

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



**GdW Arbeitshilfe 89**

**Telekommunikationsmodernisierungsgesetz**

**Status und Empfehlungen für Wohnungsunternehmen**

Mai 2022



Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2022

Diese Broschüre ist zum Preis von  
25 EUR zu beziehen beim  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Postfach 301573  
10749 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-182  
E-Mail: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

**Telekommunikationsmodernisierungsgesetz**  
Status und Empfehlungen für Wohnungsunternehmen

## Vorwort

Das zum 01.12.2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat das schrittweise Auslaufen der derzeitigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) eingeläutet. Für seit dem 01.12.2021 neu errichtete Anlagen ist die Umlagefähigkeit bereits jetzt ausgeschlossen, für bestehende Anlagen ist sie noch bis zum 30.06.2024 möglich.

Für Wohnungsunternehmen, die bisher Vereinbarungen mit einer Abrechnung der Versorgungsentgelte über die Betriebskosten geschlossen oder solche geplant haben, bedeuten die gesetzliche Änderungen nicht weniger als einen erzwungenen Strategiewechsel. Denn vielfach sind bisherige Gestaltungen der Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen und Netzbetreibern unattraktiv oder unmöglich geworden.

Aufgrund des Bestandsschutzes für die Umlagefähigkeit bis zum 30.06.2024 besteht ein unmittelbarer Entscheidungsbedarf vorrangig nur bei neuen Anlagen mit einem Errichtungstermin nach dem 01.12.2021 sowie bei aktuellen Ausschreibungen und zeitnah auslaufenden Betreiberverträgen. Ich empfehle daher weiter dringend, alle Ihnen zugehenden vertraglichen Offerten ohne Zeitdruck gründlich zu prüfen und zu vergleichen.

Mit der vorliegenden Arbeitshilfe wollen wir Ihnen dazu eine bestmögliche Unterstützung geben, auch wenn noch nicht alle Rechtsfragen geklärt sind. Darin werden neben der aktuellen Fortschreibung unserer im Mai und zuletzt im Dezember 2021 aktualisierten und ergänzten FAQ-Bewertungshilfe der Änderungen weitere Fallkonstellationen unter rechtlichen und strategischen Aspekten analysiert. Dabei ist auch eine zugunsten eines Wohnungsunternehmens ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18.11.2021 berücksichtigt, die in der erst im Januar 2022 veröffentlichten Begründung allerdings einige auch für künftige Vertragsgestaltungen zu berücksichtigende Aspekte beinhaltet.

Für die fast beispiellose Intensität der gemeinsamen Anstrengungen um eine investitions- und mieterfreundliche Gesetzesregelung in 2020 und 2021 danke ich Ihnen allen, insbesondere meinen Kolleginnen und Kollegen unserer Mitgliedsverbände, den Mitgliedern unserer Fachausschüsse Recht, Wohnungswirtschaft 4.0 und unserer Begleitgruppe noch einmal herzlich.

Mein Dank gilt ebenso Herrn RA Dr. Christoph Enaux für die juristische Begleitung sowie den Verfassern dieser Arbeitshilfe und Ihren Ansprechpartnern im GdW, Herrn Dr. Claus Wedemeier und Herrn RA Carsten Herlitz.



Axel Gedaschko  
Präsident  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
Und Immobilienunternehmen e.V.



<b>1</b>	<b>Die TKG-Novelle – eine Zeitenwende für die Finanzierung der TV-/Medienversorgung und der Infrastrukturen</b>	<b>1</b>
1.1	Die alte und die neue Welt der Medienversorgung	1
1.2	Wesentliche Neuregelungen im Überblick	5
1.3	Klargestellt: verbreitete Irrtümer über das neue TKG	8
<b>2</b>	<b>Was muss umgehend, was kann später beachtet werden</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Empfehlungen bei zum 01.12.2021 bestehenden Anlagen</b>	<b>14</b>
3.1	Mietverträge	14
3.1.1	Vorbemerkung	14
3.1.2	Bestehende Mietverträge	14
3.1.3	Abschluss neuer Mietverträge	16
3.2	Betriebskostenabrechnung	17
3.3	Opt-out-Regelung und Kündigung von Zusatzverträgen	18
<b>4</b>	<b>Empfehlungen bei nach dem 01.12.2021 errichteten Anlagen</b>	<b>20</b>
4.1	Mietverträge	20
4.2	Betriebskostenabrechnung	20
4.3	Opt-out und Kündigung von Zusatzverträgen	21
<b>5</b>	<b>Optionen für künftige Vertragsmodelle</b>	<b>24</b>
5.1	Überlegungen im Überblick	24
5.2	Exkurs Sonderkündigungsrecht	28
5.3	Versorgungsoptionen bei bestehenden MNV mit derzeitiger Abrechnung über die Betriebskosten	30
5.3.1	Versorgungsvereinbarung	31
5.3.2	"Alternativer" MNV - Individueller Zusatzvertrag	32
5.3.3	"Alternativer" MNV - Inklusivmodell	35
5.3.4	Mehrnutzervertrag - Glasfaserbereitstellungsentgelt	38
5.4	Versorgungsoptionen bei einer Ausgangskonstellation ohne Abrechnung über die Betriebskosten	38
5.5	Exkurs: Steuerrechtliche Erwägungen aufgrund von Änderungen durch das TKMoG	39
<b>6</b>	<b>Künftige Finanzierungsmodelle neuer Infrastrukturen</b>	<b>42</b>
6.1	Finanzierungsoption Glasfaserbereitstellungsentgelt	42
6.1.1	Regelungen im Detail	42
6.1.2	Bewertung	45
6.2	Finanzierungsoption Modernisierungsumlage	49
6.2.1	Regelungen im Detail	49
6.2.2	Bewertung	50
6.3	Finanzierungsoption Pacht und Netznutzungsentgelte	51
6.3.1	Überblick	51
6.3.2	Netzpacht/Netzmiete	52
6.3.3	Durchleitungsentgelte und Provisionen	54
<b>7</b>	<b>Rechte und Pflichten</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Generelle Anforderungen und Risiken für Vertragsgestaltungen mit Netzbetreibern</b>	<b>59</b>
<b>9</b>	<b>Management Summary</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Glossar</b>	<b>68</b>

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>