

Stellungnahme

**der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und
der Haus & Grund**

zum

**Gesetzentwurf des Bundesministeriums für Digitales und Staatsmodernisie-
rung eines Gesetzes zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes und
zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen
für den Ausbau von Telekommunikationsnetzen (TKG-ÄndG)**

Berlin, den 10.09.2026

1 Präambel

BID und Haus & Grund bedanken sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und unterstützen die Zielstellung des Gesetzentwurfs, den Ausbau zu beschleunigen.

Die Verbände zeigen sich enttäuscht, dass die im Nachgang des BMDS-Referentenentwurfs vorgelegten wesentlichen Änderungsvorschläge keinen Eingang in den Gesetzentwurf gefunden haben. Das Vollausbaurecht birgt in der unwesentlich veränderten Fassung weiterhin die Gefahr eines „Handtuchwerfens“ um hochverdichtete Bestände, während für die Netzbetreiber weniger attraktive Bestände, die im Rahmen kooperativer Ausbaueinbarungen ausgebaut würden, nicht angeschlossen werden. Zudem bremst es den Glasfaserausbau. Wir hätten daher erwartet, dass unsere konkreten Vorschläge für mehr Wettbewerb und höhere Ausbauanreize zumindest teilweise Berücksichtigung finden.

Änderungserfordernisse sehen die Verbände ebenso bei den neuen Zugangsrechten zu Gebäudenetzen. Die Verbesserungen beim Glasfaserbereitstellungsentgelt werden überwiegend begrüßt, bleibt jedoch hinter den Inhalten des Referentenentwurfs weit zurück.

Gebäudeeigentümer treiben Ausbau voran

Gebäudeeigentümer sind in großer Zahl am flächendeckenden FTTH-Glasfaserausbau ihrer Bestände interessiert und unterstützen den Ausbau – überwiegend als Kooperationspartner für ausbauende Netzbetreiber, teils auch im Wege des Eigenausbaus. Unabhängig vom individuell gewählten Ausbaumodell ist eine kooperative Einbeziehung der Gebäudeeigentümer ein wesentlicher Schlüsselfaktor für einen schnellen und flächendeckenden Ausbau. Zudem verfügen Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer im Regelfall über ein hohes Vertrauensverhältnis zu den Bewohnern/Endkunden und sind damit ein wichtiger Multiplikator, um die Akzeptanz des Glasfaserausbau weiter zu erhöhen. So stellt die Bundesnetzagentur (BNetzA) eine hohe Differenz zwischen „HomesConnected“ und „HomesActivated“ mit der Folge fest, dass ein Drittel der versorgten Haushalte keinen Dienst über die Glasfaser bezieht.

Im Neubau ist Glasfaser bereits Standard. Im Wohnungsbestand planen immer mehr Gebäudeeigentümer ebenfalls eine Nachrüstung und stehen hierfür – wenn sie nicht ohnehin schon Ausbaueinbarungen abgeschlossen haben – mit ausbauenden Telekommunikationsunternehmen im Austausch. Gebäudeeigentümer setzen jeweils auf einen wettbewerbsfreundlichen Vier-Faser-Vollausbau von Mehrfamilienhäusern. Die Verbände verweisen darauf, dass die tatsächliche Realisierung von Planungen voraussetzt, dass bestehende Hemmnisse beim Glasfaserausbau abgebaut und keine zusätzlichen Hemmnisse eingeführt werden.

Genau wie Telekommunikationsunternehmen (TKU) müssen Gebäudeeigentümer, insbesondere die gewerbliche Wohnungswirtschaft, bauliche Maßnahmen exakt planen und in die eigenen Prozesse integrieren. Dies gilt auch für den Glasfaserausbau. Diese Abstimmung gestaltet sich in der Praxis problemlos, wenn beispielsweise Ausbaupläne und die Standorte der Liegenschaften frühzeitig abgeglichen, technische Details vereinbart und gebäudeweise, konkrete Ausbautermine gemeinsam festgelegt werden. Eine enge und kooperative Zusammenarbeit ist von beiderseitigem Vorteil, da Gebäudeeigentümer beim Zugang zu den Wohnungen unterstützen und die Akzeptanz des Ausbaus der Gebäudenetze bis in die Wohnungen wesentlich erhöhen können. Die GdW-Musterregelungen für den FTTH-Ausbau berücksichtigen beispielhaft diese und weitere Aspekte.

2 Die Vorschläge in Kürze

§ 144 TKG-E Vollausbaurecht

Die Verbände lehnen das Vollausbaurecht als Ausbauhemmnis weiterhin ab. Um den Ausbau nicht völlig auszubremsen und zumindest minimale Ausbauanreize zu erhalten, werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- **Änderung/Ergänzung Abs. 1:**
 - Ein bestehender NE 3-Anschluss ist Voraussetzung für die Geltendmachung eines Vollausbaurechts.
 - Klarstellung, dass der Betreiber das Netz auf eigene Kosten errichtet.
 - Der Betreiber hat zuvor zwei Monate mit dem Gebäudeeigentümer über einen einvernehmlichen Ausbau verhandelt bzw. ein vorab durch den Betreiber vorgelegter branchenüblicher oder mit einem Branchenverband verhandelter Vertrag wurde vom Eigentümer binnen drei Monaten abgelehnt oder nicht beantwortet;
 - Der Betreiber muss mindestens einen Endkunden in jedem der auszubauenden Gebäude nachweisen;
 - Der Betreiber verpflichtet sich, für den Gebäudeeigentümer in den jeweiligen Technikräumen einen Gebäudekonnektivitätspunkt kostenfrei zu errichten.
- **Ergänzung Abs. 3:**
 - Verlängerung der Errichtungsfrist von 24 auf 36 Monate und der Mitteilungsfrist von zwei auf sechs Monate;
 - Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Eigentümer die Fristen nach Satz 1 angemessen verlängern (insbes. umfangreiche Renovierungsarbeiten, Ausschreibungspflichten, etc.);
 - Ergänzung weiterer Abwehrrechte zugunsten des Eigentümers, wenn er
 - die Vereinbarung eines alternativen Glasfaserausbaus nachweisen kann, in diesem Fall finden die Errichtungsfristen nach Absatz 3 Satz 1 keine Anwendung;
 - nachweist, dass die Durchführung geplanter oder beauftragter Gebäudeinvestitionen für ihn unzumutbar ist;
 - bestehende Ausschreibungspflichten in den gesetzlichen Fristen nicht erfüllen kann.
- **Ergänzung Abs. 4:**
 - Fristverlängerung für die Begehung des Gebäudes von weiteren sechs Wochen auf drei Monate sowie die Verpflichtung zur Vereinbarung eines branchenüblichen Vertrages;
 - Streichung der Worte „nach billigem Ermessen“;
 - Ergänzung eines Auswahlrechts des Gebäudeeigentümers bei zeitgleichen Ausbauansprüchen verschiedener Betreiber;
 - Ergänzung des Zustimmungserfordernisses des Eigentümers bei Wohnungsstichen gem. Art. 11 Abs. 5 GlA.

§ 22a TKG-E Verhandlungspflicht

Die Vorschrift ist ersatzlos zu streichen. Alternativ ist in Abs.1 die Verhandlungspflicht auf Eigentümer öffentlicher Telekommunikationsnetze auszuweiten.

§ 22b TKG-E Zugangspflichten zu Glasfasernetzen

Die Verbände lehnen die Zugangspflichten in der vorgeschlagenen Form ab. Die Regelung verstößt gegen das EU-Recht bzw. kehrt die im EKEK enthaltene „Default“-Regelung um.

- **Änderung Abs. 1 und 2:** § 22b Abs. 1 und 2 TKG-E sind entsprechend Art. 61 Abs. 3 EKEK zu ersetzen.
- **Streichung Abs. 3, Satz 3:** Der Satz „Die auferlegten Verpflichtungen können in sachlicher und persönlicher Hinsicht über den Antrag nach Absatz 2 hinausgehen.“ ist zu streichen.
- **Ergänzung Abs. 4:** Die Bundesnetzagentur ist nach Anhörung der Interessenträger zur Aufstellung von Entscheidungsleitlinien zu verpflichten.

§ 145 TKG-E Gebäudeinterne Netzinfrastrukturen

- **Streichung Abs. 1 Satz 1:** Die Ausweitung der Ausstattungspflicht auf nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen ist zu streichen.

- **Ergänzung Abs. 1:** „Für die Ausstattungspflicht gem. Art. 10 Abs. 3 der Verordnung (EU) 2024/1309 gilt als „größere Renovierung“ die Renovierung eines Gebäudes, bei der die Gesamtkosten der Renovierung der gebäudetechnischen Systeme 25% des Gebäudewerts – den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet – übersteigen.“
- **Änderung Abs. 5:** Die pauschalierte Stromabrechnung durch den Eigentümer ist zu streichen. Der Betreiber hat einen eigenen Stromanschluss anzumelden.

§ 34 TKG-E Kupfer-Glas-Migration

Die Verbände kritisieren die fehlende Übernahme eines wesentlichen Vorschlags der Bundesnetzagentur, das Initiativrecht für die Abschaltung von Kupfernetzen auszuweiten.

Nach Abs. 1 Satz 1 wird ein Satz neu angefügt: „Die Anzeigepflicht trifft auch Unternehmen ohne eine beträchtliche Marktmacht, sofern diese beabsichtigen, Teile ihres Telekommunikationsnetzes außer Betrieb zu nehmen.“

§ 72 TKG-E Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) und Betriebskostenverordnung

Die Verbände kritisieren, dass die lt. Referentenentwurf vorgesehene Erhöhung der Investitionssumme nicht berücksichtigt wurde. Weitere bürokratische Hürden sind zu streichen:

- Pflicht zum Nachweis der tatsächlichen Kosten;
- Verpflichtung des Eigentümers, die Bereitschaft des Glasfasernetzes nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums zu gewährleisten (§ 72, Abs. 5 TKG-E);
- Pflicht zur unentgeltlichen Bereitstellung von Gebäudeglasfasernetzen (§ 72, Abs. 6 TKG-E);
- Unklare Verpflichtung zum Open Access als Voraussetzung für die Umlagefähigkeit (§ 2 Nr. 15 c, 2. Halbsatz BetrKV).

