



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Jahreshauptversammlung Haus & Grund Buer-Horst-Westerholt e.V.

17.10.2021



Telekommunikationsgesetz tritt am 1. Dezember 2021 in Kraft

Kosten für TV-Signale (Kabelfernsehen) ab 1. Juli 2024 nicht mehr umlegbar - ein Überblick



Mit der sogenannten TKG-Novelle haben Bundestag und Bundesrat auch die Änderung der Betriebskostenverordnung beschlossen. Danach können die Kosten für die Breitband- und Kabelfernseherversorgung für Anlagen, die bis zum 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ab 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Weiterhin umlagefähig bleiben die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen. Betroffen sind auch Gemeinschaftsantennenanlagen: Hier können zusätzlich die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft (Wartung) weiterhin umgelegt werden.



Das hat Auswirkungen für Vermieter und Wohnungseigentümer.

- 1) Denn die Verträge, die der Gebäudeeigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft mit den Kabel- und Breitbandnetzbetreibern geschlossen haben, laufen erst einmal weiter.

- 2) Und auch die Bereitstellungspflichten, die der Vermieter vertraglich gegenüber seinen Mietern übernommen hat, werden von der gesetzlichen Änderung grundsätzlich nicht berührt.



Damit stehen Vermieter vor einem Dilemma, denn der Gesetzgeber hat es der Rechtsprechung überlassen zu bestimmen, wie mit den bestehenden Verträgen zu verfahren ist und welche Rechte und Pflichten mit der Rechtsänderung verbunden sind.

Interessant ist, dass das BMWi in seinen FAQ zur TKG-Novelle schreibt, dass „spätestens ab dem 1. Juli 2024 keine Versorgung mit TV-Signalen mehr über den Gebäudeeigentümer/Vermieter mehr erfolgt“ Auf eine Rechtsgrundlage wird dabei kein Bezug genommen.



A. Auswirkungen der Rechtsänderung auf bestehende Mietrechtsverhältnisse

Nach der Rechtsprechung und Rechtsmeinung zum bisherigen Recht muss der Vermieter den Fortbestand des Rundfunk- und Fernsehempfangsanschlusses gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gewährleisten, wenn er die Wohnung bereits mit einem solchen vermietet hat (LG Kempten/Allgäu WuM 2016, 345, LG Berlin, Urteil vom 1. Juli 2020, 65 S 19/20, Eisenschmid, Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, Rn. 398, Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Auflage 2016, Kapitel A Rn. 229).



1. Bisher ergangene Instanzenrechtsprechung

Ob der Breitbandanschluss mitvermietet wurde, muss im Zweifel am Vertrag ausgelegt werden. Nach Ansicht des LG Berlin, Urteil vom 1. Juli 2020, 65 S 19/20, ist der Anschluss dann mitvermietet, wenn „die entsprechenden Anschlussdosen vorhanden sind“ und/oder der Vermieter die Bereitstellungskosten für den Anschluss gemäß dem Mietvertrag als Betriebskosten umlegt.



Selbst wenn im Mietvertrag die ausdrückliche Vereinbarung dieser Betriebskostenart fehlt, kann eine stillschweigende Vereinbarung angenommen werden, wenn die Betriebskosten über einen längeren Zeitraum abgerechnet wurden (im konkreten Fall acht Jahre) und diese auch beglichen wurden (so das AG Düsseldorf, Urteil vom 11. Oktober 2010 – 41 C 6789/10).

Kann der Mieter auf den Abschluss eines eigenen Vertrags verwiesen werden?



a) Nach der Rechtsprechung des LG Kempten/Allgäu WuM 2016, 345; AG Hohenschönhausen GE 2002, 1630 darf der Vermieter einen bestehenden Kabelservice-Vertrag nicht kündigen und die Mieter auf den Abschluss von Einzelverträgen verweisen. Auch die Zurverfügungstellung eines Anschlusses mit Glasfaser (FTTA-Anschluss), mit dessen Hilfe sich der Mieter selbst versorgen könnte, wenn er selbst die dafür notwendigen Verträge schließen würde, sei nicht gleichwertig mit der Direktversorgung durch den Vermieter, so das LG Kempten. Durch die Bereitstellung des Anschlusses ohne Versorgungsvertrag sei daher keine Erfüllung eingetreten.



b) Das AG Lörrach, Urteil vom 10. Februar 2005 – 1 C 1918/04, meint dagegen, dass es nicht im Interesse der Parteien sei, „wenn man sich im Vertrag auf eine ganz konkrete technische Lösung oder auf den Empfang einzelner Programme festlegen würde.“ Es sei dem Vermieter daher möglich, die technischen Voraussetzungen während des Mietvertrags zu ändern. Im vorliegenden Fall konnte der Vermieter von einem Breitbandkabelanschluss auf eine Gemeinschaftsatellitenanlage umstellen.



