

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Digitales und Staatsmodernisierung**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) und zur Verbesserung der telekommunikationsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Telekommunikations-Netzausbau

Bonn, 27.03.2026

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) nimmt zum vorbezeichneten Referentenentwurf Stellung. WiE bewertet den Gesetzentwurf aus Sicht der Hauseigentümer:innen und insbesondere auch Sicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:innen (GdWE) und der in ihnen organisierten Eigentümer:innen kritisch.

Der Wegfall des Rechtsbegriffs der „aufwändigen Maßnahme“ im Sinne des § 72 Abs. 2 TKG führt nicht uneingeschränkt zu einer Vereinfachung für Vermietende - und für selbstnutzende Eigentümer:innen zu potenziell höheren Kosten.

Das Recht auf Vollausbau gem. § 144 RefE-TKG zugunsten der Telekommunikationsunternehmen (TKU) wird entschieden abgelehnt. Es ist nicht notwendig und ist in einer GdWE auch kaum praktisch umsetzbar. Das gilt insbesondere für die Regelung einer Vertragsstrafe für Verbraucher:innen, wenn sie keinen Vollausbau binnen 24 Monaten vornehmen.

Im Ergebnis beabsichtigt der Staat mit diesem Referentenentwurf „in den Telekommunikationsverteilerkasten der Eigentümer:innen hineinzuregieren“. Diesem Ansinnen tritt WiE deutlich entgegen.

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsabsichten des Referentenentwurfs punktuell aufgegriffen, soweit sie die Interessen der Wohnungseigentümer:innen und GdWE tangieren.

## § 72 RefE-TKG – Glasfaserbereitstellungsentgelt

Grundsätzlich ist gegen ein Glasfaserbereitstellungsentgelt als Forderung nichts einzuwenden. Nach derzeitiger Gesetzeslage beträgt es 60 Euro pro Jahr und darf für 5 Jahre erhoben werden, d.h. 300 Euro. § 72 Abs. 2 Satz 3 TKG erlaubt bei aufwändigen Maßnahmen eine Ausdehnung auf maximal 9 Jahre = 540 Euro.

Mit dem RefE soll dieser Rahmen in doppelter Hinsicht geändert werden:

- a. Das maximal zulässige Glasfaserbereitstellungsentgelt soll auf 720 Euro pro Wohnung erhöht und auf einen Zeitraum von 12 Jahren verteilt werden können.
- b. Der Rechtsbegriff der „aufwändigen Maßnahme“ wird gestrichen, damit auch das Begründungserfordernis des TKU, das vorher Voraussetzung für ein Entgelt über 300 Euro gewesen ist. Ebenso soll § 72 Abs. 4 Nr. 4 TKG gestrichen werden, wonach eine Rechnung des TKU die Begründung für die „aufwändige Maßnahme“ enthalten muss.

### **Zu a.: Erhöhung des Maximalbetrags**

Die Erhöhung des Maximalbetrags auf 720 Euro entspricht einer potenziellen Mehrbelastung der Gebäudeeigentümer:innen von mehr als 30 Prozent, gegenüber dem eigentlichen Regelfall von 300 Euro sogar 58 Prozent. Worauf diese Erhöhung basiert bzw. auf welcher empirischen Grundlage sie ermittelt wurde, ist der Begründung des RefE nicht zu entnehmen. Der RefE (S. 70) begründet sie schlicht mit „gestiegenen Baukosten“, ohne auf statistische Preisentwicklungen oder Evaluierungen Bezug zu nehmen. Das ist als substantiierte Begründung einer derartigen Mehrbelastung nicht ausreichend. Umgekehrt kann auch die weitere Begründung, wonach das bisherige Bereitstellungsentgelt in Höhe von 540 Euro/Wohnung nicht ausreichend gewesen sei, nicht nachvollzogen, geschweige denn überprüft werden.