§ 2 Ziffer 15c BetrKV ist um eine dauerhafte Umlage von Betriebskosten zu ergänzen.

Weitere Vorschriften

- **§ 134 Abs. 1, 1a Nr. 5 TKG-E Hausanschluss**

Die Verbände lehnen die Wiederaufnahme des im RefE gestrichenen § 134 Abs. 1 TKG-E ab, da eine Beibehaltung nur das „Handtuchwerfen“ weiter fördern würde. Aufgrund einer europarechtlich unzulässigen Doppelregelung ist § 134 Abs. 1a TKG-E anzupassen.

- **§ 149 Abs. 1 Nr. 5 TKG-E Streitbeilegung**

Nr. 5 ist als eine kritische Passage zu streichen.

- **§ 151 Abs. 4 TKG-E Verordnungsermächtigung für das BMDS, Ausnahmen von der Ausstattungspflicht**

Die Verbände können ein Einvernehmen mit dem BMU nicht nachvollziehen. Daher wird eine Angleichung an die vorherige Formulierung vorgeschlagen.

- In Satz 1 wird das „Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit“ durch das „*Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen*“ ersetzt.
- In Satz 1 werden Ausnahmen um „*Arten von umfangreichen bzw. größeren Renovierungen*“ ergänzt.
- Satz 1 wird folgender Satz angefügt: „*Die Unverhältnismäßigkeit kann insbesondere auf den voraussichtlichen Kosten für einzelne Eigentümer, auf der spezifischen Art des Gebäudes oder nicht möglichen Synergien zwischen der Art der Renovierung und der Erfüllung der Ausstattungsverpflichtung beruhen.*“

- **§ 165 TKG-E – Technische und organisatorische Schutzmaßnahmen / § 167 TKG-E Katalog von Sicherheitsanforderungen**

Am Ende von Abs. 1 ist einzufügen, dass eine Verpflichtung aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht besteht, sofern ein Unternehmen die in § 28 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Abs. 2 Nr. 2 BSI-Gesetz (BSIG) aufgeführten Schwellenwerte nur deshalb überschreitet, weil eine Zurechnung der Daten von Partner- oder verbundenen Unternehmen gem. § 28 Abs. 4 BSIG erfolgt, die nicht in diesen Tätigkeitsfeldern tätig sind.

- **§ 230 Abs. 15 TKG-E Übergangsvorschriften**

Die Frist bzgl. des Vollausbaurechts sollte von 2029 auf 2031 verlängert werden, wenn diese auf einer bis 31.12.2026 (statt 31.12.2025) geschlossenen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und einem Dritten beruht.

3 Stellungnahme im Detail

3.1 Zu § 144 TKG-E Vollausbaurecht

Bremse statt Förderer eines schnelleren Glasfaserausbau

Die Immobilienwirtschaft unterstützt aktiv einen schnelleren Glasfaserausbau bis zu den Wohnungen (FTTH). Ein gem. § 144 TKG-E geplantes gesetzliches Recht für Netzbetreiber auf Vollausbau schränkt die Vertragsfreiheit der Gebäudeeigentümer und deren Eigentumsrechte aufgrund eines fehlenden Marktversagens in unverhältnismäßiger Weise ein und wird den Glasfaserausbau nicht befördern, sondern bremsen. Auf frühere Stellungnahmen wird verwiesen. Die Verbände hegen zudem große Zweifel an der Verfassungsgemäßheit dieser Regelung.

Der Ausbau würde über ein „Cherry Picking“ gerade dort gebremst, wo die Ausbauprobleme am größten sind - nämlich außerhalb der für Betreiber besonders attraktiven und daher schon gut versorgten Mehrfamilienhäuser in hoch verdichteten Großsiedlungen. Durch die Einführung eines Vollausbaurechts werden die Wettbewerbspositionen marktmächtiger Unternehmen einseitig gestärkt und Anreize für Kooperationslösungen als wichtigster Treiber des Ausbaus in der Praxis systematisch gekappt. Die nunmehr im Gesetzentwurf vorgesehenen Pönalen für Netzbetreiber werden grundsätzlich begrüßt, werden aber das Problem des „Handtuchwerfens“ sowie Wettbewerbsverzerrungen zu Lasten kleinerer Betreiber nicht verhindern.

Die aus dem Referentenentwurf (RefE) weitgehend übernommenen Regelungen des Vollausbaurechts werden in der Praxis kooperative Modelle verdrängen und gerade nicht allein als Ultima Ratio-Option genutzt werden. Als Folge werden Netzbetreiber und Gebäudeeigentümer in zeit- und kostenintensive rechtliche Auseinandersetzungen gedrängt, anstatt wie bisher kooperativ den Netzausbau anzugehen. Dies gilt insbesondere, wenn das Vollausbaurecht in geschlossene Vereinbarungen eingreift. Zudem besteht die Gefahr, dass flächendeckende Ausbaukooperationen gefährdet werden, die in Form einer Mischkalkulation den Ausbau von hochverdichteten Beständen mit weniger attraktiven Beständen erfolgen sollen. Sofern über ein Vollausbaurecht einzelne Bestände aus solchen Kooperationen herausgelöst werden können, kann dies den Ausbau der weiteren Bestände gefährden oder gar verhindern.

Das Vollausbaurecht ist auch im Bereich des Wohnungseigentums untauglich. In einer Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden die Miteigentümer durch einen (i.d.R.) Mehrheitsbeschluss darüber, ob bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum durchgeführt werden. Die Beschlussfassung unterliegt den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG stellt eine ausreichende spezialgesetzliche Anspruchsnorm innerhalb der Gemeinschaft dar.

Gesetzesmechanik mit unzureichenden Eingriffskriterien und Abwehrrechten

Diese beschriebenen negativen Folgen gelten für den vorliegenden Entwurf umso mehr, als gegenüber den früheren Eckpunkten zur TKG-Novelle – wie eine bestehende Endkundenbeziehung – die Möglichkeit zur Geltendmachung eines Anspruchs auf Vollausbau wesentlich vorverlagert wurde, was bestehende Anreize zum strategischen „Handtuchwerfen“ verschärft.

Weder diese Eingriffsvoraussetzungen für eine Duldungspflicht noch die gesetzlichen Kriterien zur Abwehr eines Vollausbauanspruchs bilden die realen wohnungswirtschaftlichen Prozesse und Vertragsbeziehungen ab. Zentrale gemeinsame Ergebnisse aus den im Jahr 2025 vom BMDS gut moderierten „NE 4-Workshops“ zur Definition der tatsächlichen Ausbauehemnisse und deren Abbau bleiben weitgehend unberücksichtigt. Als Folge werden bestehende und geplante Eigen- und Fremdinvestitionen in den betreffenden Gebäuden (z. B. Glasfaserausbauten, andere bauliche Maßnahmen) beeinträchtigt bzw. gefährdet. Die nachfolgenden Vorschläge zielen darauf, Fehlanreize zu vermindern sowie Ausbauten nicht noch weiter zu erschweren und praktikabel zu halten.

• § 144 Abs. 1 TKG-E

(1) Klarstellung zur Kostentragung

Ein sich auf das Vollausbaurecht berufender Betreiber muss den Ausbau vollständig auf eigene Kosten vornehmen. Eine explizite Regelung findet sich in § 144

Abs. 1 TKG-E nur in Bezug auf den Stromanschluss. Die Kostentragung für die Gesamtmaßnahme und die laufenden Stromkosten ist daher klarzustellen bzw. zu ergänzen.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 1 TKG-E:

- **Klarstellung/Ergänzung zur Kostentragung durch den Betreiber**

Satz 1:

*„Bei Fehlen verfügbarer gebäudeinterner Glasfaserverkabelungen haben Betreiber gegenüber dem Gebäudeeigentümer das Recht, **auf eigene Kosten** im gesamten Gebäude eine glasfaserfähige gebäudeinterne physische Infrastruktur und Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Telekommunikationsnetz hat, zu errichten.“*

Letzter Satz:

*„Die durch den Anschluss aktiver Netzbestandteile an das Stromnetz entstehenden Kosten **sowie die laufenden Stromkosten** hat der Betreiber zu tragen.“*

(2) 20-Monats-Frist und Pönalisierung

Die 20-Monats-Frist – die nach dem derzeitigen Wortlaut zwar pönalisiert ist, aber nicht nachgewiesen werden muss – ermöglicht es einem ausbauwilligen markt-mächtigen TKU auch in Beständen, für die bereits eine Ausbaukooperation besteht oder gerade verhandelt wird, die Ausbaubereitschaft ihrer Wettbewerber zu testen und strategisch zu versuchen, diese Ausbaupläne zu zerstören. Bei einer Ausbauforderung bestehen für den Gebäudeeigentümer zwei Optionen:

- Lehnt ein Gebäudeeigentümer selbst oder über einen Partner die Ausbauforderung ab, erhält das ausbauwillige TKU eine vertragsstrafenbewehrte Verpflichtung des Gebäudeeigentümers, für den NE4-Ausbau zu sorgen (vgl. § 144 Abs. 3 TKG-E).
- Kann oder will ein Gebäudeeigentümer nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Anfrage den Alternativausbau auch vertragsstrafenbewehrt sicherstellen, darf – und muss – das ausbauwillige Unternehmen die NE 3 und die NE4 innerhalb von 18 Monaten errichten (§ 144 Abs. 4 TKG-E). Zwar unterliegt das ausbauwillige TKU nunmehr einer Pönale, muss allerdings nach dem jetzigen Wortlaut nicht nachweisen, dass er in der Lage ist, das Netz in 18 Monaten auszubauen. Schafft das ausbauwillige TKU den Ausbau in der Frist nicht, hat der Gebäudeeigentümer zwar einen Pönalen-Anspruch, bleibt aber aufgrund fehlender Alternativen auf das Interesse des TKU zum zügigen Abschluss der Maßnahme angewiesen.

