

Berlin, 23 April 2024

## Hat das Ende des „Nebenkostenprivilegs“ bzgl. der Umlage der TV-Kabelanschlusskosten Auswirkungen auf WBVG-Verträge?

Nach dem Inkrafttreten der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zum 1. Dezember 2021 endet zum 30. Juni 2024 das „Nebenkostenprivileg“ nach § 2 Satz 1 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) für die Umlage der anfallenden Nutzungs- und Signalweiterleitungs-Gebühren für den TV-Kabelanschluss / Sammelanschluss über die Betriebskostenabrechnung auf die Wohnungsmieter\*innen.

### I.

Insoweit stellt sich die Frage, ob und welche Auswirkungen das Ende des „Nebenkostenprivilegs“ nach § 2 Satz 1 Nr. 15 BetrKV hinsichtlich der Umlage der Kabelanschlussgebühren über die Betriebskosten auf die Wohnungsmieter\*innen auf die Verträge, die unter das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) fallen, hat.

**Die Rechtslage ist bisher nicht abschließend geklärt. So enthält weder das WBVG noch der Gesetzestext der TKG-Novelle dazu eine konkrete Regelung. Rechtsprechung zu dem Problem ist bisher nicht bekannt.**

Aktuell sprechen nach hiesiger Prüfung die stärkeren Argumente dafür, dass das Ende des „Nebenkostenprivilegs“ keinen Einfluss auf die Gestaltung der WBVG-Verträge und die Versorgung der Bewohner\*innen mit einem Fernsehsendesignal über einen Sammelanschluss hat. Insoweit sollte weiterhin die Versorgung der Bewohner\*innen über einen Sammelanschluss möglich sein. Eine Reduktion der Unterkunftskosten wäre selbst dann nicht erforderlich, wenn sich ein/e Bewohner\*in gegen die tatsächliche Inanspruchnahme des Sammelanschlusses entscheidet.

### II.

Unserer Einschätzung nach hat das Ende des „Nebenkostenprivilegs“ keinen Einfluss auf WBVG-Verträge. Eine Betriebskostenabrechnung, wo TV-Gebühren berücksichtigt werden könnten, sieht das WBVG aus gutem Grund nicht vor. Für eine ergänzende Rechtsauslegung entsprechend dem Wohnungsmietrecht ist kein Raum. Dem liegen folgende Überlegungen zugrunde:

#### 1. *Regelungen im Wohnraummietrecht*

Ist mietvertraglich allgemein vereinbart, dass die Mieter\*innen die Betriebskosten trägt oder wird im Mietvertrag ausdrücklich auf § 2 BetrKV verwiesen, so könne die

Vermieter\*innen alle in § 2 BetrKV genannten Kosten abrechnen (Nebenkosten-Privileg), vgl. §§ 556a, 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Bisher konnten die Vermieter\*innen in Mehrfamilienhäusern mit einem gemeinsamen TV-Kabelanschluss / Sammelanschluss die anfallenden Nutzungs- und Signalweiterleitungs-Gebühren über die Betriebskostenabrechnung auf die einzelnen Wohnungsmieter\*innen umlegen. Im Rahmen des Inkrafttretens der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zum 1. Dezember 2021 wurde § 2 Satz 1 Nr. 15 BetrKV geändert. Danach ist eine Umlage dieser Kosten auf die Mieter\*innen über die Betriebskostenabrechnung für Bestandsimmobilien aufgrund einer Übergangsfrist lediglich bis zum 30. Juni 2024 möglich. Die entsprechenden monatlichen Kosten dürfen ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr automatisch über die vertraglich vereinbarten Betriebskosten auf die Mieter\*innen umgelegt werden. Soweit die Sammelverträge mit dem Kabelnetzbetreiber beendet sind, muss der / die Wohnungsmieter\*in für den Empfang des Fernsehsignals über einen Kabelanschluss einen Vertrag mit einem entsprechenden Anbieter abschließen.

Diese Übergangsfrist aus der BetrKV gilt im Übrigen nicht für Gemeinschaftsantennenanlagen und private Verteilanlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind (vgl. § 2 letzter Satz BetrKV). Die Übergangsfrist in § 2 S. 1 Nr. 15 a und b BetrKV ist eine Bestandsschutzregelung für Gemeinschaftsantennenanlagen und Kabelsammelanschlüsse, die vor dem 1. Dezember 2021 und damit vor Inkrafttreten der TKG-Novelle installiert wurden.

Für diese Bestandanlagen dürfen weiterhin, also auch nach dem 30.06.2024, die Betriebskosten der Anlage (Strom etc. sowie Wartungs- und Reparaturkosten als Betriebskosten auf die Mieter\*innen umgelegt werden.

Für Antennenanlage und privaten Verteilanlage, die nach dem 1. Dezember 2021 errichtet wurden und damit keine Bestandanlagen sind, gilt dieser Bestandsschutz nicht und keine von den in Nr. 15 a und b aufgezählten Kosten (wie Strom, Wartung usw.) sind Betriebskosten im Sinne der BetrKV und konnten daher noch nie auf die Mieter\*innen umgelegt werden.

