

Erläuterungen

zur Mustervereinbarung Glasfaserausbau von GdW und Kabelverband FRK vom XX.08.2023 für die Mitgliedsunternehmen der GdW-Regionalverbände und deren verbundene Unternehmen

Stand: 25.08.2023

Inhalt

1. Über dieses Erläuterungspapier	1
2. Die Vereinbarung im Überblick	1
3. Details der Mustervereinbarung Glasfaserausbau FRK – GdW	3

1. Über dieses Erläuterungspapier

Der GdW konnte mit Unterstützung von Herrn RA Dr. Christoph Enaux sehr viele wohnungswirtschaftliche Positionen in einer Muster-Regelung für eine künftige Glasfaserausstattung der Gebäude mit dem Kabelverband FRK erfolgreich vereinbaren. Das nach mehr als einjähriger Verhandlungszeit erzielte Ergebnis gilt für GdW-Wohnungsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen.

Das vorliegende Papier erläutert wesentliche Regelungen und fokussiert sich auf die aus Sicht des GdW erläuterungswürdigen Punkte. Dazu zählen insbesondere noch individuell zu verhandelnde Detailbedingungen (im Vertrag idR in Klammern und *kursiv* gesetzt) bzw. Kompromisslösungen.

⚠ Mit dem vorstehenden Symbol gekennzeichnete Hinweise haben aus GdW-Sicht für Wohnungsunternehmen **besondere Relevanz**. Sie betreffen zum Beispiel vertragliche Aspekte, bei denen das Wohnungsunternehmen Inhalte oder Folgen dieses Vertrages auf Übereinstimmung mit den eigenen Strukturen und strategischen Überlegungen prüfen und ggf. individuelle Anpassungen besprechen sollte.

2. Die Vereinbarung im Überblick

Grundlegende Inhalte

Der Kabelverband FRK vertritt zahlreiche kleine und mittlere Netzbetreiber bundesweit. Die vom GdW mit dem FRK vereinbarte **Mustervertrag** regelt ausschließlich das Modell eines für das Wohnungsunternehmen kostenfreien Glasfasernetzes im Mehrfaser-Vollausbau von Wohngebäuden einschließlich eines kostenfreien Gebäudeanschlusses durch ein FRK-Unternehmen, sofern sich ein GdW-Mitgliedsunternehmen oder ein damit verbundenes Unternehmen für ein solches Modell entscheiden möchte.

Zum Sachverhalt, dass FRK-Unternehmen neue oder vorhandene Glasfasernetze der Wohnungsunternehmen nutzen wollen, hat der FRK ihm angebotene Verhandlungen über eine entsprechende Musterregelung nicht zugestimmt.

⚠ Keine Gewährleistung durch Verbände: Die jeweiligen Muster sollen Ihnen den Abschluss von Einzelvereinbarungen mit einem FRK-Unternehmen erleichtern. Auch wenn diese Muster von verschiedenen Juristen innerhalb und außerhalb beider Verbandsorganisationen durchgesehen wurden, müssen die Verträge von Ihnen eigenverantwortlich rechtlich und wirtschaftlich geprüft werden. Eine Gewährleistung kann in keinem Fall von den Verbänden übernommen werden.

⚠ Keine ausschließliche GdW-Empfehlung für einen Anbieter oder für einen Netzausbau durch Dritte: Der GdW stellt klar, dass mit dieser Vereinbarung weder eine Empfehlung zugunsten eines Netzausbaus durch ein FRK-Unternehmen noch generell für einen Netzausbau durch Dritte verbunden ist. Daher hat der GdW bereits vergleichbare Vereinbarungen mit anderen Anbietern geschlossen bzw. strebt solche mit weiteren Anbietern über alle in Frage kommenden Modelle zeitnah an.

