgebühren

Für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums wurde im Jahr 1984 angeordnet, dass der Mieter die Kabelgebühren als Betriebskosten zu tragen hatte.⁵ Dafür wurde eine neuer § 24a

¹ Sternel Mietrecht, 3. Aufl. 1988 Rn. II 310 m. Nachw.

² BGH NJW 1991, 1750.

³ Sternel Mietrecht, 3. Aufl. 1988 Rn. II 310 m. Nachw.

⁴ BT-Drucksache 17/10485.

⁵ Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften v. 5. 4. 1984, BGBl I, 546.

NMV eingeführt sowie Nr. 15 der Anlage 3 zur II. BV um die Kabelgebühren ergänzt. Diese Anordnung war rechtspolitisch durchaus umstritten. Sie wurde teilweise als „mittelbarer Zwangsanschluss aller Sozialmieter“ missbilligt.⁶ Folge dieser Änderung im Kostenrecht war das, was auch heute noch verbreitet als „Sammelinkasso“ bezeichnet wird: Die Deutsche Bundespost erhielt auf diese Weise nur einen Vertragspartner, nämlich den Vermieter. Dieser schuldete der Deutschen Bundespost die laufende monatlichen Kabelgebühren und ließ sich diese als Betriebskosten von den Mietern erstatten.⁷ Mieterwechsel erzeugten bei der Deutschen Bundespost mithin keinen Verwaltungsaufwand, die zudem vom Insolvenzrisiko der TV-Nutzer entlastet wurde.

Die beschriebenen Änderungen im Kostenrecht der preisgebundenen Wohnungen strahlte auch auf den preisfreien Wohnraum aus. Denn dort war die Umlagefähigkeit von Betriebskosten durch einen Verweis auf die II. BV geregelt (§ 4 Abs. 1 MHG; § 556 Abs. 1 BGB a. F.). Im Unterschied zum preisgebundene Wohnraum war (und ist) hier aber eine auf die Kabelgebühren bezogene Umlagevereinbarung erforderlich. Der Mieter war (und ist) daher zur Übernahme der Kabelgebühren neben der „Nettomiete“ nur verpflichtet, falls dies zwischen den Parteien vereinbart war/ist.⁸

Im Zeitraum des Ausbaus der Kabelnetze stellte sich daher die Frage, ob Bestandsmieter auch ohne konkrete Vereinbarung die Kabelgebühren zu tragen hatte. Das war umstritten.⁹ Erst im Jahr 2007 entschied der BGH einen Fall, in dem vereinbart war, dass der Mieter die „Antennenkosten“ als Betriebskosten zu tragen hatte. Nach Vertragsschluss wurde der Fernsehempfang auf Breitbandkabel umgestellt. Nach Ansicht des BGH führte eine ergänzende Vertragsauslegung zur Umlegbarkeit der Breitbandkabelgebühren anstelle der Antennenkosten, weil die Umstellung eine Modernisierungsmaßnahme gewesen sei.¹⁰

II. Die Neuerungen auf einen Blick

Das am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene TKMoG hat die TV-Versorgung in Mietgebäuden wie folgt verändert:

⁶ BR-Drs. 483/2/83.

⁷ Siehe bereits Heitgreß WuM 1983, 244, 245, der dies als „Sammelvertrag“ bezeichnete.

⁸ Siehe etwa Gramlich NJW 1984, 1433, 1435.

⁹ Ablehnend etwa Gramlich NJW 1984, 1433, 1435; Heitgreß WuM 1983, 244, 246.

¹⁰ BGH NJW 2007, 3060 Rn. 27.

1. Abschaffung der Umlage der Grundgebühren des Kabel-TV als Betriebskosten zum 30.6.2024. Diese Abschaffung wird flankiert durch ein Sonderkündigungsrecht des Vermieters gegenüber seinem Telekommunikationsunternehmen (§ 230 Abs. 5 TKG).