Durch die TKG-Novelle werden u.a. die Ziele verfolgt, eine Wahlfreiheit beim Bezug von multimedialen Diensten für die Mieter\*innen und einen Wettbewerb im Kabelnetz zu erreichen. Zudem soll der Ausbau des Glasfaserkabelnetzes beschleunigt werden.

## *2. Kosten für den Fernsehempfang im Vertrag nach dem WBVG*

Auch in Senioren- und Pflegeeinrichtungen bzw. in Einrichtungen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung werden für die Bewohner\*innen Sammelanschlüsse zur Bereitstellung des Radio- und Fernsehempfangs vorgehalten.

Die Betreiber der genannten Einrichtungen schließen mit ihren Bewohner\*innen (als Verbraucher\*innen) einen zivilrechtlichen Wohn- und Betreuungsvertrag (WBVG-Vertrag) ab, bei denen sie sich zur Überlassung von Wohnraum sowie zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichten, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung ausgelösten Hilfebedarfs dienen. Es findet

das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG) Anwendung, welches als spezielles Verbraucherschutzgesetz dem besonderen Zivilrecht grundsätzlich vorgeht.

Insbesondere wird von einem Vorrang der §§ 4 bis 6 W BVG gegenüber den mietrechtlichen Regelungen des Wohnraummietrechts im BGB als *lex specialis* ausgegangen (vgl. Beetz/Schwedler, Handkommentar zum W BVG, 2024, Einleitung, Rn. 3 f.). Nur wenn und soweit das W BVG einen Sachverhalt lückenhaft regelt, sind die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen, ggf. im Wege der Analogie heranzuziehen.

Diesseits wird davon ausgegangen, dass das W BVG, welches selbst keine Abrechnung der Betriebskosten vorsieht, dahingehend keine solche Regelungslücke enthält. Ein Rückgriff auf das allgemeine Wohnraummietrecht ist nicht erforderlich. Die beschriebene Rechtsänderung in der BetrKV hätte insoweit auf W BVG-Verträge keine Auswirkungen.

Einrichtungen der Pflege und Eingliederungshilfe unterscheiden sich grundlegend von klassischen Mehrfamilienhäusern. Aufgrund ihres Versorgungsauftrages haben Einrichtungen der Alten- und Eingliederungshilfe in vielerlei Hinsicht die Basisversorgung ihrer Bewohner\*innen sicherzustellen. Das gilt für Essensangebote, Hilfsmittel etc., aber nach hier vertretener Ansicht auch für die Versorgung mit Informationen.

Insofern haben die Einrichtungen ein allgemeines Leistungsangebot vorzuhalten, wozu auch der Zugang zu gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen gehört, vgl. dazu auch § 3 Abs. 1 Nr. 1 W BVG. Hierzu dürften Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume, Schwimmbäder, Außenanlagen etc. zählen, aber eben auch Gemeinschaftsanlagen für den Fernsehempfang. Alle laufenden Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen werden nach unserer Kenntnis in die Gesamtentgelte für den Wohnraum eingepreist unabhängig davon, ob sie von der/ dem einzelnen Bewohner\*in in Anspruch genommen werden oder nicht. Anders wäre das Konzept der Pflegeeinrichtung bzw. der besonderen Wohnform der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung nicht denkbar. Die ständige Anpassung ihres Leistungsangebotes oder ihrer Entgelte entsprechend der individuellen Bedarfe ihrer aktuellen (gerade in Pflegeeinrichtungen häufig wechselnden) Klienten ist einer Einrichtung nur schwer möglich. Dies gilt insbesondere, da die Gebühren für einen TV-Sammelanschluss nicht verbrauchsabhängig anfallen und von daher für die Einrichtung nicht steuerbar sind. Daher sind die anteiligen Gebühren für den TV-Sammelanschluss auch in den Entgelten des Bewohners enthalten, der eine andere Möglichkeit für den TV-Empfang nutzt (wie Streamingdienst, Internet, DVB-T2 HD).

In § 7 W BVG heißt es, dass Verbraucher\*innen ein vereinbartes Entgelt für Wohnraum zu zahlen hat (im Gegensatz zu § 535 BGB, wo von Mietzins gesprochen wird). Dieses Entgelt umfasst auch die Kosten für die Nutzung der Gemeinschaftsräume und der Freiflächen und aller dem gemeinschaftlichen Gebrauch gewidmeten Räumlichkeiten der Einrichtung. Insoweit sind die Regelungen des W BVG zum Wohnraumentgelt abschließend. Für die zwingende Anwendung bzw. Beachtung der Betriebskostenverordnung ist damit nach diesseitiger Auslegung kein Raum.

