Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau von Telekommunikationsnetzen, BT-Drucksache 21/8277

Stefan Bentrop, Justiziar, Deutscher Mieterbund e.V.

Berlin, den 29.10.2026

1. Einleitung

Mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau von Telekommunikationsnetzen soll der flächendeckende Ausbau der Glasfaser- und Mobilfunknetze entscheidend vorangebracht werden, um zügig leistungsfähige digitale Infrastrukturen als Grundlage für eine moderne und resiliente Gesellschaft sowie eine zukunfts- und wettbewerbsfähige deutsche Wirtschaft zu schaffen. Mit gezielten gesetzlichen Anpassungen soll eine zusätzliche Dynamik beim Ausbau der Glasfaser bis in jedes Gebäude und jede Wohnung sowie beim Ausbau der Mobilfunknetze insgesamt erreicht werden. Die Zielsetzung ist zu begrüßen, muss aber unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen von Mieterinnen und Mietern als Endkunden verwirklicht werden.

Der Gesetzentwurf sieht unter anderem vor, den Ausbau gebäudeinterner Glasfasernetzinfrastrukturen in Mehrfamilienhäusern durch eine Änderung der gesetzlichen Regelung für das sog. Glasfaserbereitstellungsentgelt des § 72 TKG zu stärken. Die derzeit bis zum 31.12.2027 befristete Regelung soll vorzeitig bis zum 31.12.2030 verlängert und die Umlage der Kosten für die Herstellung eines Glasfaseranschlusses in Mehrfamilienhäusern auf Mieterinnen und Mieter durch die Streichung der sogenannten aufwändigen Maßnahme vereinfacht werden.

Dies ist als sachlich ungerechtfertigte Verteuerung der Wohnkosten für Mieterinnen und Mieter abzulehnen. Stattdessen sollte das Glasfaserbereitstellungsentgelt abgeschafft,

jedenfalls aber nicht ohne eine Evaluation der bisherigen Auswirkungen verlängert werden.

2. Hintergrund und Ausgestaltung des Glasfaserbereitstellungsentgelts

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt wurde im Zuge der TKG-Reform zum 01.12.2021 eingeführt. Zum damaligen Zeitpunkt mussten Kabelnetzbetreiber in Mehrfamilienhäusern keine Versorgungsverträge mit einzelnen Mieterinnen und Mietern abschließen. Vielmehr konnten sie einen Versorgungsvertrag mit der Vermieterin oder dem Vermieter abschließen, die oder der die Kosten der Versorgung, die Kabelgebühren, als Betriebskosten anteilig auf die einzelnen Mieterinnen und Mieter umlegen konnte; rechtliche Grundlage dafür war § 2 Nr. 15b BetrKV a.F. Da eine Betriebskostenumlage mietrechtlich von Mieterinnen und Mietern während des laufenden Mietverhältnisses nicht aufgekündigt oder sonst beendet werden kann, blieben Mieterinnen und Mieter auch dann zur Zahlung der Umlage verpflichtet, wenn sie die Leistungen des Kabelnetzbetreibers nicht nutzen, sondern sich anderweitig versorgen wollten.

Die konstante Zahlungspflicht der Mieterinnen und Mieter eröffnete Kabelnetzbetreibern ein als Sammelinkasso bezeichnetes Geschäftsmodell, bei dem die Telekommunikationsleistungen an die Vermieterin bzw. den Vermieter von dieser bzw. diesem verlässlich aus den Umlagezahlungen der Mieterinnen und Mieter refinanziert werden konnten. Für Mieterinnen und Mieter bedeutete dies allerdings, dass sie Gefahr liefen, doppelt zahlen zu müssen, wenn sie die Leistungen nicht nutzen und ihren Telekommunikationsanbieter wechseln wollten. Die drohende Doppelbelastung sah der Gesetzgeber zu Recht als Wettbewerbshindernis. § 2 Nr. 15b BGB BetrKV a.F. wurde deshalb abgeschafft (für Bestandsanlagen mit einer Übergangsfrist bis zum 30.06.2024, § 2 Satz 1 Nr. 15b BetrKV neu).