2. Regelungen des Glasfasernetzausbaus der Mietsache durch Einführung

a) einer speziellen Duldungspflicht des Mieters;

b) die Möglichkeit einer Kostenbelastung des Mieters, nämlich alternativ über die Betriebskostenabrechnung („Glasfaserbereitstellungsentgelt“) oder als Modernisierungsmieterhöhung.

III. (Entgeltliche) Kabel-TV-Versorgungspflicht des Vermieters

Weder das BGB noch das TKMoG regeln ausdrücklich, ob und unter welchen Voraussetzungen den Vermieter die Pflicht trifft, den Mieter mit Kabel-TV zu versorgen. Zur Gegenleistungspflicht verhält sich das TKMoG nur insofern, als dieses ab dem 30.6.2024 nicht mehr Teil der Betriebskostenabrechnung sein darf.

1. Altverträge

Die Versorgungspflicht ist insbesondere für Altverträge von Bedeutung und sie ist ungeklärt. Hintergrund ist, dass der Gesetzgeber zwar sowohl eine Regelung zur Befreiung des Mieters von der Gegenleistung für die Breitbandkabel-TV-Versorgung (Änderung von § 2 S. 1 Nr. 15 BetrKV) als auch eine solche geschaffen hat, die es dem Vermieter ermöglicht, sich von seinem Kabelanbieter zu befreien (§ 230 Abs. 5 TKG). Es fehlt im TKMoG hingegen eine Vorschrift, die es dem Vermieter ausdrücklich erlaubt, eine bestehende Versorgungspflicht aus dem Mietvertrag zu beenden. Indes ist sein Sonderkündigungsrecht aus § 230 Abs. 5 TKG nur unter der Prämisse verständlich, dass der Vermieter seine Versorgung der Mieter mit Kabel-TV einstellen darf. Nach hiesiger Auffassung ist daher folgende Lösung des Problems überzeugend:¹¹

Die bloße Vereinbarung der Umlagefähigkeit der Breitbandkabelgebühren begründet noch keine entsprechende Versorgungspflicht des Vermieters. Sie enthält aber Leistungsbestimmungsrechte des Vermieters. Dieser kann – erstens – durch Bereitstellung der Kabel-TV-Signale seine Versorgungspflicht auslösen, die er – zweitens – durch Gestaltungserklärung wieder beseitigen kann. Auf diesem Weg kann sich der Vermieter von

¹¹ Näher Lehmann-Richter ZMR 2022, 522 (parallelveröffentlicht auf mietgerichtstag.de).

einer TV-Versorgungspflicht gegenüber dem Mieter befreien, die in der bloßen Umlagevereinbarung wurzelt. Bei einer bereits im Vertrag (ausdrücklich) vereinbarten Versorgungspflicht besteht hingegen keine Befreiungsmöglichkeit des Vermieters.

2. Gestaltung von Neuverträgen

Es steht dem Vermieter selbstverständlich weiterhin frei, dem Mieter im Mietvertrag die Versorgung mit Kabel-TV-Signalen zuzusagen. Am Vertragstyp ändert das nichts. Denn es handelt sich schlicht um einen Teil der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters.