Vorteile dieses Mustervertrags

Folgende wohnungswirtschaftliche Positionen wurden erfolgreich mit dem FRK verhandelt:

- Kostenfreie Glasfaseranbindung von Wohngebäuden.
- Verbindlicher, kostenfreier Vier-Faser-Vollausbau (mit zwei durchgeschalteten Fasern) für Wohnbestände unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Interessen.
- Unentgeltliche Nutzungsmöglichkeit einer Glasfaser für wohnungswirtschaftliche Zwecke
- Vertragliche Option für eine Eigentumsübertragung des kompletten Glasfasergebäudenetzes auf das Wohnungsunternehmen.
- Kostenfreier Betrieb und Service durch das FRK-Unternehmen während der Vertragslaufzeit – auf Wunsch des Wohnungsunternehmens auch darüber hinaus, sofern der Netzbetreiber Netzeigentümer bleibt.
- Diskriminierungsfreier Netzzugang für Dritte und Open-Access mit gesonderter Regelung, bei der gesetzlichen Mitnutzung sog. „Wohnungstiche“ durch Dritte zu vermeiden.
- Klare Regelungen von Rechten und Pflichten sowie bei deren Übertragung.

Der Netzbetrieb liegt idR allein bei einem FRK-Unternehmen, Medienangebote werden ausschließlich direkt zwischen Bewohnern und FRK-Unternehmen bzw. Drittanbietern abgerechnet. Der Vertrag beinhaltet eine urheberrechtliche Freistellung, auch wenn diese im Fall der o. g. Konstellation nicht erforderlich ist.

Keine Bindungsverpflichtung seitens der Wohnungsunternehmen

Zur Absicherung der jeweiligen Rechtspositionen wird festgestellt:

- Durch die Vereinbarung GdW/FRK werden etwaige unterschiedliche rechtliche Positionen hinsichtlich der Zugangsrechte zu den Grundstücken sowie der Eigentums-, Nutzungs- und Betriebsrechte an den Kabeln innerhalb der Grundstücke der Wohnungsunternehmen weder aufgegeben noch von der jeweils anderen Seite anerkannt.
- Vereinbart ist, dass der FRK allen seinen Mitgliedsunternehmen empfohlen wird, GdW-Unternehmen und deren verbundenen Unternehmen diese Musterregelung anzubieten. Eine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages der Musterregelung besteht aber nicht.
- FRK wird seinen Mitgliedsunternehmen empfehlen, dass sowohl die in der Musterregelung geregelten Rahmenbedingungen als auch etwaige künftige Vereinbarungen über die weiteren Themenfelder auch für schon abgeschlossene Vereinbarungen mit

Wohnungsunternehmen über Vertragsanpassungen oder den Abschluss von Neuverträgen Berücksichtigung finden werden, sofern das jeweilige Wohnungsunternehmen dies wünscht und die Umsetzung technisch noch möglich ist.

- Gleichwohl sind die Regelungen des Mustervertrags in den verschiedenen Vertragsmustern für Wohnungsunternehmen nicht verbindlich. Wohnungsunternehmen bleibt es unbenommen, keinen Vertrag mit einem FRK-Unternehmen abzuschließen bzw. sich im Fall eines Vertragsabschlusses in bilateralen Verhandlungen mit dem FRK-Unternehmen auch auf von dem Muster abweichende Verträge zu verständigen.

3. Details der Mustervereinbarung Glasfaserausbau FRK – GdW

Ziffer 1: Begriffsbestimmungen

Zum Begriff Glasfaseranlage: Der Vertrag trifft keine Regelungen für die Verkabelung in der Wohnung, sondern geht davon aus, dass auf die bestehende Wohnungsverkabelung zurückgegriffen werden kann. Sofern noch Vereinbarungen zur Wohnungsverkabelung erforderlich sind, sollten hierzu noch separate Regelungen getroffen werden. Soweit der Netzbetreiber innerhalb der Wohnungen Wohnungsverkabelungen (sog. Netzebene 5) errichtet hat oder noch auf Basis dieses Vertrags errichtet, sollten diese ebenfalls in die Definition der Glasfaseranlage aufgenommen werden.

Ziffer 2: Vertragsgegenstand; Gestattung

Vertragsgegenstand sind a) die für Wohnungsunternehmen kostenfreie Glasfaseranbindung der Gebäude und der Glasfaservollausbau von Liegenschaften durch ein FRK-Unternehmen sowie b) die Gestattung, dass der FRK-Netzbetreiber selbst oder ein Drittanbieter direkte Vereinbarungen mit den Bewohnern über Produkte/Dienste schließen können.