Durch diese Mechanik kann insbesondere ein markt- und finanzstarker Akteur flächendeckend Ausbauforderungen für besonders attraktive Bestände stellen und so seine Wettbewerber entweder kurzfristig zu umfangreichen Investitionen zwingen, oder sich selbst diese Bestände sichern. Eine vom BMDS vorgeschlagene Pönale in Höhe von 5 EUR pro Monat/WE verhindert ein solches strategisches Verhalten nicht.

Auch das Abwehrrecht ändert hieran nichts. Um „sunk costs“ zu vermeiden, wird ein Wettbewerber in der Regel den NE 4-Ausbau nur dann vornehmen, wenn er vorher die NE 3 errichtet hat, so dass auch die 24-Monats-Frist zu kurz bemessen ist, um eine gezielte Torpedierung von flächendeckenden kooperativen Ausbauprojekten zu verhindern. Die Regelung gefährdet damit massiv alle kooperativen flächendeckenden Ausbaupläne, die über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren hinausgehen. Es gibt keine Möglichkeit für den Eigentümer, die sehr kurze Ausbaufrist von 24 Monaten auch bei Vorliegen wesentlicher Gründe zu verlängern.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 1 TKG-E:

- **Streichung der 20-Monatsfrist und ergänzend ein Ausbauanpruch nur, wenn der Netzbetreiber das Gebäude bereits angeschlossen hat.**

„Voraussetzung für das Recht nach Satz 1 ist, dass der Betreiber das Gebäude an ein öffentliches Telekommunikationsnetz, das bis zum Zugangspunkt vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht, angeschlossen hat ~~oder innerhalb von 20 Monaten anschließen wird.~~“

- **Sofern das BMDS trotz dieser Überlegungen an der 20-Monats-Frist festhalten sollte, müsste die entsprechende Ausbaubabsicht nachgewiesen werden.**

*„Voraussetzung für das Recht nach Satz 1 ist, dass der Betreiber das Gebäude an ein öffentliches Telekommunikationsnetz, das bis zum Zugangspunkt vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht, angeschlossen hat **oder vertraglich mit angemessener Vertragsstrafe nachweist, dass er es innerhalb von 20 Monaten anschließen wird.**“*

(3) Open-Access-Mindestanforderungen für das auszubauende Netz

Die derzeitige Konzeption des Rechts auf Vollausbau sieht außer den ausbautechnischen Vorgaben in § 145 TKG-E und GIA keinerlei weitergehende Bedingungen in Bezug auf die über das Netz buchbare Dienstqualität und -vielfalt vor – es gilt ein reines „Windhundprinzip“. Dieses Prinzip kann dazu führen, dass ein Netzbetreiber, der keinen Open Access auf seinem Netz anbietet, das Haus unter Nutzung des Vollausbaurechts ausbaut und damit einen Ausbau durch einen Netzbetreiber mit einer Open Access-Dienstvielfalt verhindert. Im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner von Mehrfamilienhäusern muss daher sichergestellt werden, dass das Recht auf Vollausbau nur von solchen Netzbetreibern genutzt werden kann, über deren Netze Open Access-Angebote verfügbar sind und somit auch die Dienste mehrerer Wettbewerber bezogen werden können. Die Open-Access-Verpflichtung sollte in gleicher Weise wie die Ausbaupflichtung pönalisiert werden.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 1 TKG-E:

- **Sicherstellung einer pönalisierten Open-Access-Verpflichtung als Voraussetzung für die Geltendmachung des Vollausbauanspruchs durch Hinzufügen eines weiteren Satzes in § 144 Abs. 1 TKG-E**

*„Weitere Voraussetzung ist, dass der Betreiber **vertraglich mit angemessener Vertragsstrafe zusichert, dass über das zu errichtende Netz sowohl aktive als auch passive Vorleistungsprodukte zu marktkonformen technischen und wirtschaftlichen Bedingungen angeboten werden, die ein vielfältiges Dienstangebot im Wege des Open Access ermöglichen.**“*

(4) Bestehende Kundenbeziehungen und vertragliche Anforderungen

In den vom BMDS durchgeführten „NE 4-Workshops“ wurden seitens Netzbetreiber und Wohnungsunternehmen insbesondere eine unzureichende Kommunikation als wesentliches Investitionshemmnis benannt. Folge sei, dass gegenseitige Interessen nicht ausreichend definiert und eine Einigung behindert hätten. Dagegen würden bei einer sachgerechten Kommunikation kooperative Vorgehensweisen in der Regel schnell und problemlos vereinbart. Mehrere der nachfolgend aufgelisteten Empfehlungen für Eingriffsvoraussetzungen hatte schon der Verband BREKO im vergangenen Jahr in die Diskussion der Projektgruppe Gebäudeeigentümer des bei der Bundesnetzagentur angesiedelten Gigabitforums eingebracht und zu einem weitgehenden Konsens unter den Netzbetreibern geführt.



Änderungsempfehlung § 144 Abs. 1 TKG-E:

Ergänzung neuer Absatz:

„Das Recht nach Absatz 1 besteht nur, wenn der Betreiber

- **zuvor zwei Monate mit dem Gebäudeeigentümer über einen einvernehmlichen Ausbau verhandelt hat;**
- **in jedem der betreffenden Gebäude mindestens einen Endkunden nachweisen kann;**
- **einen offenen Zugang zum Gebäudenetz zu fairen, diskriminierungsfreien Bedingungen gewährt;***
- **sich verpflichtet, für den Gebäudeeigentümer in den jeweiligen Technikräumen einen Gebäudekonnektivitätspunkt kostenfrei zu errichten.“**

* Sofern die obige Open-Access-Verpflichtung in Abs. 1 aufgenommen wird, kann diese Hinzufügung entfallen.

• § 144 Abs. 2 TKG-E Angebot des Betreibers

Der Gesetzentwurf wurde um eine vorgeschaltete Angebotspflicht des Betreibers in Textform einschließlich einer angemessenen Vertragsstrafe ergänzt. Der Vorschlag wird grundsätzlich begrüßt, muss aber mit Verweis auf die Workshop-Erkenntnisse und die Anforderungen von Mehrfamilienhäusern nachgebessert werden. Tatsächlich werden branchenüblich bei Netzausbauten und vergleichbaren Maßnahmen umfassende Verträge vereinbart, die über eine Beschreibung der vorzunehmenden Einbauten hinaus jeweilige Rechte und Pflichten regeln. Diese Verträge dienen der Rechtssicherheit beider Parteien und sind auch bei Ausbauten gem. § 144 Abs. 3 Satz 1 TKG-E unverzichtbar. Eine hohe Rechtssicherheit befördert Kooperationen und damit auch den Glasfaserausbau. Die Pflicht zur Vereinbarung eines branchenüblichen Vertrages trifft den Betreiber und den Eigentümer gleichermaßen. Für die einzelnen branchenüblichen bzw. vertragstypischen Inhalte verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum RefE.

Für den vorliegenden Fall des Vollausbaurechts gilt darüber hinaus:

- Freistellung des Gebäudeeigentümers von allen mit der Baumaßnahme verbundenen Kosten;
- Bescheinigung der Übereinstimmung der Einbauten mit gesetzlichen Pflichten durch den Betreiber/Errichter.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 2 TKG-E

Einschub eines Satzes vor dem vorletzten Satz:

„Richtet sich das Angebot an Gebäudeeigentümer von Mehrfamilienhäusern, muss das Angebot einem branchenüblichen oder dem mit einem Branchenverband verhandelten Vertrag entsprechen.“

Änderung im letzten Satz:

„Der Betreiber ist für einen Zeitraum von ~~zwei~~ drei Monaten ab Zugang beim Gebäudeeigentümer an das Angebot gebunden.“

• § 144 Abs. 3 TKG Verlängerung relevanter Fristen und Einführung zusätzlicher, flexibler Abwehrrechte

Sowohl die den Gebäudeeigentümern laut Entwurf zustehende Frist von zwei Monaten für die Mitteilung des Eigen-Ausbauinteresses als auch die Ausbaufrist von 24 Monaten sind für die Klärung und Entscheidung von Sachverhalten sowie die Umsetzung alternativer Ausbaupläne deutlich zu kurz. Die gesetzliche Einladungsfrist für die Wohnungseigentümerversammlungen beträgt bereits mindestens drei Wochen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG). Mithin ist das angedachte Fristenkonstrukt (zwei Monate, Entwurf - § 144 Abs. 3 TKG-E) auch im Bereich des Wohnungseigentums ungeeignet. Selbst eine starre Frist von sechs Monaten geht an der Praxis des Wohnungseigentumsrechts vorbei.

In der Praxis könnten nur solche Eigentümer Abwehrrechte in Anspruch nehmen,

- die bereits eine vertragliche Regelung über eine Ausbaukooperation abgeschlossen haben
und
- bei denen der Glasfaserausbau bereits nach der abgeschlossenen Planung unmittelbar bevorsteht oder in finaler Planung ist.