Weniger eindeutig ist, ob der Vermieter sich für diese Versorgung wirksam ein neben die Miete tretendes „Zusatzentgelt“ versprechen lassen kann (Beispiel: *„Die Nettomiete beträgt 500 Euro/Monat zzgl. 8 Euro/Monat für den Kabelanschluss“*). Zwei Aspekte sind von Relevanz: Erstens verbietet § 556 Abs. 4 BGB die Abgeltung von Nichtbetriebskosten durch den Mieter und die Kosten für den Kabelanschluss sind ab dem 1.7.2024 keine Betriebskosten mehr. Indes handelt es sich beim „Zusatzentgelt“ nicht um die Abgeltung von Betriebskosten. Aber, und dies ist der zweite Punkt: Im Jahr 2018 hat der BGH entschieden, dass in der Wohnraummiete Verwaltungskosten nicht wirksam auf den Mieter umgelegt werden können, und zwar auch nicht kraft Individualvereinbarung.¹² Konkret ging es um eine Regelung, die den Wohnraummieter verpflichtete, eine „Verwaltungskostenpauschale“ an den Vermieter zu zahlen. Es ist denkbar, dass diese Entscheidung der Vereinbarung einer „Breitbandkabelpauschale“ entgegensteht. Überzeugend ist dieses Ergebnis aber nicht. Denn auch der BGH scheint es von der konkreten Vertragsgestaltung abhängig zu machen, ob ein gesondert ausgewiesenes Entgelt für eine „Zusatzleistung“ ein (zulässiger) Bestandteil des von ihm als „Grundmiete“ bezeichneten, nicht aberechenbaren Mietzinses ist.¹³ Darum geht es, wenn der Vermieter neben der Raumüberlassung die TV-Versorgung verspricht.

Weitgehend ungeklärt ist auch, ob der Vermieter die Möglichkeit hat, die Versorgung mit Kabel-TV-Signalen nicht im Mietvertrag, sondern in einem „Annextelekommunikationsvertrag“ gegen gesondertes Entgelt mit dem Mieter zu vereinbaren. Die Gesetzesbegründung geht hiervon aus.¹⁴ Auch § 71 Abs. 2 S. 1 TKG beruht auf dieser Rechtsansicht, wenn dort von Telekommunikationsdiensten „im Zusammenhang

¹² BGH NZM 2019, 253.

¹³ BGH NZM 2019, 253 Rn. 23 f.

¹⁴ BT-Drs. 19/26108, 386; BT-Drs. 19/28865, 412.

mit einem Mietvertrag“ die Rede ist. Die Literatur hat diese Möglichkeit bereits aufgegriffen.¹⁵ Dieser Ansicht ist zuzustimmen.¹⁶

IV. Glasfaserausbau im Mietgebäude

Beim Glasfaserausbau im Mietgebäude stellen sich im Ergebnis dieselben Fragen wie vor rund 40 Jahren beim Ausbau des Kabel-TV-Netzes (dazu I).

1. Duldungspflicht des Mieters

Die Duldungspflicht des Mieters ist – anders als beim Ausbau des Kabel-TV-Netzes – durch das TKMoG spezialgesetzlich geregelt worden: Gemäß § 555b Nr. 4a BGB ist der erstmalige Anschluss der Mietsache mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 TKG eine Modernisierungsmaßnahme. Dies führt nach den allgemeinen Grundsätzen zu einer Duldungspflicht des Mieters nach §§ 555c f. BGB.

Die Auslegung von § 555b Nr. 4a BGB hat im Lichte des § 72 TKG zu erfolgen¹⁷, der die Ausstattung der Grundstücksinfrastruktur (sog. Netzebene 4, gebäudeinterne Netze bis zum Übergabepunkt) durch den Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes regelt. Die sich auf dem Grundstück befindliche Netzinfrastruktur muss vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehen (vgl. § 71 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 TKG) und diese Netzinfrastruktur muss an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen sein (vgl. § 71 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 TKG). Die Anforderungen an dieses öffentliche Netz konkretisiert § 3 Nr. 33 TKG: Es muss entweder komplett aus Glasfaserkomponenten bestehen oder eine vergleichbare Netzleistung bieten.

2. Entgeltspflicht des Mieters

Das Gesetz sieht zwei Wege vor, um den Mieter mit den Ausbaurkosten zu belasten, nämlich die Umlage als Modernisierungs- oder als Betriebskosten. Der Vermieter kann Ausbaurkosten nur nach der einen oder der anderen Methode umlegen, vgl. den letzten Halbsatz des § 559 Abs. 1 S. 2 BGB. Die Abgrenzung erfolgt danach, ob die Ausbaurkosten in Form des besonderen Glasfaserbereitstellungsentgelts (dann Betriebskostenumlage) oder in sonstiger Form (dann Modernisierungskostenumlage) beim Vermieter anfallen.¹⁸

¹⁵ Bentrop WuM 2021, 593, 595.

