

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Köln, 05.03.2024

Betriebskostenabrechnung – Antennen- beziehungsweise Kabel-TV-Gebühren für Altanlagen ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr umlagefähig

Dr. Laura Rayak, LL. M.

Vermieter konnten bisher die Gebühren für Gemeinschaftsantennenanlagen beziehungsweise Kabel-TV für vor dem 1. Dezember 2021 errichtete Anlagen (sogenannte „**Altanlagen**“) über die Nebenkosten auf den Mieter umlegen. Ab dem 1. Juli 2024 ist eine solche Betriebskostenumlage der laufenden Gebühren jedoch auch für Altanlagen nicht mehr möglich. Zugleich gibt es eine neue Regelung zur Umlagefähigkeit von laufenden Kosten für einen gebäudeinternen Glasfaseranschluss.

Betriebskostenumlage von Antennen- beziehungsweise Kabelgebühren

Nach § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung („**BetrKV**“) konnten Vermieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung lange Zeit die durch den Abschluss von Bezugsverträgen anfallenden Gebühren für einen TV-Kabelanschluss oder für eine Gemeinschaftsantennenanlage auf den Mieter umlegen (sogenanntes „**Nebenkostenprivileg**“). Mieter mussten dabei die Kosten unabhängig davon tragen, ob sie tatsächlich Antennen- oder Kabel-TV nutzten oder nicht. Das Nebenkostenprivileg wurde daher stets als mieterunfreundlich und wettbewerbs-beschränkend kritisiert.

Im Rahmen des am 1. Dezember 2021 in Kraft getretenen

Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes („**TKModG**“) wurde deshalb § 2 Nr. 15 BetrKV geändert. Der Regierungsentwurf zum TKModG sah zunächst eine komplette Streichung des Nebenkostenprivilegs in § 2 Nr. 15 BetrKV vor. Auf Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Energie wurde jedoch schlussendlich eine Kompromisslösung gefunden und § 2 Nr. 15 BetrKV modifiziert.

Bestandsschutz für Altanlagen sowie Übergangsfrist

Vor dem 1. Dezember 2021 errichtete Anlagen (sogenannte „**Altanlagen**“) genießen Bestandsschutz dahingehend, dass nach § 2 Nr. 15 lit. a und b BetrKV der Betriebsstrom für Gemeinschaftsantennenanlagen und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft sowie der Betriebsstrom für die Kabel-TV-Verteileranlage grundsätzlich weiter umlagefähig sind.

Hinsichtlich anderer Kostenpositionen der Altanlagen wurde hingegen eine sogenannte Übergangsregelung geschaffen, die sich

erstmalig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 auswirken wird. Denn nach § 2 Nr. 15 lit. a und b BetrKV dürfen das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage (das heißt eine solche, die der Vermieter von einem Dritten angemietet hat), die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung (vergleiche § 20b UrhG) entstehen, sowie die Gebühren für den Kabelanschluss nur noch bis zum Ablauf des 30. Juni 2024 auf die Mieter umgelegt werden.

Neuanlagen

Für ab dem 1. Dezember 2021, das heißt ab Inkrafttreten des TKModG errichtete Gemeinschaftsantennenanlagen und private Verteilanlagen für Kabelfernsehen (sogenannte „**Neuanlagen**“) wurde das Nebenkostenprivileg hingegen vollumfänglich abgeschafft.

Sonderkündigungsrecht der Vermieter

Als Ausgleich für die beschränkte Umlagefähigkeit der Kosten für Gemeinschaftsantennenanlagen und Kabel-TV-Verteilanlagen wurde für Vermieter ein Sonderkündigungsrecht der vor dem 1. Dezember 2021 abgeschlossenen Bezugsverträge über die Belieferung von TV Signalen geschaffen (vergleiche § 230 Abs. 5 Telekommunikationsgesetz („TKG“)), das jedoch vertraglich ausgeschlossen sein kann. Durch das Sonderkündigungsrecht sollen unbillige Härten aufseiten des Vermieters vermieden werden. Denn Vermieter wären andernfalls aus dem Bezugsvertrag zur Zahlung laufender monatlicher Grundgebühren verpflichtet, könnten diese jedoch ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr über die Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