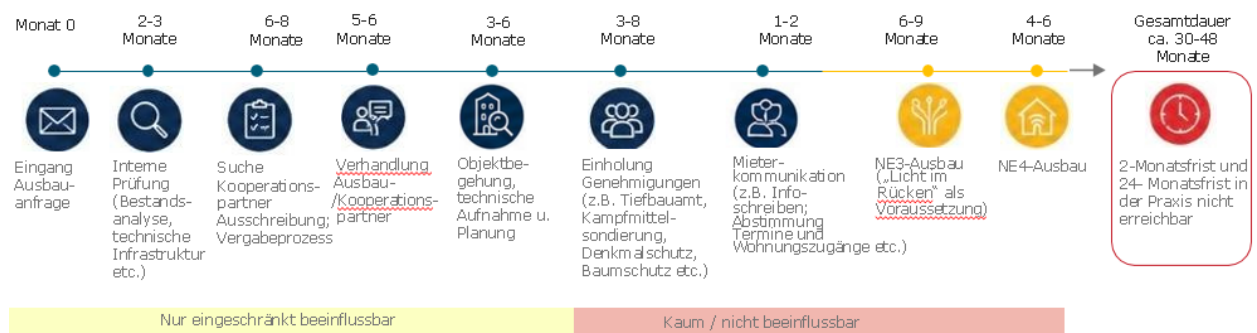
Dies ist realitätsfern, somit unzureichend und würde in zahlreiche bereits geschlossene Vereinbarungen eingreifen. Die Verbände raten dringend, den Fehler einer

zu kurzen Fristsetzung, wie im Fall der Beendigung der alten Betriebskostenregelung iVm dem Eingriff in laufende Verträge, nicht zu wiederholen. Neben notwendigen Fristverlängerungen schlagen die Verbände vor, für abgeschlossene Vollausbau- und Gestattungsverträge einen zeitlich nicht befristeten Bestandsschutz gesetzlich vorzuschreiben.

Schaubild 1: Gesetzliche Fristen nach § 144 TKG-E



Schaubild 2: Fristen in der Praxis ohne bestehende/finale Ausbauoperation



Gemäß Schaubild 2 erstreckt sich der Regelprozess für die Auswahl und Umsetzung eines NE-Ausbaus über einen Zeitraum von 30 bis 48 Monaten. Die geplanten gesetzlichen Fristen sind mithin deutlich zu kurz. Sie machen es Eigentümern unmöglich, nach Geltendmachung des Ausbauspruchs alternative Anbieter anzufragen und mit diesen über einen kooperativen Ausbau zu verhandeln. Auch bereits bestehende mehrjährige Planungen über Gebäudeinvestitionen und Anbieterauswahlen lassen sich in der kurzen Frist nicht modifizieren und mit einer unerwarteten Ausbauanfrage eines Betreibers in Einklang bringen. Dadurch werden die Vertragsfreiheiten der Eigentümer massiv eingeschränkt und die in der Wohnungswirtschaft üblichen mehrjährigen Planungen für Gebäudeinvestitionen torpediert. Das gilt umso mehr, wenn der jeweilige Gebäudeeigentümer noch rechtlichen Vorgaben für die Auswahl eines Ausbaurpartners unterliegt, die bestimmte Verfahrensregelungen vorschreiben. Beispiele hierfür sind bestehende vergaberechtliche Ausschreibungspflichten für Konzessionen bei kommunalen Wohnungsunternehmen.

Auch ist die 24-monatige Ausbaufrist zu kurz bemessen. Flächendeckende Ausbaukooperationen von Wohnungsunternehmen sind häufig auf viele Jahre angelegt. Ein auf Grundlage einer solchen Kooperation ausbauender Anbieter wird den NE4-Ausbau sowohl aus finanziellen als auch aus operativen Gründen grundsätzlich immer erst nach dem NE3-Ausbau vornehmen (sog. „Bauen mit Licht im Rücken“). Das liegt unter anderem daran, dass ohne einen NE3-Anschluss die Investitionen in die NE4 „sunk costs“ sind, für die keine Refinanzierung erfolgt. Auch aus logistischen und operativen Gründen ist es sinnvoll und bestehende Praxis, zunächst die NE3- und dann erst die NE4 auszubauen.

Es ist daher absehbar, dass ein Kooperationspartner den NE4-Ausbau innerhalb der 24-Monats-Frist nur dann zusichern kann, wenn er auch in der Lage ist, den NE3-Ausbau in dieser Zeit vorzunehmen. Die unzureichenden Abwehrrechte erhöhen insofern die Anreize für das zu erwartende „Handtuchwerfen“ marktstarker Anbieter um die attraktivsten Bestände. Dies erhöht zudem das Risiko, dass weniger attraktive Bestände – anders als bei Ausbaukooperationen – nicht angeschlossen werden.



Änderungsempfehlung § 144 Abs. 3 TKG-E:

„Das Recht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn der Gebäudeeigentümer erklärt, die gebäudeinterne Infrastruktur nach Absatz 1 Satz 1 selbst oder durch einen Dritten innerhalb von **24 36 Monaten** zu errichten und dies dem Betreiber innerhalb von ~~zwei~~ **sechs** Monaten nach dessen Angebot nach Absatz 2...“ Mitteilung des Ausbauinteresses erklärt und dies vertraglich mit angemessener Vertragsstrafe zusichert. **Der Gebäudeeigentümer hat das Recht, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Fristen nach Satz 1 angemessen zu verlängern. Wichtige Gründe für eine Fristverlängerung sind insbesondere bevorstehende umfangreiche Renovierungsarbeiten, bestehende Ausschreibungspflichten sowie sonstige Verfahrenserfordernisse, die eine Einhaltung der Fristen unmöglich machen.**“

Das Recht nach Absatz 1 besteht ferner nicht, wenn der Gebäudeeigentümer

- **die Vereinbarung eines alternativen Glasfaserausbaus nachweisen kann, in diesem Fall finden die Errichtungsfristen nach Absatz 3 Satz 1 keine Anwendung;**
- **nachweist, dass die Durchführung bereits geplanter oder beauftragter Gebäudeinvestitionen für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden ist;**
- **bestehende Ausschreibungspflichten in den gesetzlichen Fristen nicht erfüllen kann.**“

• § 144 Abs. 4 TKG-E: Pflichten des Eigentümers

Die Frist zur Herstellung einer Einigung über einen Leitungsweg von sechs Wochen ist für Gebäudeeigentümer ungeeignet. Dies gilt insbesondere auch im Wohnungseigentum. Wohnungseigentümer entscheiden über bauliche Veränderungen durch Beschluss. Dies ist ein mehrstufiges Verfahren, welches sich im Wohnungseigentum nicht in dieser Zeit praktikabel umsetzen lässt, allerdings auch nicht in der nun verlängerten Frist von fünf Monaten.

§ 144 Abs. 4 Satz 1 TKG-E schreibt dem Gebäudeeigentümer im Falle einer ausbleibenden Erklärung gemäß Absatz 3 vor, mit dem Betreiber eine Begehung durchzuführen und eine Vereinbarung über den Leitungsweg zu erzielen. Neu eingefügt wurde, dass dieses „nach billigem Ermessen“ zu erfolgen habe. Bereits der RefE geht von der unzutreffenden Vorstellung aus, dass bei Glasfaserausbauten in Mehrfamilienhäusern eine Vereinbarung über den Leitungsweg zwischen bauausführendem Unternehmen und dem Gebäudeeigentümer ausreichend sei. Der Einschub „nach billigem Ermessen“ stellt eine unangemessene, zusätzliche Beschränkung der Eigentümerrechte dar und ist zu streichen. Nur der Gebäudeeigentümer hat über den Leitungsweg in seinem Eigentum zu entscheiden, sofern dies für das TKU nicht wirtschaftlich unzumutbar ist. Das Erfordernis eines branchenüblichen Vertrages haben wir schon als Ergänzung in § 144 Abs. 2 vorgeschlagen und begründet.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 4 TKG-E:

Änderung/Ergänzung Satz 1:

„Sieht der Gebäudeeigentümer von einer Erklärung nach Absatz 3 ab, hat er innerhalb von weiteren ~~sechsdrei Wochen~~ **Monaten** mit dem Betreiber eine Begehung des Gebäudes zur Absprache des Leitungsweges durchzuführen und eine Einigung über den Leitungsweg ~~nach billigem Ermessen~~ zu erzielen. **Betrifft die Einigung Gebäudeeigentümer von Mehrfamilienhäusern, so sind Betreiber und Eigentümer verpflichtet, die Einigung über den Leitungsweg in einem für diese Eigentümer branchenüblichen Vertrag über den Einbau von Telekommunikationsinfrastrukturen zu vereinbaren. Der Vertrag hat neben branchentypischen Regelungsinhalten, insbesondere technische Beschreibung, gegenseitige Rechte und Pflichten, Haftung und Übernahme von Service und Instandhaltung durch den Betreiber, die gesetzlichen Anforderungen nach Absatz 1 und Absatz 2 einschließlich die vollständige Kostentragung durch den Betreiber zu enthalten.**“*

*Sofern der branchenübliche Vertrag in § 144 Abs. 2 berücksichtigt ist, kann er an dieser Stelle entfallen

Ergänzung Absatz 5: Auswahlrecht des Gebäudeeigentümers

Das Vollausbauerecht regelt nicht, wie bei zeitlich zusammenhängenden Begehren durch mehrere TKU zu verfahren ist. Da es sich bei einem Vollausbau von Glasfaser-Gebäudenetzen um einen intensiven Eingriff in das Eigentum des

Gebäudeeigentümers handelt, sollte das primäre Auswahlrecht beim Gebäudeeigentümer liegen.

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 5 TKG-E (neu):

Neuer Absatz 5

Machen mehrere Betreiber zeitgleich oder in einem engen zeitlichen Zusammenhang einen Anspruch nach Absatz 1 geltend, so liegt das primäre Auswahlrecht beim Gebäudeeigentümer.

Ergänzung Absatz 6: Zustimmungserfordernis des Gebäudeeigentümers

Neben dem Recht auf Vollausbau gem. § 144 TKG-E besteht nach Art. 11 Abs. 4 GlA auch ein Recht auf Verlegung einer Wohnungsstichleitung zum Anschluss eines Teilnehmers. Dieses Recht besteht aber nur „vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers und/oder des Teilnehmers gemäß nationalem Recht“. Nach dieser Vorgabe muss der nationale Gesetzgeber darüber entscheiden, ob die erforderliche Zustimmung durch den Eigentümer, den Teilnehmer oder beide erfolgen muss, und welche Anforderungen an die Zustimmung zu stellen sind. Der Gesetzesentwurf enthält hierzu noch keine Vorgaben.