¹⁶ Näher Lehmann-Richter ZMR 2022, 522 (parallelveröffentlicht auf mietgerichtstag.de).

¹⁷ Vgl. BT-Drs. 19/28865, 413.

¹⁸ Näher Lehmann-Richter ZMR 2022, 522 (parallelveröffentlicht auf mietgerichtstag.de).

a) Modernisierungskostenumlage

§ 559 Abs. 1 S. 2 HS 1 BGB ist eine Sondervorschrift für die Modernisierungskostenumlage. Daneben gelten die allgemeinen Grundsätze.

§ 559 Abs. 1 S. 2 HS 1 BGB verlangt, dass der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann. Ob eine freie Anbieterwahl vorliegt, beantwortet sich nach § 72 Abs. 6 TKG.¹⁹ Es handelt sich um einen gesetzlichen Ausschluss des Mieterhöhungsrechts. Der Gestaltungsgrund aus § 559 BGB, der zum einen die Modernisierung, als negative Tatsache aber auch das Fehlen der Erhöhungssperre voraussetzt, muss am Tag des Zugangs der Mieterhöhungserklärung vorliegen.²⁰ Dies ist daher der Stichtag für die Feststellung, ob die Erhöhungssperren bestehen. Scheitert die Erhöhung an § 559 Abs. 1 S. 2 HS 1 BGB, so kann der Vermieter die Wahlfreiheit des Mieters herstellen und anschließend eine neuerliche Mieterhöhungserklärung aussprechen.

b) Betriebskostenumlage

§ 2 S. 1 Nr. 15c BetrKV verknüpft den Betriebskostenbegriff mit dem Bereitstellungsentgelt nach § 72 TKG.

aa) Kostenbegriff

Betriebskosten sind daher nur ein Bereitstellungsentgelt, das unter § 72 TKG fällt. Die betragsmäßige Beschränkung in § 72 Abs. 2 TKG wirkt daher auch zugunsten des Mieters: Das Bereitstellungsentgelt ist in wiederkehrenden Zeitabschnitten zu erheben (maximal neun Jahre) und ist betragsmäßig gedeckelt (nämlich auf 540 Euro/Wohnung).

§ 2 S. 1 Nr. 15c BetrKV verlangt daneben, dass der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann. Dies beantwortet sich nach § 72 Abs. 6 TKG.²¹ Ein Bereitstellungsentgelt, das der Vermieter für einen Zeitraum schuldet, in dem keine freie Anbieterwahl möglich war, sind daher keine Betriebskosten.

§ 556 Abs. 3a BGB knüpft die Umlagefähigkeit eines Bereitstellungsentgelts an die „wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme“. Es muss sich um Kosten handeln, die bei einer

¹⁹ BT-Drs. 19/28865, 413.

²⁰ Allgemein BGH NJW 2006, 220 (222).

²¹ BT-Drs. 19/28865, 413.

ordentlichen Geschäftsführung, die den Umstand ausblendet, dass die Kosten an den Mieter weitergereicht werden können, gerechtfertigt sind.²² Bei einer sog. aufwändigen Maßnahme i.S.d. § 72 Abs. 2 S. 4 TKG kommt ergänzend hinzu, dass der Vermieter soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat. Aufwändig ist eine Maßnahme, die insgesamt ein Bereitstellungsentgelt von mehr als 300 Euro/Wohnung auslöst. Zwar steht § 556 Abs. 3a BGB dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz des § 556 Abs. 3 S. 1 2 HS BGB nahe. Anders als dieser Grundsatz in der Lesart der h. M.²³ begrenzt § 556 Abs. 3a BGB aber den Betriebskostenbegriff. Denn Gegenstand von § 556 Abs. 3a BGB ist die Regelung der vom Mieter zu tragenden Kosten. Deshalb trifft auch den Vermieter die Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen der Vorschrift erfüllt sind.²⁴

bb) Abgeltungsvereinbarung

Wie bei anderen Betriebskosten setzt auch die Umlage eines Bereitstellungsentgelts eine entsprechende Umlagevereinbarung voraus. Es gelten die allgemeinen Grundsätze, wobei nach dem Zeitpunkt des Ausbaus zu unterscheiden ist:

Erfolgte der Ausbau vor Vertragsschluss, so ist die Abgeltung unproblematisch, wenn § 2 S. 1 Nr. 15c BetrKV im Vertrag ausdrücklich genannt ist. Gleiches gilt für einen nach dem Inkrafttreten des TKMoG geschlossenen (Neu)vertrag, in dem allgemein – also ohne Nennung der Kostenarten gemäß § 2 BetrKV – die Abgeltung von Betriebskosten vereinbart wird. Denn diese Bezeichnung in einem Neuvertrag erfasst die in § 2 S. 1 Nr. 1 bis 16 BetrKV genannten Kosten²⁵ und damit auch § 2 S. 1 Nr. 15c BetrKV.

Erfolgt der Ausbau nach Vertragsschluss, ist das Bereitstellungsentgelt zum einen umlagefähig, wenn sich die Abgeltungsvereinbarung nach den soeben dargestellten Kriterien auf § 2 S. 1 Nr. 15c BetrKV bezieht. Bezieht sich der Mietvertrag hingegen nicht auf § 2 S. 1 Nr. 15c BetrKV, ist die Rechtsprechung des BGH zur ergänzenden Auslegung der Abgeltungsvereinbarung bei modernisierungsbedingt neu entstehenden Betriebskosten in den Blick zu nehmen. Der BGH hat, wie bereits ausgeführt (I 2) diese Methode in einem Fall angewendet, in dem vereinbart war, dass der Mieter die „Antennenkosten“ trägt und der Fernsehempfang später auf Breitbandkabel umgestellt wurde. Nach Ansicht des BGH führt

²² Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter § 556 Rn. 220c.

²³ Etwa BGH NJW 2011, 3028 Rn. 13.

²⁴ MüKoBGB/Zehlelein BGB § 556 Rn. 142.

²⁵ BGH NJW 2016, 1308; NZM 2016, 720.

die ergänzende Vertragsauslegung zur Umlegbarkeit der Breitbandkabelkosten, da es sich dabei um eine duldungspflichtige Modernisierung handelt.²⁶ Es liegt nahe, diese Entscheidung auf den hiesigen Sachverhalt zu übertragen, wenn der Mieter nach dem Vertrag die Kosten nach § 2 S. 1 Nr. 15a) oder b) BetrKV zu tragen hat.

V. Fazit

Bei den Handlungsmöglichkeiten der Parteien ist zwischen der TV-Versorgung und dem Glasfasernetzausbau unterscheiden.

1. TV-Versorgung

Bei der TV-Versorgung steht der Vermieter vor der Entscheidung, ob er über den 30. Juni 2024 hinaus Kabelsignale zur Verfügung stellt. Entscheidet er sich hierfür, steht er vor der nächsten Entscheidung, nämlich ob er auf eine Kostenweitergabe verzichtet oder versucht, den Mieter zum Abschluss einer Zusatzvereinbarung zu bewegen, deren Gegenstand die entgeltlich TV-Versorgung ist. Einen Anspruch auf Abschluss dieses Vertrags hat der Vermieter nicht. Ob ein solcher Vertrag wirksam eine Zahlungspflicht begründen kann, ist offen.