=> Nach der geschilderten Ansicht, kann der Vermieter die Kabelfernsehversorgung nicht einseitig einstellen. Denn das Abstellen des voll funktionsfähigen Kabelanschlusses stellt nach der dargestellten Rechtsansicht einen Mangel der Mietsache dar. Dem Mieter steht ein Recht auf Mietminderung gemäß § 536 BGB zu, er Kabelfernsehen: kann aber auch Schadensersatz gemäß § 536a BGB verlangen, sofern die weiteren Voraussetzungen vorliegen.



2. Mögliche Argumentation

Höchstrichterlich ist die Frage noch nicht entschieden. Die Rechtsprechung ist zu der bisher geltenden Rechtslage ergangen.

a) Durch die gesetzliche Änderung der Betriebskostenverordnung muss die vertraglich geschuldete Leistung anders bewertet werden. Dies habe der Gesetzgeber schließlich mit der Novelle des TKG bezweckt. Indem er die Umlagefähigkeit gestrichen hat, wollte der Gesetzgeber die Wahlfreiheit der Nutzer und damit auch den Wettbewerb der Anbieter stärken.



Diesem Ansinnen ist nicht gedient, wenn die Mieter weiterhin die vom Versorgungsvertrag erfassten Programme empfangen können, nur hierfür nichts mehr bezahlen müssen. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen der Vermieter seinen Mieter vertraglich zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet hat, indem er auf § 2 Betriebskostenverordnung Bezug nimmt. Mieter ist bereichert § 812 BGB.

b) Argumentiert werden kann auch, dass der Vermieter einen funktionsfähigen Anschluss schuldet.



Dabei ist er während des auf unbestimmte Zeit anhaltenden Mietverhältnisses nicht gezwungen, an der bei Einzug vorgefundenen technischen Lösung und der Programmauswahl festhalten zu müssen. Solange der Anschluss für einen möglichen Fernsehempfang vorhanden bleibt, es aber am Mieter liegt, die dafür notwendigen Verträge abzuschließen, erfüllt der Vermieter seine Vertragspflicht gemäß § 362 (1) (Das Schuldverhältnis erlischt, wenn die geschuldete Leistung an den Gläubiger bewirkt wird) vollumfänglich. So stellt sich die Situation im Übrigen auch bei weiteren Wohnungsanschlüssen dar. So wird der Mieter Strom, Gas, Telefon und Internet nur dann nutzen können, wenn er hierzu entsprechende Verträge abschließt.



c) Sollte sich diese Rechtsauffassung nicht durchsetzen, kann sich der Vermieter auf Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 2 BGB berufen. Denn die Kosten für die Rundfunk- und Kabelversorgung sind nach der Rechtsänderung nicht mehr umlagefähig. Auch kann mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB argumentiert werden.



3. Handlungsalternativen und Empfehlungen für Vermieter

Nicht zuletzt aufgrund der unsicheren Rechtslage für Mieter und Vermieter empfiehlt es sich, mit allen Vertragspartnern ins Gespräch zu kommen und eine Lösung zu suchen.

a) Einigung auf Eigenversorgung durch den Mieter

Vorzugsweise kümmert sich der Mieter künftig selbst um seinen Fernsehempfang. So können Mieter beispielsweise über das Internet fernsehen, vorausgesetzt der Mieter verfügt über einen Internetanschluss und einen internetfähigen Fernseher.



Theoretisch können die Mieter auch eigene Verträge mit einem Kabelanbieter schließen. Gegebenenfalls können sie dafür auf das bereits vorhandene Hausnetz zurückgreifen oder sie lassen sich vom Übergabepunkt bis in die Wohnung einen eigenen Anschluss auf eigene Kosten legen. Für Letzteres brauchen sie aber die Zustimmung des Gebäudeeigentümers.

Grundsätzlich kann der Mieter auch Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne gegebenenfalls auch Dachantenne) oder per Satellit empfangen. Dafür benötigt man einen Fernseher, der für den entsprechenden Empfang geeignet ist.