Da es sich bei der Verlegung von Glasfaser-Gebäudenetzen – jedenfalls dann, wenn ein Eingriff in die Gebäudesubstanz erfolgt – um einen intensiven Eingriff in das Eigentum des Gebäudeeigentümers handelt, sollte das Zustimmungserfordernis beim Eigentümer liegen und sich auch auf den Verlegeweg beziehen. Das gilt umso mehr, als nach Art. 11 Abs. 5 GlA ohnehin die Rechte des Gebäudeeigentümers zu berücksichtigen sind und mit dem § 144 TKG-E ein Recht auf Vollausbau eingeführt werden soll, das aus Sicht des Gesetzgebers gegenüber der Verlegung von Stichleitungen vorzugswürdig ist. Eine Zustimmungsbefugnis allein des Teilnehmers ist hingegen abzulehnen, zumal dieser auch nicht selbst über die Verlegewege entscheiden kann. Ein Zustimmungserfordernis des Eigentümers bei Wohnungsstichen entspricht zudem einer aktuellen Entscheidung des OLG Karlsruhe.¹

Änderungsempfehlung § 144 Abs. 5 TKG-E (neu):

Neuer Absatz 6

Die Verlegung von Netzen bis in die Räume des Teilnehmers gem. Art. 11 Abs. 4 der Verordnung (EU) 2024/1309 bedarf der vorherigen Zustimmung des Gebäudeeigentümers.

3.2 Zu § 22 a TKG-E Verhandlungspflicht über Zugang zu Glasfasernetzen

§ 22a TKG-E ergänzt § 22 TKG um eine Verhandlungspflicht zwischen Zugangsbegehrendem und Netzbetreiber auf der NE 3, auch wenn der Netzbetreiber keine marktbeherrschende Stellung innehat. Die Regelung beinhaltet im Kern eine neue symmetrische Regulierung, die sowohl EU-rechtlich als auch wettbewerblich problematisch erscheint. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände würden eine solche Regelung nur begrüßen, wenn diese zum Ziel hätte und geeignet wäre, Wettbewerb auf Dienste-Ebene über die NE 3 zu gewährleisten, eine Überbauung zu verhindern und dem Erstausbauer eine ausreichende Refinanzierung zu ermöglichen. Es ist allerdings mehr als fraglich, ob diese Ziele mit der Vorschrift erreichbar wären. Zudem ist das Verhältnis zwischen §§ 22a und 22b TKG-E noch völlig unklar.

Nicht nachvollziehbar ist, dass sich auf die eingeführte Verhandlungspflicht offensichtlich allein Netzbetreiber, nicht jedoch Grundstückseigentümer, die keine Netzbetreiber sind, berufen können. So wäre es beispielsweise bei vorhandenen Campusnetzen jedoch unverzichtbar, dass Netzbetreiber auch gegenüber Gebäudeeigentümern einer Verhandlungspflicht unterliegen.

¹ Vgl. [Landesrecht BW - 6 W 15/26 | OLG Karlsruhe 6. Zivilsenat | 24.06.2026 | Urteil](#)



Änderungsempfehlung § 22a TKG-E:

Die Vorschrift ist ersatzlos zu streichen.

Alternativ muss eine **Änderung/Klarstellung in Abs. 1 Satz 1** erfolgen:

*„(1) Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze, deren Netze komplett aus Glasfaserkomponenten bis zum Verteilerpunkt am Ort der Nutzung bestehen, sind unbeschadet von §§ 20 und 22 verpflichtet, mit anderen Unternehmen **und Eigentümern öffentlicher Kommunikationsnetze** auf Nachfrage über ein Angebot auf Zugang zu ihrem Netz zu fairen, nichtdiskriminierenden und angemessenen Bedingungen...“*

3.3

Zu § 22b TKG-E Zugang zu gebäudeinternen Telekommunikationsnetzen und Verkabelungen

- **§ 22 b Abs. 1 und 2 TKG-E: Default-Regelung wird abgelehnt**

Die Verbände teilen die im Gutachten von Prof. Dr. Kühling herausgearbeitete europarechtliche Grundsatzbewertung, dass der Gesetzgeber aufgrund der vollharmonisierten Regelungen des Art. 61 Abs. 3 EKEK weder das „ob“ eines Zugangsanspruchs noch das „wie“ der Zugangsbedingungen festlegen kann, sondern allein die BNetzA als nationaler Regulierer hierüber ein Letztentscheidungsrecht hat.

Allerdings setzt die vorgeschlagene Gesetzesmechanik diese zwingenden europarechtlichen Grundlagen nicht europarechtskonform um. Im Wege einer sog. „Default-Regelung“ soll gem. § 22b Abs. 1 TKG-E immer ein Zugangsanspruch bestehen. Zur Sicherung des Letztentscheidungsrechts der BNetzA soll diese gem. § 22b Abs. 2 TKG-E aber das Recht haben, den Zugangsanspruch zu konkretisieren, modifizieren und ihn ganz oder teilweise auszusetzen. Die gesetzgeberische Default-Regelung ist insbesondere aus drei Gründen abzulehnen:

- **Verstoß gegen EU-Recht – Umkehrung des Regel-Ausnahmeprinzips im EKEK:** Nach Art. 61 Abs. 3 EKEK muss der Gesetzgeber der nationalen Regulierungsbehörde das Recht geben, Zugangsverpflichtungen zu Gebäudeverkabelungen auf Antrag auferlegen zu können. Damit sieht das Regelungskonzept des EKEK eine grundsätzliche „Voreinstellung“ vor, dass eine Zugangsverpflichtung nicht besteht, sondern erst von der nationalen Regulierungsbehörde im Rahmen eines Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens angeordnet werden muss. Die im TKG-E vorgesehene Default-Regelung kehrt dieses klare Konzept des EU-Rechtsrahmens ins Gegenteil um. Aus Sicht der Verbände ist offensichtlich, dass die vorgeschlagene Regelung mit den europäischen Vorgaben nicht vereinbar ist.
- **Unklares Verhältnis zwischen zivilrechtlichem Zugangsanspruch und Aufhebungsrecht BNetzA:** Zudem sind mit der vorgeschlagenen Regelungsmechanik erhebliche juristische Unsicherheiten nach nationalem Recht verbunden. Nach der derzeitigen Konzeption begründet § 22b Abs. 1 TKG-E zunächst eine bindende Verpflichtung des jeweils Zugangsverpflichteten, allen zumutbaren Zugangsansprüchen zu objektiven, transparenten, verhältnismäßigen und nichtdiskriminierenden Bedingungen stattzugeben. Es ist nach dem Wortlaut jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass der Zugangsbegehrende den Zugangsanspruch während eines laufenden Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens der BNetzA auch zivilrechtlich – ggf. auch im einstweiligen Rechtsschutz – durchsetzen und zudem Schadensersatzansprüche geltend machen kann, denen dann bei einer Aussetzungsentscheidung der BNetzA allerdings wieder die rechtliche Grundlage entzogen würde. Bis zur Entscheidung der BNetzA über die Aussetzung der Zugangsverpflichtung bestehen erhebliche rechtliche Unsicherheiten, die Default-Regelung ist rechtssystematisch abzulehnen.
- **Sonderregelung bis zum Erlass des DNA:** Der Entwurf für einen Digital Network Act (DNA) verwendet in Art. 69 DNA-E die gleiche Mechanik wie Art. 61 Abs. 3 EKEK, d. h. es gibt grundsätzlich keine Zugangsverpflichtung, bis der nationale Regulierer eine solche anordnet. Die Default-Regelung würde damit zu einer kurzfristigen Umkehr des sowohl im EKEK als auch im DNA verankerten Grundprinzips führen und auch vor diesem Hintergrund zusätzliche und nicht

notwendige Rechtsunsicherheit für einen kurzen Übergangszeitraum mit sich bringen.

Die Verbände fordern eine 1:1-Umsetzung des Art. 61 Abs. 3 EKEK in § 22b TKG und damit einen Verzicht auf einen vordeterminierten Zugangsanspruch im TKG. Bei der Entscheidung über die Zugangsanordnung muss eine Abwägungsentscheidung erfolgen, in der – wie im Erwägungsgrund 152 vorgegeben – berücksichtigt werden muss, ob tragfähige Alternativen bestehen, und ob die Maßnahmen gerechtfertigt und verhältnismäßig sind, um auf den relevanten Märkten einen dauerhaften Wettbewerb zu bewirken.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 1 TKG-E:

§ 22b Abs. 1 und 2 TKG-E sind wie folgt zu ersetzen:

„(1) Die Bundesnetzagentur entscheidet auf angemessenen Antrag über Zugang zu Verkabelungen sowie zugehörigen Einrichtungen, soweit diese nicht physische Infrastrukturen im Sinne des Artikel 2 Absatz 2 Nummer 4 der Verordnung (EU) 2024/1309 sind, in Gebäuden oder bis zu einem festzulegenden Konzentrations- oder Verteilerpunkt, sofern dieser außerhalb des Gebäudes liegt. Der Antrag nach Satz 1 kann allgemein und unabhängig vom Standort eines einzelnen Endnutzers gestellt werden. Die Bundesnetzagentur kann den Betreibern öffentlicher Telekommunikationsnetze oder den Eigentümern solcher Verkabelungen und zugehörigen Einrichtungen, wenn diese keine Betreiber im Sinne des § 3 Nummer 7 sind, Verpflichtungen auferlegen, wenn dies dadurch gerechtfertigt ist, dass eine Replizierbarkeit dieser Netzbestandteile wirtschaftlich ineffizient oder praktisch unmöglich wäre.“

• **§ 22b TKG-E Abs. 3 Satz 3 TKG-E**

Ebenso ist die Regelung in § 22b Abs. 3 Satz 3 TKG-E nicht mit den europäischen Vorgaben vereinbar. Danach kann die BNetzA bei den auferlegten Verpflichtungen in sachlicher und persönlicher Hinsicht über den Antrag nach Absatz 2 hinausgehen. Diese Regelung würde der BNetzA die Möglichkeit geben, im Fall eines sehr begrenzten Zugangsanspruchs im Wege einer symmetrischen Regulierung Zugangsbedingungen festzulegen, die für den gesamten Markt und für den Zugang zu allen NE4-Netzen in Deutschland gelten. Eine derart weitgehende Entscheidungsbefugnis ist aus Sicht der Verbände europarechtswidrig. Nach Art. 61 Abs. 3 EKEK können die nationalen Regulierungsbehörden Zugangsverpflichtungen nur auf „angemessenen Antrag“ festlegen, was bedeutet, dass sie auch maximal über den Antrag entscheiden dürfen („ne ultra petita“).