Alternativ kann der Vermieter sich auch dafür entscheiden, die TV-Versorgung einzustellen. Dafür muss er erstens von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 230 Abs. 5 TKG gegenüber seinem Telekommunikationsunternehmen Gebrauch machen. Zweitens muss er gegenüber dem Mieter eine Erklärung abgeben, dass die TV-Versorgung zukünftig nicht mehr Gegenstand seiner Leistungspflicht ist. Ob diese Erklärung zum Wegfall seiner TV-Versorgungspflicht führt, ist indes offen. Von der Antwort auf diese Frage hängt auch ab, ob der Mieter einen Anspruch auf Weiterversorgung hat. Ist dies nicht der Fall, muss sich der Mieter in Zukunft durch Abschluss eines eigenen Vertrags mit einem Telekommunikationsunternehmen mit Kabel-TV-Signalen versorgen. Hierfür muss der Vermieter jedem Telekommunikationsunternehmen die Mitbenutzung einer in seinem Eigentum stehenden Kabelinfrastruktur gestatten, § 145 Abs. 2 TKG. Ein laufendes Entgelt kann er hierfür nicht verlangen, sondern nur die Erstattung der zusätzlichen Kosten, die sich für den Vermieter durch die Ermöglichung der Mitnutzung der Netzinfrastruktur ergeben.²⁷

²⁶ BGH NJW 2007, 3060 Rn. 27.

²⁷ BNetzA Beschl. v. 7.6.2021 – BK 11-21/002, Rn. 279 ff.

2. Glasfaserausbau

Beim Glasfaserausbau muss der Vermieter entscheiden, ob er diesen Ausbau ausführt oder nicht. Entscheidet er sich hierfür, steht er vor der nächsten Entscheidung, nämlich ob er den Ausbau durch ein Telekommunikationsunternehmen gegen Zahlung eines Glasfaserbereitstellungsentgelts ausführen lässt oder von diesem oder einem anderen Unternehmen gegen Zahlung eines üblichen Werklohns (die Praxis berichtet von ca. 250 €/Wohnung). Von dieser Entscheidung hängt die Refinanzierung durch den Mieter ab: Ein Glasfaserbereitstellungsentgelt wird über die Betriebskosten, der Werklohn durch Modernisierungsmieterhöhung umgelegt. Wählt der Vermieter die Betriebskostenumlage, ist bei Altverträgen problematisch, dass eine ausdrückliche Umlagevereinbarung zu den hier in Rede stehenden Kosten fehlt.

Es bleibt indes abzuwarten, ob die Kostenumlage größere Relevanz erlangen wird. Denn in der Praxis bieten Telekommunikationsunternehmen dem Vermieter verbreitet den unentgeltlichen Glasfaserausbau im Rahmen eines sog. Gestattungsvertrags an. Dieser hat den Inhalt, dass die Infrastruktur im Eigentum des Telekommunikationsunternehmens verbleibt, was aus Sicht des Vermieters den Vorteil hat, dass dieses für Erhaltung etc. des Netzes verantwortlich ist. Der Vermieter erleichtert wiederum dem Telekommunikationsunternehmen die akquisitorische Kontaktaufnahme mit den Mietern, denen das Telekommunikationsunternehmen die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (Telefon, Internet, IPTV) anbietet. Die Refinanzierung des Netzausbaus erfolgt damit im Ergebnis über die Vergütung, welche die Mieter aus diesen Versorgungsverträgen schulden. Zwar haben die Mieter die freie Anbieterwahl, indes zeigt die Praxis, dass Mieter typischerweise einen einmal gewählten Anbieter nicht wechseln.

Entscheidet sich der Vermieter gegen einen Glasfaserausbau – sei es in Eigenregie oder im Rahmen eines Gestattungsvertrags –, so muss er theoretisch befürchten, dass ein Telekommunikationsunternehmen von seinem sogenannten „Wohnungsstichrecht“ Gebrauch macht, § 145 TKG. Hierbei handelt es sich nach Informationen aus der Praxis aber wohl nur um eine abstrakte Gefahr.