### **Zu b.: Streichung der „aufwändigen Maßnahme“ / Wegfall der Begründungspflicht**

Die Streichung des § 72 Abs. 2 Satz 3 2. Hs. TKG und § 72 Abs. 4 Nr. 4 TKG wird im RefE damit begründet, dass § 556 Abs. 3a Satz 2 BGB gestrichen werden soll. Deshalb sei ein Nachweis einer „aufwändigen Maßnahme“ nicht mehr erforderlich.

Ob eine „aufwändige Maßnahme“ vorliegt oder nicht, hat nach bisheriger Rechtslage das TKU darzustellen, wenn es mehr als 300 Euro Bereitstellungsentgelt von Gebäudeeigentümer:innen verlangen will. Nicht nur Mietende sondern auch selbstnutzende Eigentümer:innen haben ein grundsätzliches Interesse daran, das Bereitstellungsentgelt gering zu halten und zu wissen, warum dieses in welcher Höhe erhoben werden soll, sprich: warum ein Betrag von mehr als 300 Euro gerechtfertigt sein soll. Darum geht es im § 72 TKG.

§ 556 Abs. 3a Satz 2 BGB ist nur die Folge des § 72 Abs. 2 Satz 3 2. Hs TKG für die Geltendmachung von Betriebskosten, aber nicht die Ursache des Bereitstellungsentgelts. Er bildet die Rechtsgrundlage für die Weitergabe der Kosten an Mietende im Rahmen der Betriebskosten. Ein Wegfall des § 556 Abs. 3a Satz 2 BGB hat deshalb keinen Einfluss auf das Verhältnis TKU – Eigentümer:innen, sondern nur auf das Verhältnis vermietende Eigentümer:innen – Mietende.

Für selbstnutzende Wohnungseigentümer:innen führt die Streichung der „aufwändigen Maßnahme“ dazu, dass TKU ihnen gegenüber im Hinblick auf die Höhe des Bereitstellungsentgelts nichts mehr darlegen noch die Höhe begründen müssen. Damit entfällt ein wesentliches Korrektiv für Transparenz und Verhältnismäßigkeit. Die im Entwurf vertretene Auffassung, die Begründungspflicht biete nur einen geringen Mehrwert für Bewohner:innen und verursache zugleich Rechtsunsicherheit sowie Bürokratie bei Gebäudeeigentümer:innen, wird ohne konkrete Evaluation in den Raum gestellt.

Diese Entwicklung wird von WiE kritisch bewertet. Es entsteht ein strukturelles Ungleichgewicht zulasten der Eigentümer:innen, da TKU ihre Entgeltspielräume künftig faktisch ohne hinreichende Rechtfertigung ausschöpfen können. Damit geht das konkrete Risiko einher, dass die gesetzlichen Obergrenzen systematisch ausgereizt werden – unabhängig von den tatsächlich entstehenden Kosten.

Eine solche Regelung würde nicht nur das Vertrauen in die regulatorischen Rahmenbedingungen schwächen, sondern auch dem Ziel eines fairen, transparenten und verbraucher-schützenden Ausbaus der digitalen Infrastruktur zuwiderlaufen.

WiE fordert die Beibehaltung des § 72 Abs. 2 Satz 3 TKG und § 72 Abs. 4 Nr. 4 TKG in unveränderter Form.

## **§ 144 RefE-TKG – Recht zum Vollausbau**

Die Regelungen des RefE gehen weit über die europarechtlichen Pflichten hinaus. Gemäß Art. 11 Abs. 4 (EU) 2024/1309 haben TKU das Recht auf Verlegung eines Glasfaseranschlusses bis in die Räume eines Teilnehmers (den Kunden der TKU aufgrund eines Telekommunikationsvertrags).