Kündigungsrecht der Mieter bis zum Ablauf des 30. Juni 2024 ausgesetzt

Verbraucher, deren Miet- oder Pachtverhältnis bereits 24 Monate oder länger besteht, können gegenüber ihren Vermietern nach den Regelungen im TKG grundsätzlich die Beendigung der Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten im Rahmen des Miet- oder Pachtverhältnisses erklären (vergleiche § 71 Abs. 2, 56 Abs. 3 TKG). Nach § 230 Abs. 4 TKG wurde diese Beendigungsmöglichkeit von Telekommunikationsdiensten jedoch bis zum 30. Juni 2024 ausgesetzt, wenn der Telekommunikationsdienst im Rahmen des Miet- und Pachtverhältnisses erbracht wird und die Gegenleistung ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet wird. Der Gesetzgeber will so verhindern, dass Mieter, deren Mietverträge bereits 24 Monate oder länger laufen, vor Ablauf des 30. Juni 2024 die Beendigung der Umlage von Gebühren für Gemeinschaftsantennenanlagen oder Kabel-TV fordern und so die zugunsten der Vermieter eingeräumte Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024 aushebeln. Nach dem 30. Juni 2024 dürfte ein Verlangen des Mieters gegenüber dem Vermieter zur Beendigung der Betriebskostenumlage von Antennen- und TV-Kabelgebühren jedenfalls überflüssig sein, da der Vermieter von Gesetzes wegen her ab dem 1. Juli 2024 die Gebühren ohnehin nicht mehr umlegen darf.

Glasfaseranschluss

In § 2 Nr. 15 lit. c BetrKV ist gleichzeitig eine neue Umlagemöglichkeit für laufende Kosten eines gebäudeinternen Glasfasernetzes geschaffen worden. Voraussetzungen für die Umlage der Kosten für den Betrieb einer gebäudeinternen Glasfaseranlage sind jedoch, dass die Anlage mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 TKG verbunden ist und der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann. Zu den

umlagefähigen Kosten zählen sodann die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Abs. 1 des TKG.

Alternativ zur Umlage der Betriebskosten können Vermieter die Mieter auch an den Investitionskosten für ein gebäudeinternes Glasfasernetz beteiligen. Denn bei der Errichtung einer Glasfaseranlage handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die zu einer Mieterhöhung berechtigt (§§ 555b, 556, 559 BGB). Vermieter müssen sich jedoch entscheiden, ob sie vom Mieter eine Modernisierungsmieterhöhung einfordern oder die Kosten als Betriebskosten umlegen. Beides geht jedenfalls nicht.

Fazit

Die Änderung der Betriebskostenverordnung durch das TKModG dürfte sich für Altanlagen, die vor dem 1. Dezember 2021 errichtet worden

sind, erstmalig bei der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 auswirken: Denn Vermieter können in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 nur noch für den Zeitraum bis zur Jahresmitte (Stichtag 30. Juni 2024) die für Gemeinschaftsantennenanlagen beziehungsweise Kabel-TV-Versorgung angefallenen Urheberrechts- beziehungsweise Kabelgebühren auf die Mieter umlegen.

Ab dem Jahr 2025 ist eine Umlage der Kosten (mit Ausnahme des Betriebsstroms und für Prüfungen der Betriebsbereitschaft von Gemeinschaftsantennenanlagen) dann gar nicht mehr möglich. Zudem empfiehlt es sich – sofern noch nicht geschehen und sofern nach den vertraglichen Vereinbarungen im Bezugsvertrag möglich, die vor dem 1. Dezember 2021 abgeschlossenen Bezugsverträge mit Wirkung zum 30. Juni 2024 zu kündigen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Dr. Laura Rayak, LL.M. unter +49 221 33660 727 oder lrayak@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist, und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90