Vorsicht vor Einigungen, wodurch die bisherige Situation aufrecht erhalten wird! Sollte der Mieter weiterhin die Kosten des Sammelinkassos zahlen wollen und der Vermieter liefert im Gegenzug im Rahmen des Sammelinkassos Kabelfernsehen, birgt dies Risiken für den Vermieter. Hierbei ist insbesondere § 71 Abs. 2 TKG-neu zu beachten. Danach können Mieter vertragliche Vereinbarungen, wonach sie verpflichtet sind, Telekommunikationsdienste wie die Kabelfernsehversorgung gegen Entgelt zu übernehmen, einseitig beenden, wenn das Mietverhältnis länger als 24 Monate besteht.



Der Mieter kann erst ab 1. Juli 2024 von diesem sogenannten Opt-Out Recht Gebrauch machen, davor ist es gemäß § 330 Abs. 4 TKG-neu ausgeschlossen. Ob die Kosten weiterhin als sonstige Kosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden können, ist höchst fraglich; schließlich war es der Wille des Gesetzgebers, dass diese Kosten nicht mehr umlagefähig sind. Eine solche Vereinbarung wäre dann sehr wahrscheinlich gemäß § 556 Abs. 4 BGB nichtig.



b. Kosten der Kabelfernsehversorgung in die Miete einpreisen

Eine andere Möglichkeit ist, dass der Vermieter weiterhin die Kabelfernsehversorgung auf eigene Kosten übernimmt und die Kosten hierfür künftig in die Miete einkalkuliert. Auch hierbei muss § 71 Abs. 2 TKG-neu im Auge behalten werden. Jedenfalls in Gebieten mit Mietpreisbremse dürfte sich aus diesem Grund ein entsprechender Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete schwierig durchsetzen lassen. In entspannten Wohnungsmärkten, wie dem Ruhrgebiet gilt dies ebenso.



c. Versorgung mit kostengünstiger Fernsehversorgung

Jedenfalls wenn im Mietvertrag lediglich auf den Katalog des § 2 BetrKV verwiesen wurde, könnte der Vermieter auch auf eine andere günstige Technik umstellen (so die Auffassung des AG Lörrach, Urteil vom 10. Februar 2005 – 1 C 1918/04). Es besteht aber die Gefahr, dass im Streitfall die Auffassung vertreten werden könnte, dass es dem Vermieter zwar erlaubt ist, zusätzliche technische Lösungen einzubauen, diese neue Technik aber nicht die alte ersetzen darf, denn auf die ursprüngliche Technik habe der Mieter schließlich einen Anspruch (Auffassung des LG Kempten/Allgäu WuM 2016, 345).



d. Abstellen und es auf einen Rechtsstreit ankommen lassen

Höchstrichterlich ist die Frage noch nicht entschieden, das Ergebnis eines solchen Rechtsstreits bleibt also abzuwarten.



B. Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber anpassen oder kündigen

Die Verträge mit den Kabelnetzbetreibern haben in der Regel befristete Laufzeiten, die oftmals mehr als 24 Monate laufen. Gemäß § 330 Abs. 5 TKG-neu können Verträge jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden. Dies gilt nur für Verträge, die vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden und die keine anderweitige Vereinbarung enthalten. Allerdings enthalten die FAQ des BMWi den Hinweis, dass die Umlagefähigkeit der Kosten für das TV-Signal bereits seit zehn Jahren diskutiert werde.



Insofern enthielten die Verträge zwischen Gebäudeeigentümer und Telekommunikationsunternehmen oftmals Vertragsanpassungsklauseln für den Fall, dass sich die Geschäftsgrundlage ändert. Diese Vereinbarung sei vorrangig zu beachten. Schadenersatzansprüche der Kabelanbieter werden mit dieser Regelung ebenfalls ausgeschlossen. Eine Vertragsanpassung ist auch jederzeit möglich, wenn sich die Parteien einigen. So können sich Kabelnetzbetreiber und Vermieter darauf einigen, dass die monatlichen Gebühren für den Kabelanschluss entfallen, der Kabelanbieter weiterhin die Verantwortung für die Störungsfreiheit der Netze trägt und den Mietern ein Angebot zum Vertragsschluss unterbreiten wird.



Ob Kündigung oder Vertragsanpassung – der Vermieter muss sich auch über die vorhandene/künftige technische Ausstattung Gedanken machen. So ist zu klären, wem die eigentumsähnlichen Rechte an dem Hausnetz, der sogenannten Netzebene 4, zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist. Viele Versorgungsverträge regeln nämlich, dass die Rechte am Hausnetz dem Kabelnetzbetreiber zustehen, dieser für die Instandhaltung verantwortlich ist und Störungen beseitigt. Bedenkt man, dass Mieter häufig auch ihre Telefon- und Internetversorgung über das Hausnetz beziehen, muss die weitere Versorgung sichergestellt werden.



C. Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser

Verfügen die Wohngebäude über veraltete Technik wie Kabelnetze in Baumstruktur, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen. Denn mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes hat der Gesetzgeber auch beschlossen, dass der Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser eine Modernisierungsmaßnahme darstellt. Unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen der Modernisierungsmieterhöhung kann dann die monatliche Miete erhöht werden. Alternativ können die Ausbaurkosten auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden.



1. Umlage der Ausbaukosten als Betriebskosten

Gemäß § 2 Nr. 15 lit. c BetrKV-neu kann der Vermieter die Kosten des erstmaligen Ausbaus der vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehenden Gebäudeinfrastruktur als Bereitstellungsentgelt auf die Mieter umlegen. Auch umlegbar ist der Betriebsstrom dieser Anlagen. Das Bereitstellungsentgelt ist nur dann umlegbar, sofern alle Voraussetzungen des § 72 TKG-neu erfüllt sind. Zu beachten ist, dass das Bereitstellungsentgelt zeitlich befristet ist. Regulär darf es nur über einen Zeitraum von fünf Jahren erhoben werden.



Außerdem dürfen höchstens 60 Euro brutto pro Jahr pro Wohneinheit umgelegt werden, die Höhe orientiert sich aber an den tatsächlichen Kosten für den Netzausbau. Bei Gesamtkosten für den Infrastrukturausbau pro Wohneinheit über 300 Euro, kann der Erhebungszeitraum auf neun Jahre verlängert werden, allerdings müssen in diesem Fall drei Vergleichsangebote vor der Beauftragung eingeholt (§ 556 Abs. 3a Satz 2 BGB-neu) und der erhöhte Aufwand begründet werden. Nach Ablauf der Frist ist der Eigentümer des Gebäudes für die Betriebsbereitschaft des Netzes verantwortlich, dazu gehören die Kosten für Instandsetzung und Entstörung, die der Vermieter dann allein tragen muss (§ 72 Abs. 5 TKG-neu).



Die Kosten für den Betriebsstrom sind weiterhin umlegbar.

Das Bereitstellungsentgelt kann nur für Anlagen, die bis spätestens zum 31. Dezember 2027 errichtet worden sind, erhoben und als Betriebskosten zeitlich befristet auf die Mieter umgelegt werden (§ 72 Abs. 7 TKG-neu). Dies gilt auch für Anlagen, die im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurden, sofern die weiteren Voraussetzungen des § 72 Abs. 7 Satz 2 Nr. 1 und 2 sowie Satz 3 TKG-neu erfüllt sind.



Das BMWi rät in seinen FAQ vom Einsatz aktiver Technologie ab, weil der Gebäudeeigentümer nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur sowie die Gewährung des offenen Zugangs schuldet. Da er hierfür keine laufenden Kosten umlegen darf, sollte er sich bereits bei Vertragsschluss um möglichst geringe Kosten bemühen. Außerdem rät das BMWi dazu, eine klarstellende Vereinbarung mit dem Anbieter zu treffen, dass das Eigentum an der Netzinfrastruktur nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums in das Eigentum des Gebäudeeigentümers übergeht.



2. Alternativ: Modernisierungsmieterhöhung

Eine Modernisierung im Sinne des § 555b Nr. 4a BGB-neu liegt nur dann vor, wenn die Mietsache selbst – also die Wohnung – erstmalig über eine vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehenden Gebäudeinfra-struktur mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden wird. Ob auch die Infrastruktur der Wohnung selbst ebenfalls vollständig aus Glasfaserkomponenten bestehen muss, lässt sich dem Wortlaut nicht eindeutig entnehmen. Tatsächlich ergibt das im Falle eines WLAN-Routers keinen Sinn, da die Geräte über den Router angeschlossen sind.



Die Miete kann unter den Voraussetzungen des § 559 BGB erhöht werden, wenn der Mieter seine Telekommunikationsdienstleister frei wählen kann und nicht auf einen bestimmten Anbieter angewiesen ist wie im Fall der Breitbandversorgung. Die Modernisierungsmieterhöhung ist auch nur dann möglich, wenn der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 TKG-neu als Betriebskosten umlegt bzw. umgelegt hat. Hier muss gegebenenfalls auf die mietvertraglichen Regelungen geachtet werden.