Der RefE will dem TKU jedoch einen Anspruch auf Verlegung eines Glasfaseranschlusses bis zu allen Wohnungen (S. 93 unten) gewähren. Es ist bereits fraglich, ob die Formulierung in § 144 Abs. 1 Satz 1 RefE-TKG diese Absicht des Koalitionsvertrag überhaupt trägt oder sogar darüber hinausgeht. Denn was genau „im gesamten Gebäude [...] bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung [...] hat“, konkret bedeutet, ist nicht ausreichend bestimmt. Endnutzer müssen nicht zwingend Wohnungsnutzer sein<sup>1</sup>.

Die Begründung des RefE setzt sich an keiner Stelle damit auseinander, dass das Recht auf Vollausbau in die Eigentumsrechte der Gebäudeeigentümer eingreift. Dass eine Maßnahme im Koalitionsvertrag beabsichtigt ist, entbindet nicht von einer Begründung unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsgarantie, Art. 14 GG, und einer Verhältnismäßigkeitsprüfung. Auch dass der Ausbau des Glasfasernetzes als im überragenden öffentlichen Interesse liegen mag und dieses von der Richtlinie (EU) 2025/1309 gestützt

---

<sup>1</sup> Siehe Begriffsbestimmung § 3 Nr. 13 TKG: Nutzer, die weder öffentliche Telekommunikationsnetze betreiben noch Telekommunikationsdienstleistungen erbringen.

wird, kann eine solche Auseinandersetzung mit dem Grundgesetz im Hinblick auf einen Anspruch auf Vollausbau nicht ersetzen, sondern allenfalls im Hinblick auf einen „Hausstich“ (FTTB) oder zu einer einzelnen Wohnung (FTTH) aufgrund der Erfüllung von Ansprüchen eines Vertragskunden des TKU.

Im Bereich des Wohnungseigentumsrechts ist die Regelung systemwidrig und in der Praxis kaum durchsetzbar. Darauf hat WiE bereits in einer Stellungnahme<sup>2</sup> zum Eckpunktepapier des BMDS hingewiesen, auf die vollumfänglich Bezug genommen wird und deren Ausführungen konkretisiert auf den nunmehrigen RefE ergänzt werden:

### **Zum Anspruch der TKU auf Vollausbau, § 144 Abs. 1 RefE-TKG:**

- Die GdWE selbst ist nicht Gebäudeeigentümer:in<sup>3</sup>. Es ist bereits umstritten, ob der Duldungsanspruch der TKU nach bisherigem Recht ein gemeinschaftsbezogener Anspruch ist, der sich gegen die GdWE richtet<sup>4</sup>. Dagegen spricht, dass die GdWE eher nicht zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer:innen über die aus ihrem Eigentumsrecht fließenden Abwehrrechte disponieren können soll<sup>5</sup>. Bejaht man gleichwohl eine gemeinschaftsbezogene Angelegenheit im Sinne des § 9a Abs. 2 WEG, müssten die Eigentümer:innen per Beschluss entscheiden. Was eine entsprechende Vorlaufzeit erfordert.
- Würde mit dem RefE ein Anspruch auf Vollausbau geschaffen, stellt sich erst recht die Frage, ob die GdWE Anspruchsadressatin der TKU sein kann. Hinsichtlich der Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum mag man das so sehen (siehe oben). Der durch den RefE gewollte Anspruch auf den „Wohnungsstich“ stellt hingegen einen Eingriff in das Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer:innen dar. Das dürfen die Eigentümer:innen nicht beschließen; ein solcher Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig.
- Auch bezogen auf privilegierte Maßnahmen gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG stellt das Recht zum Vollausbau einen systemwidrigen „Fremdkörper“ dar. Der Grundsatz des § 20 Abs. 2 WEG – für alle privilegierten Maßnahmen – ist: Wohnungseigentümer:innen haben einen Anspruch auf Gestattung der Maßnahme per Beschluss oder Umsetzung der Maßnahme durch die GdWE auf eigene Kosten. Es gibt aber weder einen Anspruch auf Maßnahmen, die fremdes Sondereigentum betreffen noch einen Anspruch auf Kostenbeteiligung anderer Sondereigentümer:innen – sofern nicht die doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG<sup>6</sup> erreicht wird.

