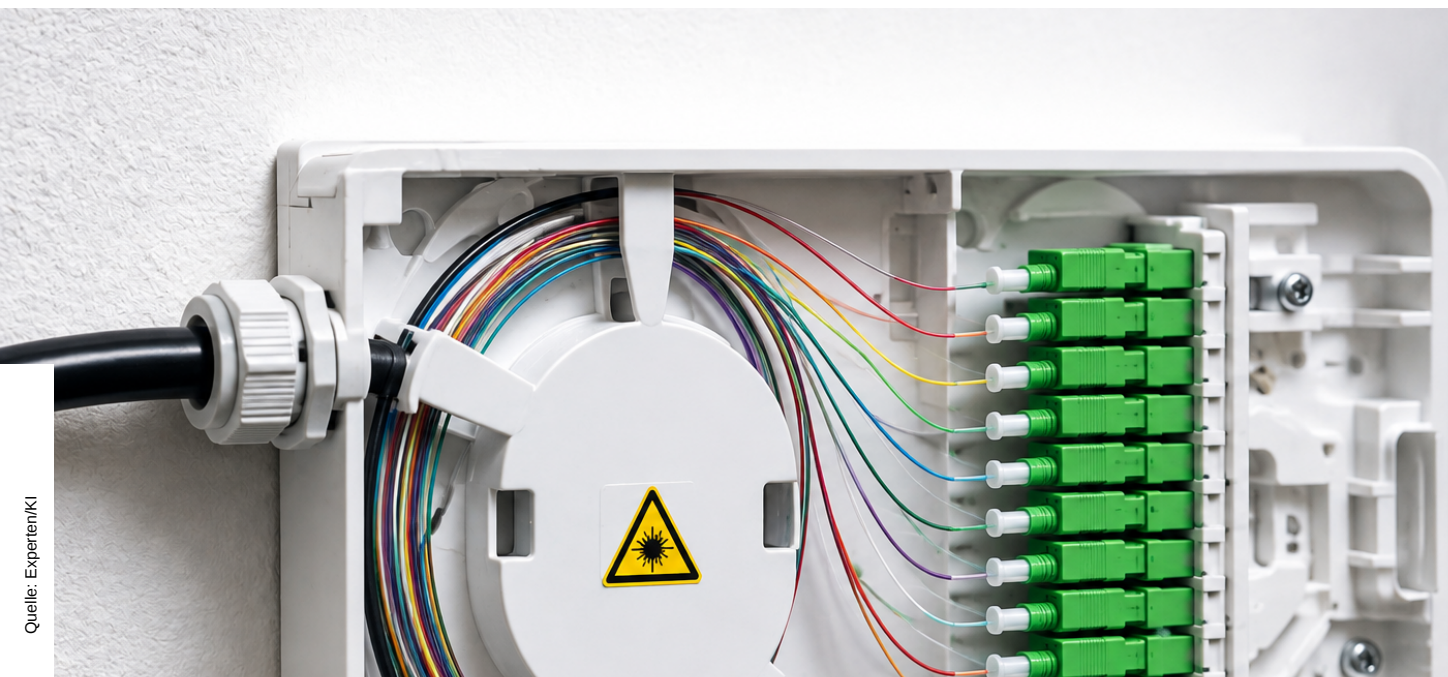




OLG Karlsruhe stoppt Glasfaserausbau: Eigentümer entscheiden über den Anschluss bis in die Wohnung

Ute Pappelbaum

Der Glasfaserausbau gilt als Schlüsselprojekt der deutschen Digitalpolitik. Bund und Länder wollen den Ausbau bis in jede Wohnung beschleunigen, Netzbetreiber investieren Milliarden in FTTH-Netze und die Politik diskutiert bereits weitergehende Duldungspflichten für Eigentümer. Doch ein Beschluss des Oberlandesgerichts Karlsruhe macht deutlich, dass der Ausbau an einer juristischen Grenze endet: dem Eigentumsrecht.

Damit setzt das Gericht einen rechtlichen Maßstab, der weit über den Heidelberger Einzelfall hinausreicht.