⚠ Ziffern 2.1/2.2 Unentgeltliche/entgeltliche Gestattung. Der Vertrag geht davon aus, dass die Gestattung zur Errichtung und zum Betrieb der Glasfaseranlage und die Nutzung von gebäudeeigenen Infrastrukturen unentgeltlich erfolgt, der Gestattungsgeber keine eigenen Infrastrukturen errichtet, die der Netzbetreiber entgeltlich nutzt, und dass der Gestattungsgeber auch keine zu einer Vergütung führenden Tätigkeiten wie bspw. Marketing-Unterstützungen vornimmt. Sollten diese Parameter im Einzelfall anders geregelt werden, müssten hierzu an dieser Stelle individuelle Vereinbarungen getroffen werden.

Ziffer 2.6 beinhaltet eine Abstimmung und/oder **Informationspflicht des Netzbetreibers** an das Wohnungsunternehmen im Falle der Mitnutzung durch Dritte. Dieser Passus kann gestrichen werden, wenn der Netzbetreiber die Nutzung durch Dritte nach eigenem Ermessen vornehmen soll.

Ziffer 3.2: Pflichten und Obliegenheiten des Wohnungsunternehmens/Private Satellitenanlagen

Der FRK legt Wert auf die Regelung, dass Mieterinnen und Mietern – sofern keine rechtliche Verpflichtung hierzu besteht – keine Zustimmungen zur Errichtung privater Satelliten-Empfangsanlagen erteilt werden, sofern durch den Netzbetreiber die Versorgung mit den Breitbanddiensten gewährleistet ist. Im Falle der Erteilung einer solchen Genehmigung soll den Mietern auferlegt werden, dass Bestandteile der Glasfaseranlage nicht genutzt oder gestört werden. Bestehende Satellitenanlagen sind davon ausgenommen.

Ziffer 3.6: Stromkosten

Hier ist individuell zu regeln, ob das Wohnungsunternehmen den Strom unentgeltlich zur Verfügung stellt oder von der Option auf Erstattung Gebrauch machen will. Nach § 2 Nr. 15c BetrKV können bei neu errichteten Glasfaseranlagen die Stromkosten dann als Betriebskosten umgelegt werden, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann. Wann dies der Fall ist, ist allerdings derzeit noch nicht sicher. Sollte der Gestattungsgeber sich entscheiden, dass der Netzbetreiber die Stromkosten tragen soll, werden diese in der Praxis – sofern kein separater Zähler vorhanden ist – vielfach auf Basis der Leistungskennwerte der eingesetzten aktiven Technik und dem vom Gestattungsgeber tatsächlich vereinbarten Strompreis abgerechnet. Der Gestattungsgeber muss in diesem Fall darauf achten, die vom Netzbetreiber erstatteten Stromkosten nicht als Betriebskosten abzurechnen.

Sofern für die Installation besondere Anforderungen gelten (bspw. eine bestimmte Dimension oder Lage des Montageplatzes) sollten diese hier aufgenommen werden.

Ziffer 3.8: Kostentragung bei späteren Baumaßnahmen

Die Ziffern verweisen auf von den Parteien hier einzufügenden individuellen Regelungen zur Kostentragung bei einer Umverlegung.

Ziffer 4.1/4.2/4.3: Pflichten und Obliegenheiten des Netzbetreibers

Die Ziffern verweisen auf die in Ziffer 6 benannten **Ausbaupflichten**, insbesondere ein **kostenfreier Glasfaseranschluss** der Gebäude und der Wohnungen in den Gebäuden sowie der **kostenfreie Betrieb**. Der Netzbetreiber stellt das Wohnungsunternehmen zudem von allen regulatorischen Aufgaben frei und regelt die **gegenseitigen Informationspflichten** bei etwaigen rechtlichen Inanspruchnahmen durch Dritte.

⚠ Ziffer 4.1: Bauausführung und Pönalen. Für die Bauausführung von Inhaus-Glasfasernetzen gibt es eine zwischen verschiedenen kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen und der Telekom ausgehandelte Musterleitlinie, die u.a. den Ausbau mit vier (4) Fasern vorsieht, von denen zwei (2) durchgeschaltet werden. Sofern verbindliche Bauzeiten vereinbart werden sollten, die ggf. durch Pönalen abgesichert werden, müsste der Vertrag hier oder in Ziffer 6.1 ergänzt werden.