---

<sup>2</sup> Stellungnahme von WiE vom 29.08.2025 zum Eckpunktepapier des BMDS, Stand Juli 2025.

<sup>3</sup> In als GdWE organisierten Mehrfamilienhäusern bestehen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: das Sondereigentum an den abgeschlossenen Wohnungen, das einzelnen oder mehreren Personen zusteht, sowie das Gemeinschaftseigentum an den nicht im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen und Anlagen (z. B. Treppenhaus, Garten, Fassade usw.).

<sup>4</sup> Dötsch in: Bärmann, WEG, 16. Aufl. 2025, § 20 Rz. 284a.

<sup>5</sup> Dötsch, a.a.O.

<sup>6</sup> Eine Amortisation, § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG, ist offensichtlich ausgeschlossen, da die Errichtung von Telekommunikationssystemen zur Nutzung im Sondereigentum nicht zu irgendwelchen Energie- oder sonstigen Kosteneinsparungen bei der GdWE führen kann.

Mit der Regelung des RefE könnten einzelne Wohnungseigentümer:innen – oder sogar Mietende – der GdWE einen Beschluss über eine bauliche Veränderung zu Lasten aller Wohnungseigentümer:innen aufzwingen.

- Selbst dann, wenn die Beschlusskompetenz auch für den Wohnungsstich (genauer: Wohnungsstich in alle Wohnungen) bejaht wird, setzt eine anfechtungssichere Beschlussfassung die ordnungsgemäße Vorbereitung in einer Eigentümerversammlung voraus. Diese finden meistens nur einmal im Jahr statt. Auf der Versammlung müssten alle Details der Umsetzung (Leitungsführung etc.) und die Kosten bekannt sein.
- Wenn ein TKU einen Vollausbau erzwingen kann, dann führt das im Ergebnis zu einem Anschluss- und Benutzungszwang der einzelnen Sondereigentümer:innen. Dafür gibt es keine Veranlassung. Er ist unverhältnismäßig.  
Ein Anschluss- und Benutzungszwang ist zulässig, wenn dies für das öffentliche Wohl und die Grundversorgung erforderlich ist. Es muss bereits bezweifelt werden, dass ein Glasfaseranschluss Teil der Grundversorgung mit Telekommunikation ist. Das wäre dann der Fall, wenn es sich um einen Mindeststandard handeln würde, ohne den moderne Telekommunikation nicht denkbar ist. Dem ist nicht so.  
Ein Recht zum Vollausbau ist auch deshalb nicht erforderlich, weil die Individualinteressen derjenigen Wohnungsnutzer, die einen Glasfaseranschluss wollen, auch durch weniger einschneidende Eingriffe ausreichend geschützt werden können. Für Wohnungseigentümer:innen ergibt sich der Individualanspruch unmittelbar aus § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Für Mietende gibt es diesen Anspruch zwar (noch) nicht unmittelbar aus dem deutschen Recht, er ergibt sich aber mittelbar aus Art. 11 Abs. 4 (EU) 2024/1309 – und zwar auch ohne die dort nicht vorgesehene Ausweitung auf das gesamte Gebäude. Im staatlichen Interesse liegt deshalb nur die Förderung der Glasfaseranschlüsse bis an das Gebäude (FTTB).
- Im Ergebnis können TKU eine GdWE erheblich unter Druck setzen und ihr mit staatlicher Unterstützung erhebliche Kosten aufzwingen, deren Höhe nicht einmal begründet werden muss, weil die Höhe des Glasfaserbereitstellungsentgelts nicht dargestellt werden muss (siehe Kritik an § 72 RefE-TKG, oben).