Zudem stellt Erwägungsgrund 152 klar, dass die nationale Regulierungsbehörde bei ihrer Entscheidung stets prüfen muss, ob es sich um eine Situation handelt, in denen Unternehmen keinen Zugang zu tragfähigen Alternativen haben, welche technischen und wirtschaftlichen Hindernisse für eine Replizierung von Netzen bestehen, und ob die Verpflichtungen gerechtfertigt und verhältnismäßig sind, um auf den relevanten Märkten dauerhaften Wettbewerb zu bewirken. Zudem muss die nationale Behörde diese Prüfung im Rahmen eines Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens vornehmen. Die dabei vorzunehmenden Ermessenserwägungen können je nach Umfang des gestellten Antrags, über den die nationale Regulierungsbehörde zu entscheiden hat, völlig unterschiedlich ausfallen. Eine Befugnis der Bundesnetzagentur, über den gestellten Antrag hinaus zu gehen, würde sowohl die vorzunehmenden Ermessenserwägungen als auch das einzuhaltende Verfahren konterkarieren. Sie ist damit mit den europarechtlichen Anforderungen nicht vereinbar.

Über die rechtlichen Probleme hinaus könnte eine solche Regelung auch in tatsächlicher Hinsicht je nach den getroffenen Festlegungen vor allem den Glasfaserausbau durch nicht marktmächtige Betreiber, insbesondere regionale oder lokale Anbieter, zum Erliegen bringen. Getätigte Investitionen könnten entwertet und geplante Investitionen aufgrund unsicherer Refinanzierungsbedingungen zurückgezogen werden. Dadurch würden der Wettbewerb und die Geschwindigkeit des Glasfaserausbaus erheblichen Schaden nehmen. Die Verbände stimmen in diesem Zusammenhang der im Thesenpapier von Prof. Haucap vorgelegte Argumentation zu, wonach ein pauschaler Anspruch auf Mitnutzung vorhandener Glasfasernetze Investitionsanreize zum Erstausbau eher vermindere und den

Glasfaserausbau eben nicht beschleunigen werde². Die Verbände fordern, dass die BNetzA an den Zugangsantrag gebunden und Satz 3 zu streichen ist.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 3 TKG-E:

Satz 3 ist zu streichen:

Im Verfahren nach Absatz 2 kann die Bundesnetzagentur ... angepasst werden. Die auferlegten Verpflichtungen können in sachlicher und persönlicher Hinsicht über den Antrag nach Absatz 2 hinausgehen.

• § 22b TKG-E Abs. 4 TKG-E – BNetzA muss Entscheidungsleitlinien aufstellen

Die Verbände begrüßen die Verpflichtung der BNetzA zur Verwendung des Kostenmaßstabes bei der Zugangsgewährung. Allerdings gestattet Satz 2 der BNetzA ein Abweichen im Einzelfall, sofern dies begründet wird. Auch wenn es europarechtlich nicht dem Gesetzgeber obliegt, Entgeltmaßstäbe festzulegen, verweisen wir darauf, dass im Zusammenhang mit der von den Verbänden begrüßten Streichung der verfassungs- und europarechtswidrigen Differenzierung zwischen Wohnungsunternehmen und sonstigen Netzeigentümern und -betreibern – die sog. „Konzernklausel“ (bisher § 149 Abs. 5 TKG) – hier ein Einfallstor bestehen könnte, die bisherige rechtswidrige Diskriminierung gegebenenfalls fortzusetzen. Die Verbände kritisieren massiv, dass beispielsweise das WIK die Fortsetzung dieser rechtswidrigen Diskriminierung in einer aktuellen Studie ausdrücklich empfiehlt, dabei eine nachvollziehbare ökonomische Argumentation aber schuldig bleibt.

Die Verbände schlagen noch einmal vor, die BNetzA nach Anhörung der Interessenträger zur Aufstellung von Entscheidungsleitlinien zu verpflichten, die u. a. eine Diskriminierung bestimmter Betreiber- und Eigentümergruppen ausschließen sollen.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 4 TKG-E

Dem Absatz 4 sind folgende Sätze anzufügen:

Die Bundesnetzagentur veröffentlicht bis zum [31.12.2027] nach Anhörung der Interessenträger Leitlinien zu den Bedingungen für den Zugang zu gebäudeinternen Verkabelungen und zugehörigen Einrichtungen in Gebäuden oder bis zum ersten Konzentrations- und Verteilerpunkt gem. Abs. 1. In den Leitlinien muss die Bundesnetzagentur insbesondere auf die folgenden Punkte eingehen:

- ***Voraussetzungen für einen angemessenen Zugangsantrag;***
- ***Kriterien, wann Verkabelungen und zugehörige Einrichtungen nicht replizierbar sind;***
- ***Mindestbedingungen für tragfähige Alternativen zu nicht replizierbaren Verkabelungen und zugehörigen Einrichtungen in Gebäuden oder bis zum ersten Konzentrations- und Verteilerpunkt;***
- ***Kriterien für die Verhältnismäßigkeitsprüfung bezüglich des Ob und Wie des Zugangs unter Berücksichtigung der in Erwägungsgrund 152 der Richtlinie (EU) 2018/1972 aufgeführten Punkte;***
- ***Zugangsbedingungen für den Fall der Zugangsordnung;***
- ***Kriterien für die Festlegung von Zugangsentgelten und Maßstäbe der Entgeltberechnung für den Fall der Zugangsordnung.***

• § 22b TKG-E Abs. 5 TKG-E

Nach § 22b Abs. 5 Satz 1 TKG-E gelten die Verfahren des § 14 Abs. 2 – 9 entsprechend. Allerdings bleibt unklar, wann ein Verfahren beträchtliche Auswirkungen auf den betreffenden Markt hätte. Wegen der Präcedenzwirkung einer Entscheidung sollte davon auszugehen sein, dass im Regelfall immer derartige beträchtliche Auswirkungen bestehen, so dass eine Begründung erfolgen sollte, warum das Konsultationsverfahren nicht angeordnet wird. Die gesetzgeberisch vorgegebene Möglichkeit der Aussetzung des Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens dürfte zudem europarechtswidrig sein. So ordnet Art. 61 Abs. 5 EKEK an, dass bei Auferlegung von Verpflichtungen die Verfahren der Art. 23, 32 und 33 gelten. Jedenfalls Art. 23 EKEK ist verpflichtend.

² Haucap, Justus u. a.: Ökonomische Rahmenbedingungen für Ausbau und Zugang zur gebäudeinternen Glasfaserverkabelung (NE4) im Rahmen der TKG-Novelle. Thesenpapier im Auftrag von ANGA Der Breitbandverband e.V., Mai 2026, S. 17ff

Die Verbände halten eine verfahrensmäßige Differenzierung zwischen § 22b Abs. 5 und 6 TKG-E nicht für sachgerecht. Die BNetzA sollte beim Abweichen vom Verfahren immer darlegen müssen, warum aus ihrer Sicht keine beträchtliche Auswirkung auf den Markt vorliegt. Zudem sollte klargestellt werden, dass auch eine Aufteilung eines einheitlichen Zugangsbegehrens zu mehreren Gebäuden auf mehrere Aktenzeichen nicht dazu führt, dass es sich um mehrere Verfahren handelt, für die dann jeweils die kürzere Verfahrensfrist gelten würde.

Änderungsempfehlung § 22 b Abs. 5 und 6 TKG-E:

Die Absätze 5 und 6 sind wie folgt zu ändern:

*(5) Für Entscheidungen im Verfahren nach Absatz 2 gelten die Verfahren des § 14 Absatz 2 bis 9 entsprechend ... spätestens innerhalb eines Monats nach Abschluss des Konsultations- und Konsolidierungsverfahrens. **Eine Entscheidung über die Nichtanwendung des Konsultationsverfahrens nach § 12 Abs. 1 TKG-E ist schriftlich zu begründen.***

*(6) **Stellt die Bundesnetzagentur fest, dass ~~ist~~ kein Verfahren nach Absatz 5 erforderlich ist, entscheidet die Bundesnetzagentur in dem Verfahren nach Absatz 2 innerhalb von zwei Monaten, sofern das Verfahren nur ein Gebäude betrifft. Andernfalls entscheidet die Bundesnetzagentur innerhalb von sechs Monaten. § 149 Absatz 5 gilt entsprechend. Werden für ein einheitlich durchgeführtes Verfahren mehrere Aktenzeichen vergeben, hat dies keine Auswirkungen darauf, dass es sich um ein Verfahren nach Satz 1 handelt.***

3.4 Zu § 145 TKG-E Errichtung gebäudeinterner Netzinfrastrukturen

• § 145 Abs. 1 TKG-E

(1) Keine Erweiterung auf genehmigungsfreie Maßnahmen

Gemäß Art 10 Abs. 1 und 2 GIA müssen alle neuen Gebäude und Gebäude, einschließlich Mehrfamilienhäuser, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, die im gemeinsamen Eigentum stehen und für die Baugenehmigungen nach dem 12. Februar 2026 beantragt wurden, mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung ausgestattet werden. § 145 Abs. 1 TKG-E weitet die Verpflichtung zur Glasfaserausstattung auch auf umfangreiche Renovierungen aus, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Verbände lehnen eine Ausweitung auf genehmigungsfreie Maßnahmen als weder sachgerecht noch umsetzbar ab. Solche Maßnahmen bieten idR keinen Spielraum für neue FTTH-Netze. Zudem würde das Finanzierungsrisiko steigen, so dass sinnvolle kleinere Vorhaben aus Kostengründen letztlich unterbleiben könnten.