Auf die Kritik der Kabelnetzbetreiber, die Abschaffung gefährde den Glasfaserausbau in Mehrfamilienhäusern, weil die Kabelgebühren auch die Kosten für Investitionen in den Glasfaserausbau umfassten und die Abschaffung der Umlage deshalb auch die Refinanzierung solcher Investitionen in Frage stelle, reagierte der Gesetzgeber mit der Einführung des § 2 Satz 1 Nr. 15c BetrKV, der als neue Betriebskostenart das Glasfaserbereitstellungsentgelt im Sinne des § 72 TKG normierte. Damit sollte ein Anreiz zum Glasfaserausbau der Gebäudeinfrastrukturen gesetzt werden (BT-Drs. 19/28865, 398). § 72 TKG gilt befristet bis zum 31.12.2027.

Bei dem Glasfaserbereitstellungsentgelt handelt es sich um Kosten, die der Kabelnetzbetreiber Vermietenden für die Errichtung und Bereitstellung einer Glasfaserinfrastruktur im Gebäude in Rechnung stellen kann. Vermietende können diese Kosten dann mit der Betriebskostenabrechnung anteilig auf die Mieterinnen und Mieter umlegen. Das Entgelt kann mit maximal 60 Euro pro Wohneinheit und Jahr für längstens fünf Jahre angesetzt werden, ist

also im Regelfall auf maximal 300 Euro begrenzt. Soweit höhere Kosten anfallen, geht das Gesetz von einer aufwändigen Maßnahme aus. Dann kann das Entgelt für bis zu neun Jahre, maximal 540 Euro, erhoben werden; der Netzbetreiber muss dem Vermieter allerdings die Gründe für die höheren Kosten darlegen (§ 72 Abs. 2 TKG). Auch müssen Vermietende, die Kosten einer aufwändigen Maßnahme auf die Mieterinnen und Mieter umlegen wollen, nachweisen, dass sie vor der Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt haben (§ 556 Abs. 3a Satz 2 BGB).

3. Kritik an der geplanten Änderung

Die Abschaffung des § 2 Nr. 15b BetrKV a.F. bedeutete für Kabelnetzbetreiber, ihr Geschäftsmodell für Mehrfamilienhäuser – Versorgungsverträge mit Vermietenden – in der bisherigen Form aufgeben zu müssen. Überwiegend wurde auf Versorgungsverträge mit den einzelnen Mieterinnen und Mietern umgestellt. Damit war zwar eine Refinanzierung von Investitionen in die Netzinfrastruktur aus einer Betriebskostenumlage nicht mehr möglich. Möglich blieb jedoch, Infrastrukturinvestitionen kalkulatorisch bei den Gebühren für die Einzelverträge mit Mieterinnen und Mietern zu berücksichtigen und aus den Vertragsentgelten zu refinanzieren.

Vor diesem Hintergrund war es nicht erforderlich, Kabelnetzbetreibern im Zuge der Abschaffung des § 2 Nr. 15b BetrKV a.F. eine gesonderte Refinanzierungsmöglichkeit über die Betriebskosten einzuräumen. Der Gesetzgeber hat anders entschieden und mit der Einführung des nach § 2 Satz 1 Nr. 15c BetrKV als Betriebskosten auf Mieterinnen und Mieter umlegbaren Glasfaserbereitstellungsentgelts nach der Kabelgebührenumlage eine neue Zwangsumlage für Mieterinnen und Mieter geschaffen. Auch Letztere zahlen Mieterinnen und Mieter unabhängig von der Inanspruchnahme der Infrastruktur, ohne sich davon lösen zu können.