### **Zur Abwendungsbefugnis der Gebäudeeigentümer:innen, § 144 Abs. 2 RefE-TKG:**

Die Regelungen, mit denen ein Anspruch eines TKU auf Vollausbau abgewendet werden könnte, sind in GdWE praktisch nicht umsetzbar. Der Referentenentwurf hat die Problematik für GdWE zwar erkannt, wenn ausgeführt wird, dass die 2-Monats-Frist für GdWE „eine Herausforderung“ darstellt (S. 94), gibt aber keinen Hinweis, wie diese gemeistert werden soll. Die Lösung soll nach der Auffassung des RefE sein, dass die GdWE „aufgerufen sind, frühzeitig entsprechende Beschlüsse herbeizuführen“. Das wird kaum gelingen:

- Sofern eine GdWE die Absicht haben sollte, die gebäudeinterne Infrastruktur selbst oder durch Dritte vornehmen zu lassen, wäre eine Umsetzungsfrist von 24 Monaten zwar möglicherweise noch realistisch. Aber die Anzeigefrist von 2 Monaten gegenüber dem Anspruch stellenden TKU wird in den meisten Fällen nicht eingehalten

werden können. Wohnungseigentümerversammlungen finden üblicherweise einmal pro Jahr statt. Außerordentliche Versammlungen sind zwar möglich, aber auch diese müssen die nach dem Gesetz, § 24 abs. 4 WEG, übliche dreiwöchige Ladungsfrist einhalten.

Verwaltungen müssten also innerhalb der Frist des § 144 Abs. 2 RefE-TKG die Eigentümer:innen über das Begehren des TKU informieren, Alternativen ermitteln und im Rahmen einer Eigentümerversammlung so aufbereiten, dass die Wohnungseigentümer:innen eine informierte Entscheidung darüber treffen können, ob von der Abwendungsbefugnis Gebrauch gemacht wird – oder der Anspruch des TKU erfüllt werden soll. Das ist selbst für gut organisierte Verwaltungsunternehmen kaum zu leisten. GdWE ohne Verwalter werden dazu nicht annähernd in der Lage sein.

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer:innen entspricht aber nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage gefasst wurde<sup>7</sup>, ansonsten besteht grundsätzlich ein Anfechtungsrisiko.

- Zwar sind Verwalter:innen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG berechtigt, auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümer:innen Maßnahmen zu treffen, aber nur unter den – kumulativen – Bedingungen, dass die Maßnahme von untergeordneter Bedeutung ist und zu keinen erheblichen Verpflichtungen führt. Die Entscheidung über den Glasfaserausbau ist eine bauliche Veränderung und schon deshalb nicht von untergeordneter Bedeutung. Es ist gerade keine Routineangelegenheit. Auch die Kosten werden angesichts des Bereitstellungsentgelts nicht geringfügig sein.

Auch die Entscheidungsbefugnis gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zur Wahrung einer Frist dürfte auf den konkreten Fall der Abwendungsbefugnis nicht anwendbar sein. Die Regelung soll materielle und prozessuale Fristen erfassen, also insb. Mängelrügen, Klage- und Verjährungsfristen, ist aber eng auszulegen, damit die Entscheidungskompetenz der Eigentümerversammlung nicht unterlaufen wird<sup>8</sup>. Auch aus haftungsrechtlichen Gesichtspunkten ist nicht zu erwarten und auch Verwalter:innen nicht zu raten, derartige Entscheidungen allein zu treffen.

- Auch die Regelung, wonach innerhalb von sechs Wochen nach Ablauf der Abwendungsfrist eine Begehung des Gebäudes zur „Absprache des Leitungswegs und eine Einigung über den Leitungsweg zu erzielen ist“, ist in GdWE praktisch nicht umsetzbar. Denn diese „Absprache“ ist ein Beschluss über die Umsetzung der baulichen Veränderung. Die GdWE müsste also zunächst entscheiden, ob sie eine Alternative in Betracht ziehen kann oder will (1. Eigentümerversammlung binnen 2 Monaten) und dann, wenn sie das nicht will, beschließen, wie die konkrete Ausführung zu erfolgen hat (2. Eigentümerversammlung binnen weiterer 6 Wochen). Das alles ggf. noch in

---

<sup>7</sup> Vgl. BGH, V ZR 110/19, Urteil v. 24.01.2020;

<sup>8</sup> Skauradszun in: Münchener Kommentar, WEG, 10. Aufl. 2026, § 27 Rz. 29.

der Ungewissheit, ob einer dieser Beschlüsse angefochten wird und aus welchen Gründen und wie die Erfolgsaussichten einer Anfechtungsklage zu beurteilen wären<sup>9</sup>.