Der GIA definiert den Begriff „umfangreiche Renovierungen“ als „Bauarbeiten am Standort des Endnutzers, die strukturelle Veränderungen an den gesamten gebäudeinternen physischen Infrastrukturen oder einem wesentlichen Teil davon umfassen und gemäß nationalem Recht eine Baugenehmigung erfordern“. Die Verbände empfehlen die Streichung des Verweises auf die Baugenehmigung. Damit gilt der GIA-Begriff bei allen wesentlichen Veränderungen an gebäudeinternen physischen Infrastrukturen.

Änderungsempfehlung § 145 Abs. 1 TKG-E:

Satz 1 wird gestrichen:

~~„(1) Die Verpflichtungen nach Artikel 10 Absatz 1 und 2 der Verordnung (EU) 2024/1309 gelten auch, wenn eine umfangreiche Renovierung vorgenommen wird, die keiner Baugenehmigung bedarf. Einfamilienhäuser, Ferienhäuser, Militärbauwerke und Gebäude, die für Zwecke der nationalen Sicherheit genutzt werden, fallen nicht unter Artikel 10 Absatz 1 bis 3 der Verordnung (EU) 2024/1309. Baudenkmäler fallen nicht unter Artikel 10 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2024/1309.“~~

(2) Ergänzung der Definition „größere Renovierungen“

Nach Art. 10 Abs. 3 GIA müssen seit dem 12. Februar 2026 alle Gebäude, die größeren Renovierungen im Sinne des Artikels 2 Nummer 10 der Richtlinie 2010/31/EU unterzogen werden, u. a. mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung ausgestattet werden, sofern dies die Kosten der Renovierungsarbeiten nicht unverhältnismäßig

erhöht und technisch durchführbar ist. Das BMDS hatte bereits im vergangenen Jahr unseren Hinweis aufgenommen, dass der GIA bei dem Begriff größere Renovierungen sachfremd auf die Gebäudeenergie richtlinie 2010/31/EU verweist. Leider findet sich auch im aktuellen Gesetzentwurf dazu keine Regelung. Da zwischen Investitionen in die Gebäudehülle und Investitionen in die TK-Infrastrukturen im Regelfall kein Zusammenhang besteht, plädieren die Verbände für eine gesetzliche Klarstellung auf Basis der europäischen Definitionsvorgaben.

Änderungsempfehlung § 145 Abs. 1 TKG-E:

Abs. 1 wird durch folgenden Satz ergänzt:

„Für die Ausstattungspflicht gem. Art. 10 Abs. 3 der Verordnung (EU) 2024/1309 gilt als „größere Renovierung“ die Renovierung eines Gebäudes, bei der die Gesamtkosten der Renovierung der gebäudetechnischen Systeme 25% des Gebäudewerts – den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet – übersteigen.“

(3) Keine pauschalierte Stromabrechnung durch Gebäudeeigentümer

§ 145 TKG Abs. 5 schreibt vor, dass, soweit zum Netzabschluss des öffentlichen Telekommunikationsnetzes erforderlich, der Gebäudeeigentümer dem Betreiber auf Antrag den Anschluss aktiver Netzbestandteile an das Stromnetz zu ermöglichen und die dadurch entstehenden Kosten der Betreiber zu tragen hat. Die Verbände begrüßen diese grundsätzliche Kostenregelung, lehnen jedoch eine pauschalierte Abrechnung des Betriebsstroms durch den Gebäudeeigentümer aus rechtlichen Gründen strikt ab. So ist dem Gebäudeeigentümer im Regelfall eine faktische Stromlieferung an einen Dritten energie- und gewerbesteuerrechtlich verwehrt.

Änderungsempfehlung § 145 Abs. 5 TKG-E:

Abs. 5 wird wie folgt geändert:

„Soweit zum Netzabschluss des öffentlichen Telekommunikationsnetzes erforderlich, ist der Gebäudeeigentümer dazu verpflichtet, dem Betreiber auf Antrag den Anschluss aktiver Netzbestandteile an das Stromnetz zu ermöglichen. Die durch den Anschluss aktiver Netzbestandteile an das Stromnetz entstehenden Kosten hat der Betreiber zu tragen und auf eigene Kosten einen Stromanschluss anzumelden.“ ~~Der Gebäudeeigentümer hat eine pauschalierte Abrechnung des Betriebsstroms zu ermöglichen.~~

3.5 Zu §§ 34, 25 TKG-E Kupfer-Glas-Migration

Die Verbände begrüßen einen flächendeckenden Ausbau von Glasfasernetzen bis zu den Wohnungen (FTTH) sowie die von der Bundesnetzagentur vorgelegten Grundsätze für ein regelgebundenes Regulierungskonzept für die Abschaltung der Kupfer-DSL-Netze mit den Zielen einer diskriminierungsfreien Migration und Planungssicherheit für alle Marktbeteiligten. Befürwortet wird ausdrücklich die von der Bundesnetzagentur vorgeschlagene Abschaffung von einem allein bei der Telekom liegenden Initiativrecht für die Abschaltung der Kupfernetze und mithin eine Änderung § 34 Abs. 1 TKG. Die Verbände kritisieren, dass der Kabinettsentwurf ein solches Initiativrecht für Wettbewerber der Telekom nicht berücksichtigt.

Änderungsempfehlung § 34 Abs. 1 TKG-E:

Nach Satz 1 wird ein Satz neu angefügt:

(1) Beabsichtigt ein Unternehmen mit beträchtlicher Marktmacht, Teile seines Telekommunikationsnetzes außer Betrieb zu nehmen ... anzeigen. Die Anzeigepflicht trifft auch Unternehmen ohne eine beträchtliche Marktmacht, sofern diese beabsichtigen, Teile ihres Telekommunikationsnetzes außer Betrieb zu nehmen.

Die Verbände begrüßen, in Verfahren nach § 34 TKG auch die Interessen ausbauender Drittunternehmen zu berücksichtigen und einseitige, wettbewerbsschädliche Maßnahmen der Telekom als marktbeherrschendes Unternehmen zu verhindern. Sie lehnen jedoch eine im Gesetzentwurf neu eingeführte, faktische Gleichsetzung von Kupferdoppeladernetzen und koaxialen Netzen (HFC) ab. Dies steht auch im Widerspruch zu den Leitlinien der BNetzA. Besonders in ländlichen Regionen

werden koaxiale Netze bei Abschaltung der regulierten Kupfernetze für viele Bewohner vielfach die kurzfristig einzig verfügbare VHC-Alternative sein.

Änderungsempfehlung § 34 Abs. 6 TKG-E:

In Satz 1 wird der zweite Halbsatz durch die Fassung im Referentenentwurf ersetzt:

(6) Die Bundesnetzagentur stellt im Rahmen ihrer Entscheidung nach den Absätzen 4 und 5 sicher, dass die Interessen anderer Unternehmen, die ~~ein Netz errichtet haben, das komplett aus Glasfaserkomponenten bis zum Verteilerpunkt am Ort der Nutzung besteht~~ Netze mit sehr hoher Kapazität errichten, bei der Migration von herkömmlichen Infrastrukturen durch das Unternehmen mit beträchtlicher Marktmacht angemessen berücksichtigt werden.

3.6 Zu § 72 TKG-E Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE)

Die Verbände kritisieren, dass der Referentenentwurf (RefE) vorgesehene Erhöhung der maximalen Summe der Investitionskosten und des Umlagezeitraums nicht im Gesetzentwurf übernommen wurde. Sie begrüßen, dass der Kabinettsentwurf unseren Empfehlungen, die Differenzierung zwischen regulären und aufwändigen Maßnahmen und die Pflicht zur Einholung von drei Angeboten zu streichen, gefolgt ist. Allerdings bestehen weiterhin viele bürokratische Hürden, die eine Vereinbarung und Umlage des GBE in der Praxis erschweren und unbedingt abgebaut werden sollten. Die Verbände schlagen daher eine Streichung der jeweiligen Vorschriften vor.

Änderungsempfehlungen § 72 TKG-E:

Streichung in Abs. 4 Nr. 3:
~~„3. die Gesamtkosten“~~

Streichung Abs. 5

~~„(5) Nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes (Absatz 1 Nummer 1) zu gewährleisten.“~~

Streichung Abs. 6

~~(6) Der Betreiber nach Absatz 1 hat Anbietern von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten zum Zwecke der Versorgung von Endnutzern dauerhaft auf Antrag Zugang zur passiven Netzinfrastruktur sowie zu den Glasfaserkabeln am Zugangspunkt zu transparenten und diskriminierungsfreien Bedingungen und unentgeltlich zu gewähren. Die Pflicht nach Satz 1 trifft nach Ende des Bereitstellungszeitraums den Gebäudeeigentümer. Abweichend von Satz 1 darf der Betreiber nach Absatz 1 für die technische Einrichtung des physischen Zugangs nach Satz 1 von jedem den Zugang begehren den Telekommunikationsnetzbetreiber 60 Euro netto für durch diesen erstmals angeschlossene Wohn- oder Gewerbeeinheiten verlangen. Für die Zugangsgewährung nach Satz 3 darf dem Endnutzer kein direktes Entgelt berechnet werden.~~

Änderungsempfehlung § 2 Ziffer 15c BetrKV

Streichung des Halbsatzes in 15c
~~„wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann“~~

Es sollte ferner eine Klarstellung in § 2 Nr. 15c BetrKV erfolgen, dass die Umlage aller beim Betrieb der Glasfaseranlage anfallenden Betriebskosten wie Wartung, regelmäßige Überprüfung, laufende Betreuung etc. und nicht nur Stromkosten dauerhaft, d. h. auch nach Ende des Umlagezeitraums, möglich ist.