Eigentümerzustimmung bleibt die zentrale Voraussetzung

Ausgangspunkt des Rechtsstreits war ein Mieter einer Wohnanlage der Heidelberger Wohnungsbaugesellschaft GGH, der bei der Deutschen Telekom einen Glasfasertarif bestellt hatte. Die Telekom verlegte daraufhin eine Glasfaserleitung vom Hausanschluss bis in die Wohnung und installierte die hierfür erforderlichen Verteiler im Gebäude.

Die GGH hatte diesen Ausbau jedoch weder beauftragt noch genehmigt und verlangte den sofortigen Rückbau.

Das OLG Karlsruhe gab der Wohnungsbaugesellschaft Recht. Nach Auffassung des Senats berechtigt ein Telekommunikationsvertrag zwischen Netzbetreiber und Mieter nicht dazu, ohne Zustimmung des Eigentümers

bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vorzunehmen. Die Eigentümerrechte werden weder durch den Kundenvertrag noch durch das politische Ziel eines möglichst schnellen Glasfaserausbaus verdrängt.

Diese Feststellung dürfte für zahlreiche Ausbauprojekte in Mehrfamilienhäusern richtungsweisend sein.

Das Urteil stärkt das Eigentumsrecht – nicht den Ausbau

Bemerkenswert ist, dass sich das Gericht ausdrücklich gegen eine weitgehende Auslegung der bestehenden Duldungspflichten stellt.

Nach Auffassung der Richter bestehen Ansprüche auf Leitungsverlegung nicht grenzenlos. Vielmehr müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

- der Eigentümer ist rechtzeitig über die geplanten Arbeiten zu informieren,
- die baulichen Eingriffe müssen sich auf ein notwendiges Minimum beschränken,
- vorhandene Infrastruktur ist vorrangig zu nutzen,
- der Netzbetreiber muss nachweisen, warum eine neue hausinterne Glasfaserleitung technisch erforderlich ist.

Gerade der letzte Punkt dürfte künftig erhebliche Bedeutung gewinnen. Wer den Ausbau mit besonders hohen Bandbreiten oder symmetrischen Anschlüssen begründet, muss diese Anforderungen im Streitfall konkret belegen.

Deutliche Kritik an der Bauausführung

Das Gericht beschränkt sich nicht auf die rechtliche Bewertung.

In den Entscheidungsgründen setzen sich die Richter ausführlich mit der tatsächlichen Ausführung der Arbeiten auseinander. Dokumentiert werden unter anderem offene Bohrlöcher, beschädigte Fliesen, unverschlossene Wanddurchführungen und nicht fachgerecht wiederhergestellte Oberflächen.

Nach Auffassung des Senats handelt es sich deshalb nicht um einen lediglich geringfügigen Eingriff, der eine gesetzliche Duldungspflicht auslösen könnte.

Für Netzbetreiber ist diese Passage des Urteils besonders relevant. Sie macht deutlich, dass nicht nur die Rechtsgrundlage, sondern auch die handwerkliche Ausführung über die Zulässigkeit eines Ausbaus entscheiden kann.

Bestehende Netze dürfen nicht einfach überbaut werden

Ein weiterer Schwerpunkt des Beschlusses betrifft die bereits vorhandene Infrastruktur.

Im Heidelberger Gebäude bestand bereits ein Glasfaseranschluss im Keller. Die Versorgung der Wohnungen erfolgte über G.fast, zusätzlich stand ein gigabitfähiges Koaxialnetz zur Verfügung.

Nach Auffassung des Gerichts durfte deshalb nicht ohne Weiteres eine zweite hausinterne Glasfaserverkabelung errichtet werden. Bestehende Netze sind zunächst darauf zu

prüfen, ob sie die vertraglich zugesicherten Leistungen bereits erfüllen können.

Damit stärkt das OLG Karlsruhe zugleich den Grundsatz der Infrastrukturmitnutzung. Doppelte Netze sollen dort vermieden werden, wo vorhandene Leitungen technisch ausreichend sind.

Das Urteil verändert die wirtschaftlichen Anreize

Die Bedeutung der Entscheidung reicht über das Immobilienrecht hinaus.

Bislang setzten viele Netzbetreiber darauf, den Glasfaserausbau über Einzelverträge mit Mietern zu beschleunigen. Das Urteil erhöht nun die Anforderungen an Planung, Abstimmung und Dokumentation erheblich.