#### a. Informationspflichten des Unternehmers zum Entgelt

Bereits vorvertraglich hat der Unternehmer über das allgemeine Leistungsangebot und den wesentlichen Inhalt der konkret in Betracht kommenden Leistungen (vgl. § 3 Abs. 3 WBVG), zu informieren. So ist u.a. über den Wohnraum und seine Ausstattung zu informieren. Diese Informationspflicht umfasst auch das individuell für den Wohnraum zu entrichtende Entgelt (vgl. § 3 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. Nr. 1 WBVG). Zu der Darstellung, wie über die Leistungsentgelte zu informieren ist, heißt es in HK-WBVG / Rothe § 3 Rn. 45:

*„Die Pflicht zur Darstellung der zu entrichtenden Entgelte umfasst die Angabe sämtlicher zu zahlender Entgelte für das Leben in der Einrichtung oder der besonderen Wohnform. Diese können entweder nach Tag oder Monat aufgeschlüsselt werden und müssen darstellen, welche Entgelte im Einzelnen für die verschiedenen Leistungen anfallen.“*

So werden für das Entgelt für den Wohnraum üblicherweise Tageswerte benannt, auch um den Verbraucher\*innen einen Vergleich mit den unterschiedlichen Anbietern zu ermöglichen.

#### b. Aufschlüsselung der Kosten im Vertrag

Im Vertrag erfolgt die Angabe für die Entgeltbestandteile getrennt gemäß § 6 Abs. 3 WBVG nach

- Wohnraum
- Pflege- und Betreuungsleistungen
- ggf. für die Verpflegung
- und soweit anfallend, für weitere Leistungen.

Für die Überlassung des Wohnraums soll lediglich eine Aufgliederung in Betriebs- und Verwaltungskosten erforderlich sein (vgl. HK-WBVG/ Rothe § 5 Rn. 22). Weiter heißt es:

*„Dabei sieht das Gesetz eine getrennte Darstellung nach Überlassung des Wohnraums, der einzelnen Pflege- oder Betreuungsleistungen, gegebenenfalls der Verpflegung als Teil der Betreuungsleistungen vor. Zudem sind die einzelnen weiteren Leistungen, die nach § 82 Abs. 3 und 4 des SGB XI gesondert zu berechnenden Investitionskosten und das Gesamtentgelt anzugeben“ (vgl. HK-WBVG/ Rothe § 6 Rn. 56).*

In den Verträgen nach dem WBVG werden die Nebenkosten pauschal berücksichtigt. Das entspricht letztlich der Vereinbarung einer festen Bruttowarmmiete incl. aller Nebenkosten, Kosten für Möblierung etc.

Damit ist auch die Erstellung einer Nebenkostenabrechnung nicht erforderlich (vgl. Der Paritätische Gesamtverband, Hohage, May & Partner Rechtsanwälte, Umsetzung konkret – gewusst wie Handreichung zum Bundesteilhabegesetz für Leistungserbringer von besonderen Wohnformen, Seite 7). Von einer grundsätzlichen Unzulässigkeit einer Nebenkostenabrechnung könnte auch bei einer strengen Auslegung des § 6 Abs. 3

WBVG ausgegangen werden (vgl. Deutscher Caritasverband e.V. in „FAQ zum Vertragsrecht im Bundesteilhabegesetz“).

Als weiteres Argument kann angeführt werden, dass es im Wohnraummietrecht nach § 556 BGB einer gesonderten vertraglichen Regelung bedarf, wer bzw. dass die Mieter\*innen die Betriebskosten überhaupt tragen. Dies wird nach dem WBVG dahingehend zusammengefasst, dass von Entgelt für den Wohnraum gesprochen wird.

Nach dem WBVG bestehen besondere und damit abschließende Regelungen, wie und unter welchen Voraussetzungen die einzelnen Entgeltbestandteile, also auch für den Wohnraum, erhöht werden können (vgl. §§ 8 f. WBVG). Dies ist im Wohnraummietrecht für die Betriebskosten nach § 560 BGB anders geregelt.

### **III. Zusammenfassung**

Da diessseits bereits für die Anwendung der Regelungen des BetrKV im Bereich der WBVG-Verträge kein Raum gesehen wird, führen auch die entsprechenden Änderungen in der BetrKV nicht dazu, eine Pflicht zur Anpassung der WBVG-Verträge zu sehen.

Da aber auch Argumente dafür angeführt werden können, dass die Bewohner\*innen bei der Anwendung der Regelungen des WBVG nicht mit diesen Kosten belastet werden sollen und ihnen eine Wahlfreiheit hinsichtlich der Art der Versorgung mit Radio und Fernsehen einzuräumen ist, verbleibt es bei einer rechtlichen Unsicherheit.

Soweit ausschließlich allgemeine Unterstützungsleistungen (wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen oder Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung) durch die Unternehmer\*innen erbracht werden und so das reine "Service-Wohnen" bzw. ggf. auch das „Betreute Wohnen“ nicht vom WBVG erfasst sind, können die TV-Kabelanschlusskosten nicht weiter über die Betriebskosten umgelegt werden.

Zudem bleibt abzuwarten, ob die Kabelnetzbetreiber selbst an den bestehenden Verträgen und dem sogenannten „Sammelinkasso“ flächendeckend festhalten werden und wie andernfalls ein geeignetes Angebot vorgehalten werden kann.

Selbstverständlich werden wir die weitere Entwicklung beobachten und darüber informieren

Stefan Voigt

Referent für Sozialrecht