Änderungsempfehlung § 2 Ziffer 15c BetrKV

Ergänzung der Regelung in Ziffer 15c

„hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;“

Darüber hinaus erinnern die Verbände noch einmal an die Überlegung, ob es nicht sinnvoll sein kann, das GBE um eine attraktive Dienstekomponente anzureichern. Beispiel wäre ein Basis-Internetanschluss mit einer für normale Anwendungen ausreichenden Bandbreite, die dann über Einzelverträge auf individueller Basis erhöht werden kann. Ein solches Modell könnte nicht nur die Investitionssicherheit für ausbauende Netzbetreiber wesentlich erhöhen, sondern auch zu attraktiven Angeboten für den Internetzugang für Mieterinnen und Mieter führen. Dies würde die Akzeptanz von Glasfasernetzen wesentlich steigern.

3.7 Weitere Änderungsvorschläge

- **§ 134 Abs. 1, 1a TKG-E Hausanschluss**

Die Verbände lehnen die Wiederaufnahme des im RefE gestrichenen § 134 Abs. 1 TKG-E ab, da eine Beibehaltung nur das „Handtuchwerfen“ weiter fördern würde.

Begründung: Ist im Gebäude bereits ein Glasfasernetz vorhanden, gibt es auch einen Zugangspunkt, so dass dann Art. 11 Abs. 1 GIA greift. Ist im Gebäude noch kein Glasfasernetz vorhanden, gibt es das Recht auf Vollausbau gem. § 144 TKG, das unabhängig davon, ob das Abwehrrecht gezogen wird oder der den Ausbau beanspruchende Netzbetreiber ausbaut, zur Folge hat, dass ein Glasfasernetz im Gebäude gebaut wird, zu dem dann wieder Zugang nach Art. 11 Abs. 1 GIA begehrt werden kann.

Aufgrund einer europarechtlich unzulässigen Doppelregelung ist § 134 Abs. 1a TKG-E anzupassen.

Änderungsempfehlung § 134 Abs. 1, 1a TKG-E

Abs. 1 wird gestrichen:

Abs. 1a wird geändert und zu Abs. 1:

„Soweit ein Gebäude an ein öffentliches Telekommunikationsnetz angeschlossen werden soll und dieses über einen Zugangspunkt im Sinne des Artikels 2 Nummer 11 der Verordnung (EU) 2024/1309 verfügt, muss der Eigentümer des Grundstücks dies abweichend von Absatz 1 nach Maßgabe des Artikels 11 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2024/1309 dulden. Absatz 3 gilt entsprechend.“
„Soweit der Anschluss eines Gebäudes an ein öffentliches Telekommunikationsnetz gem. 11 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1309 erfolgt, gilt Absatz 3 entsprechend.“

- **§ 149 Abs. 1 TKG-E Streitbeilegung**

Die Verbände haben schon im Zusammenhang mit dem Glasfaserbereitstellungs-entgelt (GBE) auf die rechtliche Unklarheit verwiesen, ob Streitigkeiten über den Zugang zu geförderten Netzen oder Streitigkeiten über den Zugang zu mittels GBE (teil)finanzierten Netzen weiterhin der Streitbeilegungsstelle zugewiesen sein können. Bei beiden Netzen handelt es sich jeweils um Verkabelungen, zu denen Zugang nur von der nationalen Regulierungsbehörde nach den Verfahren in § 14 Abs. 2 – 9 TKG angeordnet werden kann. Die kritische Passage sollte gestrichen werden.

Änderungsempfehlung § 149 Abs. 1 TKG-E:

Nr. 5 wird gestrichen:

„innerhalb von einem Monat ab Eingang des Antrags beim Betreiber einer nach § 72 Absatz 1 Nummer 1 und 2 errichteten Netzinfrastruktur kommt keine Vereinbarung über den Netzzugang nach § 72 Absatz 6 zustande.“

- **§ 151 Abs. 4 TKG-E Verordnungsermächtigung für das BMDS, Ausnahmen von der Ausstattungspflicht**

Die Verbände können nicht nachvollziehen, warum ein Einvernehmen mit dem BMU hergestellt werden muss, da es sich nicht um ein umweltspezifisches Thema handelt. Zudem greift die Verpflichtungsermächtigung zu kurz. Es geht hier nicht allein um Kategorien von Gebäuden, sondern auch um Renovierungsarten. Dies

gilt insbesondere, wenn die GEG-Definition beibehalten würde. Daher wird eine Angleichung an die vorherige Formulierung vorgeschlagen.

Änderungsempfehlung § 151 Abs. 4 TKG-E

Änderung Abs. 4:

*„Das Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit **Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen** durch Rechtsverordnung, die der Zustimmung des Bundesrates bedarf, neben den in § 145 Absatz 1 Satz 2 und 3 geregelten Ausnahmen von der Verpflichtung nach Artikel 10 Absatz 1 bis 3 der Verordnung (EU) 2024/1309 weitere Kategorien von Gebäuden **und Arten von umfangreichen bzw. größeren Renovierungen** zu benennen, bei denen die Einhaltung der zuvor genannten Verpflichtung bezüglich der Kosten für Einzel- oder Miteigentümer aus objektiven Gründen unverhältnismäßig wäre. **Die Unverhältnismäßigkeit kann insbesondere auf den voraussichtlichen Kosten für einzelne Eigentümer, auf der spezifischen Art des Gebäudes oder nicht möglichen Synergien zwischen der Art der Renovierung und der Erfüllung der Ausstattungsverpflichtung beruhen.**“*

- **§ 165 TKG – Technische und organisatorische Schutzmaßnahmen/
§ 167 TKG Katalog von Sicherheitsanforderungen**

Für Anbieter öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste oder öffentlicher Telekommunikationsnetze besteht infolge des NIS-2-Umsetzungsgesetzes die Verpflichtung zur Einhaltung umfassender technischer und organisatorischer Schutzmaßnahmen, die von der BNetzA in einem verpflichtenden IT-Sicherheitskatalog vorgegeben werden. Für die Einstufung eines Telekommunikationsdiensteanbieters oder -netzbetreibers kommt es wiederum nach § 28 Abs. 1 Nr. 3 BSIG bzw. § 28 Abs. 2 Nr. 2 BSIG darauf an, ob der Anbieter eine bestimmte Mitarbeiterzahl oder bestimmte Umsatz- und Bilanzschwellenwerte erreicht.

Für die Bestimmung dieser Schwellenwerte sind allerdings gem. § 28 Abs. 4 BSIG nicht nur die Umsätze des jeweiligen Unternehmens, sondern auch aller mit ihm verbundenen Unternehmen zu berücksichtigen – unabhängig davon, in welchen Bereichen diese Umsätze erzielt wurden. Das kann dazu führen, dass ein Wohnungsunternehmen, das über eine Tochtergesellschaft in geringem Umfang Telekommunikationsnetze betreibt und damit einen Umsatz deutlich unterhalb der relevanten Schwellenwerte erzielt, dennoch wegen der zuzurechnenden Einnahmen seiner verbundenen bestandshaltenden Unternehmen aus der Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit als besonders wichtige Einrichtung anzusehen ist und damit in vollem Umfang allen Verpflichtungen zur Einhaltung umfangreicher Schutzmaßnahmen für besonders wichtige Einrichtungen nach BSI-Gesetz unterliegt.

Die Verbände fordern, dass zur Umsetzung der nach den Vorgaben der NIS-2-Richtlinie zu berücksichtigende Verhältnismäßigkeit eine Differenzierung danach erfolgt, ob ein Unternehmen die relevanten Schwellenwerte durch die Tätigkeit als Telekommunikationsdiensteanbieter oder -netzbetreiber überschreitet, oder ob eine Zurechnung nur deshalb erfolgt, weil die relevanten Schwellenwerte in anderen, nicht Einrichtungsart-bezogenen Tätigkeitsfeldern erzielt werden.

Änderungsempfehlung § 165 TKG-E

Einzufügen ist am Ende von Abs. 1:

„Der Katalog von Sicherheitsanforderungen legt auch fest, welche Anforderungen für Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und Anbieter öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht gelten, sofern deren Tätigkeiten als Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und als Anbieter öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste die in § 28 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Abs. 2 Nr. 2 BSIG aufgeführten Schwellenwerte nur deshalb überschreitet, weil eine Zurechnung der Daten von Partner- oder verbundenen Unternehmen gem. § 28 Abs. 4 BSIG erfolgt, die nicht in diesen Tätigkeitsfeldern tätig sind.“



- **§ 230 Abs. 15 TKG-E:**

Gem. § 230 Abs. 15 TKG-E genügt abweichend von § 144 Absatz 2 eine betriebsbereite Errichtung der gebäudeinternen Infrastruktur nach § 144 Absatz 1 Satz 1 bis zum 31.12.2029, wenn diese auf einer bis zum 31.12.2025 geschlossenen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und einem Dritten beruht. Die Verbände schlagen längere Fristen vor, um bestehende Ausbaukooperationen nicht zu gefährden.

Änderungsempfehlung § 230 Abs. 15 TKG-E

Abs. 15 wird wie folgt geändert:

*„Abweichend von § 144 Absatz 2 genügt eine betriebsbereite Errichtung der gebäudeinternen Infrastruktur nach § 144 Absatz 1 Satz 1 bis zum 31.12.2029**2031**, wenn diese auf einer bis zum ~~31.12.2025~~ **31.12.2026** geschlossenen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und einem Dritten beruht.“*

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 957.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 Ortsvereine. Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch in der Europäischen Union. Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit über 4.300 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,7 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Als Verband setzt der VDIV Deutschland sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 30 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, 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).