### **Zur Vertragsstrafenregelung, § 144 Abs. 2 RefE-TKG**

- Machen Gebäudeeigentümer:innen von der Abwendungsbefugnis Gebrauch, sollen sie gesetzlich verpflichtet sein, dem TKU eine Vertragsstrafe vertraglich zuzusichern, wenn der Eigenausbau bzw. Ausbau mit einem Dritten nicht innerhalb von 24 Monaten erfolgt.

Schon aus Verbraucherschutzgründen ist diese Regelung strikt abzulehnen. Die meisten Gebäudeeigentümer:innen werden Verbraucher:innen sein. Eine GdWE ist gemäß der BGH-Rechtsprechung immer dann Verbraucherin, wenn wenigstens eine Verbraucher:in Miteigentümer:in ist und der Vertragsschluss keinen gewerblichen oder selbständigen beruflichen Zwecken dient<sup>10</sup>. Das wird bei nahezu allen GdWE der Fall sein. Selbst dann, wenn der Abschluss eines Vertrags über Glasfaser in eine Wohnung auch im Einzelfall einem solchen Zweck dienen könnte, wird es in einer GdWE immer mindestens eine Verbraucher:in geben, auf die das nicht zutrifft.

Die Möglichkeit, Vertragsstrafen gegenüber Verbraucher:innen zu vereinbaren, sind durch § 309 Nr. 6 BGB aus guten Gründen stark eingeschränkt. Grund für die AGB-rechtliche Beschränkung der Zulässigkeit von Vertragsstrafen ist, dass sich der Verwender (hier die TKU) Gewinne ohne Gegenleistung verschaffen können und die Klauseln in der Regel nur einseitig zugunsten der Verwender eingefügt werden<sup>11</sup>.

Die nach § 309 Nr. 6 BGB unzulässigen Fallgruppen liegen hier zwar nicht unmittelbar vor. Mittelbar ist die Wertung des § 309 Nr. 6 BGB gleichwohl heranzuziehen – und im Übrigen würde auch § 307 BGB als Generalklausel für eine unbillige Benachteiligung der Verbraucher:innen sprechen. Denn vorliegend sollen Verbraucher:innen per Gesetz zu einem Vertrag gezwungen werden, dessen einziger Regelungsinhalt eine Vertragsstrafe für den Nichtabschluss eines Vertrags mit dem TKU ist. Das ist vergleichbar mit dem in § 309 Nr. 6 BGB genannten Fall der Vertragsstrafe im Fall der Nichtabnahme oder verspäteten Abnahme einer Leistung. In beiden Fällen sollen Verbraucher:innen dafür bestraft werden, dass sie eine Leistung nicht in Anspruch nehmen.

- In der Begründung des RefE (S. 94) wird behauptet, Betreiber und Gebäudeeigentümer müssen nach Abs. 2 und Abs. 3 Satz 3 gegenüber dem jeweils anderen Teil vertraglich die Vertragsstrafe zusichern, ist das falsch. Es besteht kein Gegenseitigkeitsverhältnis:  
Gemäß § 144 Abs. 3 Satz 3 RefE-RKG muss das TKU gegenüber dem Gebäudeeigentümer das Vertragsstrafeversprechen abgeben. Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn die

---

<sup>9</sup> § 45 WEG: Anfechtungsfrist 1 Monat, Begründungsfrist 2 Monate, zzgl. Verzögerungen im gerichtlichen Geschäftsbetrieb bis zur Zustellung an die GdWE.