Ob diese Zwangsumlage für Mieterinnen und Mieter einen Anreiz für einen verstärkten Ausbau der Glasfasernetzinfrastruktur in Gebäuden setzt, ist zweifelhaft. In der Praxis hat das Glasfaserbereitstellungsentgelt bei Kabelnetzbetreibern wie Vermietenden bisher wenig Akzeptanz gefunden, wie auch eine im Auftrag des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr im Jahre 2024 vorgelegte Markterhebung für die Netzebene 4 ergeben hat (https://aconium.eu/wp-content/uploads/2025/02/NE4_Markterhebung.pdf). Meist erfolgt die Verlegung einer Glasfasernetzinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern ohne zusätzliche Infrastrukturkosten für Mieterinnen und Mieter. Ausbauanreize sind von einer Fortsetzung des Glasfaserbereitstellungsentgelts nicht zu erwarten. Sie erscheinen aus ökonomischer Sicht auch nicht notwendig, weil zukunftsfähige Netzinfrastrukturen die Geschäftsgrundlage des Kabelnetzbetreibers bilden und sich diesbezügliche Investitionen im Laufe der nächsten Jahre im Endkundengeschäft amortisieren können (s.o.).

Vor diesem Hintergrund sollte die Regelung zum Glasfaserbereitstellungsentgelt abgeschafft werden, weil sie als sachlich ungerechtfertigte Verteuerung der Wohnkosten von Mieterinnen und Mietern anzusehen ist.

Jedenfalls aber lässt sich eine Verlängerung der bis zum 31.12.2027 befristeten Regelung ohne eine Evaluierung der bisherigen Auswirkungen und deren Berücksichtigung nicht sachlich rechtfertigen.

Dies gilt erst recht, wenn mit einer Verlängerung zugleich auf die derzeitige Differenzierung zwischen Regelmaßnahmen mit Kosten von maximal 300 Euro und aufwändigen Maßnahmen mit Kosten von maximal 540 Euro verzichtet werden soll.

Zu Recht hat der Gesetzgeber die Umlage für den Regelfall auf maximal 300 Euro begrenzt sowie bei höheren Kosten bis maximal 540 Euro (aufwändige Maßnahme) davon abhängig gemacht, dass deren Angemessenheit konkret dargelegt wird; der Vermieter muss nach Möglichkeit drei Angebote eingeholt haben und das wirtschaftlichste ausgewählt haben (§ 556 Abs. 3a Satz 2 BGB). Der Gesetzgeber gewährleistet damit den notwendigen Schutz vor unangemessenen Kosten für Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Kostenentscheidungen, die sie weder selbst treffen noch beeinflussen können. Zugleich wird der Vermieter, indem er bei aufwändigen Maßnahmen Vergleichsangebote einholen muss, angehalten, möglichen Wettbewerb zu nutzen, um im Kosteninteresse der Mieterinnen und Mieter eine wirtschaftliche Lösung zu finden.

Wird die Differenzierung aufgelöst, gibt es für Netzbetreiber keinen Grund mehr, nicht den Maximalbetrag von 540 Euro in Rechnung zu stellen; die wirtschaftlichen Interessen der Vermieterin oder des Vermieters sind nicht berührt, weil sie den Betrag auf Mieterinnen und Mieter umlegen können. Damit wird der Ausnahmefall zur Regel und die Kosten werden auf 540 Euro steigen. Dass dies nicht mit einer Erhöhung des jährlichen Zahlbetrages verbunden ist, sondern „nur“ zu einer Verlängerung des Zahlungszeitraums führt, ändert nichts an den höheren Gesamtkosten.

Derartige Kostensteigerungen lassen sich ohne eine Evaluierung der bisherigen Auswirkungen und deren Berücksichtigung nicht sachlich rechtfertigen.

In Zeiten, in denen viele Mieterinnen und Mieter mit Wohnkosten von 40 Prozent und mehr ihres monatlichen Einkommens zu kämpfen haben, sollte eine Maßnahme, die Wohnkosten weiter in die Höhe treiben kann – ein solche ist die mit § 2 Satz 1 Nr. 15c BetrKV, § 72 TKG eröffnete Erlaubnis, Mieterinnen und Mieter mit Kosten des Glasfaserausbau zu belasten – unterbleiben. Jedenfalls aber bedarf es einer besonderen Rechtfertigung dafür, warum und in welcher Höhe zusätzliche Kosten auf Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden sollen. Insbesondere bei der Verwirklichung gesamtgesellschaftlicher Aufgaben wie dem

Glasfaserausbau in Deutschland dürfen nicht einseitig nur Mieterinnen und Mieter mit Kosten belastet werden.