Für Netzbetreiber entstehen zusätzliche Genehmigungsprozesse, höhere Abstimmungskosten und ein größeres Risiko späterer Rückbauansprüche. Gleichzeitig gewinnen Wohnungsunternehmen an Verhandlungsmacht, weil sie den Ausbau künftig stärker koordinieren und eigene Infrastrukturkonzepte durchsetzen können.

Damit verändert sich auch der Wettbewerb im Markt für Glasfaseranschlüsse. Der Ausbau wird weniger durch technische Machbarkeit bestimmt als durch die Fähigkeit, Eigentümer, Wohnungswirtschaft und Netzbetreiber in gemeinsame Ausbaukonzepte einzubinden.

Signalwirkung für die Reform des Telekommunikationsgesetzes

Das Urteil fällt in eine politisch sensible Phase.

Der Bundestag berät derzeit über eine Reform des Telekommunikationsgesetzes. Im Mittelpunkt steht das sogenannte Vollausbaurecht. Danach sollen Eigentümer den Ausbau bis in sämtliche Wohnungen künftig grundsätzlich dulden oder selbst einen gleichwertigen Ausbau ermöglichen.

Der Karlsruher Beschluss zeigt jedoch, dass die derzeitige Rechtslage deutlich zurückhaltender ausgestaltet ist. Weder das Telekommunikationsgesetz noch der Gigabit Infrastructure Act der Europäischen Union begründen nach Auffassung des Senats einen uneingeschränkten Anspruch auf bauliche Maßnahmen innerhalb fremder Gebäude.

Soll der Glasfaserausbau künftig Vorrang vor dem Eigentumsrecht erhalten, wird der Gesetzgeber diese

Abwägung ausdrücklich treffen müssen. Das Urteil macht damit zugleich den politischen Handlungsbedarf sichtbar.

Mehr als ein Telekom-Verfahren

Der Beschluss des OLG Karlsruhe ist keine Grundsatzentscheidung gegen den Glasfaserausbau. Er erinnert vielmehr daran, dass Infrastrukturpolitik auch im digitalen Zeitalter an rechtsstaatliche Grenzen gebunden bleibt. Die eigentliche Konfliktlinie verläuft nicht zwischen Kupfer und Glasfaser, sondern zwischen Beschleunigung und Eigentumsschutz.

Gerade deshalb besitzt die Entscheidung Signalwirkung. Sie verändert die Erwartungen aller Marktteilnehmer – von Netzbetreibern über Wohnungsunternehmen bis hin zum Gesetzgeber. Der Glasfaserausbau wird künftig nicht allein durch Investitionsbereitschaft und Technik bestimmt, sondern ebenso durch die Frage, wie Eigentumsrechte und öffentliche Ausbauziele rechtlich austariert werden.

Muss ein Vermieter dem Glasfaserausbau immer zustimmen?

Nein. Nach der derzeitigen Rechtslage hängt eine Duldungspflicht von den Voraussetzungen des Telekommunikationsgesetzes und den Umständen des Einzelfalls ab. Das OLG Karlsruhe betont, dass Eigentümerrechte weiterhin erhebliches Gewicht haben.

Reicht ein Glasfaservertrag des Mieters für den Ausbau?

Nein. Nach dem Beschluss des OLG Karlsruhe berechtigt der Vertrag eines Mieters den Netzbetreiber nicht automatisch dazu, Leitungen oder Verteiler im Gemeinschaftseigentum zu installieren.

Welche Folgen hat das Urteil für Netzbetreiber?

Netzbetreiber müssen Eigentümer frühzeitig einbeziehen, vorhandene Infrastruktur prüfen und die technische Notwendigkeit neuer Leitungen dokumentieren. Andernfalls drohen Unterlassungs- und Rückbauansprüche.

Welche Bedeutung hat das Urteil für die TKG-Reform?

Die Entscheidung erhöht den Druck auf den Gesetzgeber, die Eigentümerrechte und den politisch gewollten Glasfaserausbau im Telekommunikationsgesetz klarer zu regeln.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951198/OLG-Karlsruhe-stoppt-Glasfaserausbau-Eigentuemer-entscheiden-ueber-den-Anschluss-bis-in-die-Wohnung/>