<sup>10</sup> BGH VIII ZR 243/13, Urteil v. 25.03.2015.

<sup>11</sup> Lapp/Salamon in: juris-PK/BGB, § 309 Rz. 81.

Betriebsbereitschaft nicht binnen 18 Monaten hergestellt ist. Es handelt sich hierbei also um das TKU, das den Ausbau durchführt.

Gemäß § 144 Abs. 2 RefE-TKG geben die Gebäudeeigentümer das Vertragsstrafversprechen gegenüber demjenigen TKU ab, das Ausbauen wollte, aber nicht zum Zuge kam.

Es handelt sich also um verschiedene TKU und Fälle, die sich offensichtlich gegenseitig ausschließen.

- Soweit der RefE meint (S. 94), eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 Euro pro Wohneinheit pro Monat seit in der Regel angemessen, steht auch diese Behauptung ohne Begründung und ohne Anhaltspunkt für eine transparente Herleitung des Betrags im Entwurf - und ist daher zum Schutz der Eigentümer:innen mit Verbrauchereigenschaft abzulehnen.

WiE lehnt die beabsichtigten Regelungen zum Recht auf Vollausbau ab.

## § 145 RefE-TKG

Die Regelung, dass neu zu errichtende Gebäude mit glasfaserfähiger gebäudeinterner Infrastruktur ausgestattet werden, begegnet keinen Bedenken. Das ist planbar und sinnvoll und entspricht der Umsetzung des Art. 10 Abs. 1 (EU) 2024/1309.

Die Ausbaupflicht soll auch bei umfangreichen Renovierungen gem. Art. 10 Abs. 2 VO (EU) 2024/1309 bestehen, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist. Damit geht die Regelung des RefE über die europarechtlichen Anforderungen hinaus:

Gemäß der Begriffsbestimmung in Art. 2 Nr. 9 VO (EU) 2024/1309 sind umfangreiche Renovierungen „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“.

Zur Beschleunigung des Netzausbaus erscheint diese Erweiterung sinnvoll, da der Anknüpfungspunkt nicht das öffentliche Recht ist, sondern der tatsächliche Umfang der Bauarbeiten. Es ist anzunehmen, dass sich bei umfangreichen Maßnahmen im Sinne der obigen Verordnung nur ein geringer zusätzlicher Aufwand für die Ausstattung der gebäudeinternen Infrastruktur ergibt. Es ist anzunehmen, dass durch Synergieeffekte insgesamt Kosten eingespart werden und der Ausbau beschleunigt wird.

Die Regelungen in § 145 Abs. 2 RefE-TKG werden begrüßt, weil damit verbindliche Mindestanforderungen an die Umsetzung der Infrastruktur geregelt werden.

Die „doppelte“ Aufbewahrungspflicht der Dokumentation sowohl durch Gebäudeeigentümer:innen als auch Betreiber der Glasfaserinfrastruktur wird begrüßt. Es erscheint allerdings sinnvoll, hier eine Ergänzung als letzten Satz anzufügen:

*Der Betreiber ist verpflichtet, dem Eigentümer des Gebäudes die Dokumentation nach Satz 3 kostenfrei zur Verfügung zu stellen.*

Diese Regelung ist vor allem für GdWE sinnvoll, weil die Dokumentation Teil der Verwaltungsunterlagen ist. Es kommt jedoch leider immer wieder vor, dass Verwaltungsunterlagen im Fall von Verwalterwechseln verlorengehen oder – obschon unzulässig – Zurückbehaltungsrechte an Verwaltungsunterlagen geltend gemacht werden. Ein Anspruch gegen den Betreiber wäre eine deutliche Vereinfachung für GdWE.

Davon ausgehend, dass eine Dokumentation ohnehin digitalisierter Form vorliegen dürfte, erscheint die kostenfreie Zurverfügungstellung kein unzumutbarer Aufwand für die TKU.