Ziffer 4.4 beinhaltet eine für Wohnungsunternehmen **weitgehende und vorteilhafte Regelung zur Mitnutzung durch Dritte**, insbesondere auch die Pflicht, alle Maßnahmen derart zu gestalten, dass etwaige Ansprüche Dritter auf „Wohnungstiche“ möglichst ausgeschlossen sind.

⚠ Ziffer 4.5: Zusage für eine unentgeltliche Fasernutzung durch Wohnungsunternehmen. Der Netzbetreiber wird dem Wohnungsunternehmen eine Faser pro Wohneinheit für eigene gebäudebezogene Anwendungen unentgeltlich überlassen. Eine Nutzung für eigene oder fremde Breitbanddienste, die im Wettbewerb zu den Breitbanddiensten des Netzbetreibers stehen, ist jedoch ohne die Zustimmung des Netzbetreibers untersagt.

⚠ Ziffer 5: Vertriebsunterstützung - Vertriebsmaßnahmen in Gebäuden

Die Mustervereinbarung enthält keine Regelung bezüglich der Vertriebsunterstützung. Entsprechende Regelungen sind ggf. individuell zu klären. Netzbetreiber und andere Marktbeteiligte erarbeiten gerade den „Verhaltenskodex für den Door-to-Door-Vertrieb“. Dieser sollte dabei u. a. berücksichtigt werden.

Ziffer 6: Urheberrechtliche Freistellung

Die Musterregelung stellt das Wohnungsunternehmen im Hinblick von der Signallieferung von urheberrechtlichen Ansprüchen Dritter frei. Diese Klarstellung ist positiv, jedoch im Falle eines externen Netzbetreibers in Verbindung mit einer ausschließlichen direkten Lieferung und Abrechnung von Diensten zwischen einem Dritten und dem Bewohner rechtlich nicht erforderlich.

⚠ Ziffer 7.1: Installation der Glasfaseranlage und Pönalen. Für den Fall, dass der Ausbauplan aus von dem Netzbetreiber zu vertretenen Gründen nicht eingehalten wird, können hier (oder in Ziffer 4.1) entsprechende Vertragsstrafen aufgenommen und zwischen den Parteien vereinbart werden. Der Mustervertrag geht im Übrigen davon aus, dass es sich um eine Glasfaseranlage und ein Versorgungsobjekt handelt. Insbesondere bei größeren Projekten mit zahlreichen verschiedenen Versorgungsobjekten und Glasfaseranlagen sind auch separate Laufzeiten, Versorgungsbeginne, Fertigstellungstermine etc. denkbar.

⚠ Ziffer 7.5: Individuelle Regelungen zur Kommunikation: Um im beiderseitigen Interesse eine größtmögliche Installationsquote zu erreichen, sollten an dieser Stelle im jeweiligen Einzelvertrag auch Regelungen zum genauen Ablauf der Arbeiten, den erforderlichen Ankündigungen gegenüber den Mietern im Vorfeld der Arbeiten sowie unmittelbar vor Beginn, der Anzahl der Installationsversuche, zu Nachinstallationen sowie dem Umgang mit nicht angetroffenen Mietern oder Verweigerern getroffen werden. Angesichts der Vielzahl der möglichen Konstellationen wurde auf einen Mustervorschlag verzichtet.

Ziffer 9: Entstörungsfristen

In dieser Ziffer werden generell Pflichten zur Entstörung und die Kostentragung geregelt. Wohnungsunternehmen sollten dies individuell prüfen. Diese Klausel ist optional, da der Netzbetreiber regelmäßig gegenüber den Endnutzern sowie ggf. dritten Netzbetreibern zur Entstörung verpflichtet sein wird. Andererseits ist ein funktionsfähiger Zugang zum öffentlichen Telekommunikationsnetz für die Zufriedenheit der Bewohner nicht unerheblich. Insoweit könnte die Verpflichtung auf bestimmte Entstörungsfristen auch als Vermarktungsinstrument dienen.

Ziffer 10: Eigentum der Glasfaseranlage

Der Mustervertrag sieht laut Ziffer 10.1 generell vor, dass der Netzbetreiber Eigentümer des neuen Glasfasernetzes ist und das Netzeigentum auch nach Vertragsablauf bei ihm verbleibt. In Ziffer 10.2 wird klargestellt, dass der Netzbetreiber lediglich „**vorbehaltlich einer anderweitigen Einigung zwischen den Parteien**“ berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, die von ihm eingebaute Glasfaseranlage nach Vertragsende wieder zu entfernen.

