



Fernsehen, Internet, Glasfaser

Abschaffung des Nebenkostenprivilegs

In der Vergangenheit konnten Vermietende Kabelanschlusskosten für ein Mehrfamilienhaus als Nebenkosten auf alle Mieterinnen und Mieter umlegen, auch wenn diese den Anschluss nicht nutzten. Möglich machte dies das sogenannte Nebenkostenprivileg. Mit dem Inkrafttreten von Änderungen des Telekommunikationsgesetzes am 1. Juli 2024 ist die Umlagefähigkeit der Kabelentgelte weggefallen. Seit dem 1. Juli 2024 können und müssen Mietende, sofern sie TV-Signal über den Kabelanschluss empfangen wollen, selber einen Vertrag mit einem Anbieter schließen. Daneben kann Fernsehen über DVBT+, Internet oder per Satellitenantenne empfangen werden.

Bis zum 30. Juni 2024 angefallene Kabelanschlusskosten können vermietenseits umgelegt werden. Die Abrechnung 2024 sollte also darauf geprüft werden, ob nur Kosten enthalten sind, die bis zu diesem Datum angefallen sind.

Das Telekommunikationsgesetz bietet zudem die Möglichkeit für Vermietende, Wohnungen an das Glasfasernetz anzuschließen.

Welche Kosten kommen auf die Mieterseite bei Installation und Betrieb eines Glasfasernetzes zu?

Hier ist zwischen den einmaligen Kosten, die durch die Installation des Glasfasernetzes entstehen, den laufenden Kosten des Betriebs dieses Netzes (Strom, Wartung), sowie den Kosten, die durch die Lieferung von Telekommunikationssignal (TK-Signal, also TV oder Internet) entstehen, zu differenzieren.

Je nach Wahl kann die Vermieterseite für die Installation des Netzes ein Glasfaserbereitstellungsentgelt in Höhe von 5 Euro im Monat über fünf, in Ausnahmefällen über neun Jahre oder die Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von 8 Prozent der auf die Wohnung entfallenden Kosten auf die Jahresmiete verlangen.

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt ist umlagefähig als Betriebskosten gem. §72 TKG iVm § 556 Abs. 3a BGB und § 2 Nr. 15c BetrKV, wenn weitere Voraussetzungen erfüllt sind (erstmalige Ausstattung, freie Anbieterwahl des Kommunikationsdienstleisters durch die nutzenden Mieterinnen und Mieter, keine Modernisierungsumlage).

Darüber hinaus sind Betriebsstrom und Wartung als Betriebskosten ohne zeitliche Begrenzung umlagefähig. Es gilt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, der die Umlage gegebenenfalls beschränkt.

Alternativ können die Kosten der Installation als Modernisierungsmaßnahme iSd § 555b Nr. 4a BGB gemäß § 559 BGB abgerechnet werden. Dann kommt ein Bereitstellungsentgelt nicht infrage, es können nur noch Strom und Wartung als Betriebskosten umgelegt werden.

Kann die Vermieterseite einen Glasfaseranschluss gegen den Willen der Mieterseite installieren?

Ja, weil es sich um eine Modernisierungsmaßnahme iSd § 555b Nr. 4a BGB handelt, die mieterseits gem. § 555d BGB zu dulden ist (Härtefälle sind zu berücksichtigen, wenn sie vorgebracht werden).

Müssen Mieterinnen und Mieter einen Telekommunikationsvertrag mit dem Anschlussverleger abschließen?

Nein. Auftraggeber ist immer der Eigentümer. Wohnen diese im eigenen Objekt, können sie durch einen solchen Vertrag die eigenen Kosten senken oder vermeiden. Bei vermieteten Wohnungen besteht kein Anschlusszwang für die Bewohner (Mieterinnen und Mieter).

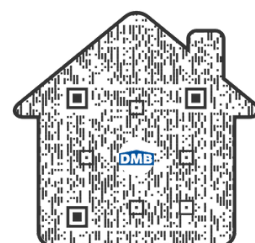
Welche Mindestvertragslaufzeiten sind üblich?

Mieterinnen und Mieter dürfen maximal zwei Jahre an einen TK-Vertrag gebunden sein. So lange sind gewöhnlich auch die Laufzeiten der Verträge für die selbst nutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn diese den Anschluss im Paket mit der TK-Leistung ohne Zusatzkosten bekommen. Streit über die Laufzeit kann beim Auseinanderfallen von Vertragsschluss und Beginn der Leistungserbringung entstehen. Wann dann die Laufzeit beginnt, wird noch gerichtlich geklärt, die erste Instanz gab aber der Verbraucherseite Recht und sieht den Beginn beim Vertragsschluss (**Urteil Hanseatisches Oberlandesgericht** (19.12.2024, 10 UKI 1/24), nicht rechtskräftig).



Haben Sie noch Fragen? Hier geht es zur Beratung:

mieterverein-hamburg.de



Wer zahlt in einer Mietwohnung die Kosten der Glasfaserverlegung inklusive Malerarbeiten innerhalb der Wohnung?

Immer erstmal die Vermieterseite. Die Kosten sind dann wiederum im Rahmen des Bereitstellungsentgelts oder per Modernisierungsumlage auf die Mieterinnen und Mieter abwälzbar.

Muss/sollte/kann ich Anschluss-Endgeräte kaufen oder mieten?

Ohne Endgeräte geht es nicht. Benötigt werden ein Glasfaser-Modem (ONT) und ein glasfaserfähiger Router. Moderne Geräte vereinigen beide Funktionen. Wenn das Fernsehgerät das Signal nicht verarbeiten kann, braucht es zusätzlich eine TV-Box. Die Geräte kann man kaufen oder mieten, um das beste Angebot zu bekommen, muss man den Vertrag und die Bedingungen prüfen.

Welche Kosten entstehen bei TV via Glasfaser, sind Settop-Boxen für jedes TV-Gerät erforderlich und wer bezahlt diese?

Die Kosten für TV via Glasfaser sind komplett vom Nutzer (Bewohner, Mieter) zu tragen. Es gibt viele verschiedene TV- und Streamingpakete im Angebot, zum Teil auch besondere Angebote bei Genossenschaften oder der Saga, sodass man die Kosten je nach Wohnform und Bedarf an Programmangebot zwischen 6 und 100 Euro im Monat beziffern kann (man denke nur an die Verträge, wenn man die ganze 1. Bundesliga schauen will). Settop-Boxen sind nicht bei jedem TV erforderlich, kosten gegebenenfalls dann einen Aufpreis.

Satelliten-Antenne

Wer für den Empfang zusätzlicher Fernsehprogramme eine Parabol-Antenne installieren möchte, braucht hierzu die Zustimmung der Vermieterseite. Diese sollte dringend vor der Installation eingeholt werden, damit darüber kein Streit entsteht. Sonst besteht die Gefahr, dass die Mieterseite zum Wiederabbau gezwungen wird.

Für rechtliche Fragen, zum Beispiel ob ein bestehender Kabel-Vertrag gekündigt werden kann oder eine Parabol-Antenne aufgestellt werden darf, wenden Sie sich bitte an die Rechtsberatung des Mietervereins zu Hamburg.

Haben Sie noch Fragen? Hier geht es zur Beratung:

mieterverein-hamburg.de