## **§ 556 RefE-BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten**

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass mit dem Wegfall des § 556 Abs. 3a Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) künftig auf die Einholung von drei Vergleichsangeboten verzichtet werden soll. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass eine solche Anforderung in der Praxis vielfach kaum umsetzbar ist und den tatsächlichen Marktgegebenheiten nicht immer entspricht<sup>12</sup>.

Gleichwohl besteht für vermietende Eigentümer:innen das Risiko, dass der Wegfall des § 556 Abs. 3a Satz 2 BGB nicht zu der beabsichtigten praktischen Entlastung führt, sondern vielmehr neue Unsicherheiten schafft. § 556 Abs. 3a BGB konkretisiert den allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB für den Spezialfall der Glasfaserbereitstellung<sup>13</sup>. Insbesondere stellt § 556 Abs. 3a Satz 2 BGB bislang eine klare Begrenzung der Umlagefähigkeit dar. Dessen Streichung führt jedoch nicht dazu, dass ein Glasfaserbereitstellungsentgelt automatisch in maximal zulässiger Höhe auf die Mietenden umgelegt werden kann. Vielmehr gilt weiterhin das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß § 556 Abs. 3a Satz 1 BGB.

Damit bleibt es Mietenden grundsätzlich unbenommen, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot geltend zu machen. Der Referentenentwurf selbst weist darauf hin, dass Vermietende bereits nach § 556 Abs. 3a Satz 1 BGB verpflichtet sind, das wirtschaftlichste Angebot auszuwählen. Maßgeblich ist dabei jedoch nicht allein der Preis, sondern eine Gesamtbewertung der Wirtschaftlichkeit. Gerade bei pauschalen Bereitstellungsentgelten, die lediglich auf einem einzigen Angebot beruhen, erscheint eine solche Bewertung regelmäßig zweifelhaft.

Hinzu kommt, dass die Darlegungs- und Beweislast für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei den Vermietenden<sup>14</sup> liegt. Wenn jedoch Telekommunikationsunternehmen gegenüber den Vermietenden keiner entsprechenden Darlegungspflicht unterliegen, wird es diesen faktisch erschwert, im Streitfall einen belastbaren Nachweis zu führen. Es ist daher

---

<sup>12</sup> Siehe auch BGH, V ZR 7/25 - Urteil vom 27. März 2026 – es besteht laut BGH keine allgemeine Pflicht einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Einholung von drei Vergleichsangeboten. In der Konsequenz könnte es vermietenden Eigentümer:innen schwerfallen, überhaupt drei Angebote erhalten und ihren Mietenden vorlegen zu können.

<sup>13</sup> Vgl. Lehmann-Richter in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2025, Rz. 220e § 556 BGB.

<sup>14</sup> Vgl. Lehmann-Richter, a.a.O., sowie Rz. 459. Obschon die Rechtsprechung des BGH die Geltendmachung von Verstößen gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz erschwert, bleibt wegen der ausdrücklichen Sonderstellung des § 556 Abs. 3a Satz 1 BGB ein Restrisiko für Vermietende.

keineswegs gesichert, dass der Einwand der Unwirtschaftlichkeit allein deshalb ausgeschlossen ist, weil lediglich ein Angebot eingeholt wurde. Umgekehrt kann aus dem Vorliegen eines einzelnen Angebots nicht ohne Weiteres auf dessen Wirtschaftlichkeit geschlossen werden. Sollte dies der gesetzgeberischen Intention entsprechen, bedarf es insoweit jedenfalls einer ausdrücklichen Klarstellung im Gesetz.

WiE fordert beim Wegfall des § 556 Abs. 3a Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine klarstellende gesetzliche Regelung, wonach Entgelte, die sich im zulässigen Rahmen des § 72 Abs. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) bewegen, stets als wirtschaftlich im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB gelten.

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
Die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der  
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Dr. Sandra von Möller, Vorstandin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Dr. Sandra von Möller, Vorstandin

Stand: 27.03.2026