Eine Option für eine solche anderweitige Regelung beinhaltet Ziffer 10.3, die für das Wohnungsunternehmen eine Möglichkeit auf **einen Eigentumsübergang/-erwerb** vorsieht.

⚠ Ziffer 10.3: Option für einen Eigentumsübergang nach Beendigung des Gestattungsvertrags. Die Vereinbarung sieht ein Optionsrecht des Wohnungsunternehmens auf Erwerb der Glasfaseranlage (Netzebenen 4a und 4) vor. Gemäß Musterregelung muss es spätestens [sechs (6) Monate] vor Ablauf des Vertrages mitteilen, ob er von dieser Option Gebrauch machen wird. Der GdW empfiehlt jedoch, sofern möglich, eine solche Meldung schon frühzeitig vorzunehmen.

Die Regelung betrifft den Fall, dass das Wohnungsunternehmen ein Interesse daran hat, die vom Netzbetreiber errichteten Netzebenen 4a und 4 zu nach Ablauf der Laufzeit zu übernehmen. Details und wie hoch der Kaufpreis sein soll, können nur im Einzelfall geregelt werden. Die Höhe des jeweiligen Ertrags- oder Zeitwerts wird der Netzbetreiber auf Wunsch des Wohnungsunternehmens als Anlage zu Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** in separaten Tabellen, die die entsprechende Vertragslaufzeit berücksichtigen, darstellen.

Können sich beide Parteien über die Höhe des Kaufpreises nicht einigen, kann ein vereidigter Sachverständiger bestellt werden, deren Kosten gemäß Musterregelung beide Seiten zur Hälfte tragen. Selbstverständlich können die Parteien auch andere Regelungen zur Ermittlung des Kaufpreises vereinbaren.

Netzebene 4 meint die Hausverkabelung, mithin das Netz vom Glasfaser-Abschlusspunkt bis zu den Endnutzeranschlüssen; etwaige bereits vorhandene oder neu errichtete Koax- oder Kupferdoppelader-Verkabelungen sind keine Hausverkabelung im Sinne der Mustervereinbarung.

Netzebene 4a meint sog. FTTB-Campusnetze, mithin die hinter den zentralen Anschlusspunkten des Netzbetreibers befindlichen Glasfasernetze, die den oder die zentralen Anschlusspunkte der zuführenden regionalen FTTB-Glasfasernetze des Netzbetreibers oder der FTTB-Glasfasernetze dritter Netzbetreiber (je nach Größe entweder als Mini-HUB, HUB oder PoP ausgestaltet) mit der Hausverkabelung verbinden.

Ziffer 10.4 stellt klar, dass dem Netzbetreiber auch nach Abgabe des Netzeigentums im Wege der Mitnutzung gesetzlich ein unentgeltliches Mitnutzungsrecht an einzelnen Fasern der Glasfaseranlage zusteht, soweit dies zur Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen mit einzelnen Endnutzern erforderlich ist.

Ziffer 11: Vertragslaufzeit; Vertragsbeendigung

Die anfängliche Vertragslaufzeit ist offen, empfohlen werden jedoch zehn Jahre. Diese Laufzeit berücksichtigt die aktuelle BGH-Rechtsprechung, wonach eine Laufzeit von 10 Jahren in der Regel nicht zu beanstanden ist, eine längere Laufzeit aber jedenfalls besonderer Umstände zu deren Rechtfertigung bedarf. Da die Zulässigkeit der Vertragslaufzeit von den Umständen des Einzelfalls abhängt, empfehlen wir, im Zweifel vorab eine rechtliche Beratung einzuholen.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein (1) weiteres Jahr, sofern er nicht von einer Partei spätestens sechs (6) Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit gekündigt wird.

Ziffer 14: Rechtsnachfolge

Ziffer 14.3 beinhaltet die Option, dass eine Übertragung der Rechte des Netzbetreibers an über verbundene Unternehmen hinaus in Abstimmung mit dem Gestattungsgeber auch auf einen oder mehrere Dritte, die zur ordnungsgemäßen Fortführung des Vertrages in der Lage sind, ermöglicht wird.