

## STELLUNGNAHME

Überarbeitet am 14. August 2023

Vorschlag der Europäischen Kommission für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung)

COM(2023) 94 final 2023/0046(COD)

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A. Zusammenfassung und Empfehlung.....</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>3</b> |
| <b>B. Anmerkungen zum Vorschlag für eine Verordnung über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung).....</b> | <b>4</b> |
| 1) Artikel 7: Verfahren für die Erteilung von Genehmigungen, einschließlich Wegerechten...                                                                                                                                                              | 4        |
| 2) Artikel 8: Gebäudeinterne physische Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen .....                                                                                                                                                                 | 5        |
| 4) Artikel 9: Zugang zu gebäudeinternen physischen Infrastrukturen .....                                                                                                                                                                                | 10       |

## A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA befürwortet den Abbau von Bürokratie rund um jegliche Genehmigungsverfahren und insbesondere auch die digitale Ertüchtigung der Gebäude, sodass die Digitalisierung, u.a. durch Automatisierung, ihre vollen Potenziale im Hinblick auf einen energieeffizienten Betrieb entfalten kann. Hierfür oder auch zur flächendeckenden Anwendung von datenintensiven Anwendungen wie etwa aus der Telemedizin oder beim Homeoffice ist eine ausreichende Breitbandanbindung nötig, bei der die Technologieneutralität gewahrt werden sollte.

Die Zertifizierung von Neubauten nach ihrer Glasfaserfähigkeit scheint nachvollziehbar, obgleich sie vor allem im Neubau bereits heute schon vielfach Standard ist und daher keiner Verpflichtung bedarf. Im Falle der umfangreichen Renovierung von Wohnimmobilien stellt sich die Problematik der Kostspieligkeit einer erzwungenen Duplizierung der Infrastruktur bei gleichzeitig sehr eingeschränkter Mieternachfrage.<sup>1</sup> Notwendige energetische Modernisierungsmaßnahmen werden durch einen zusätzlich verpflichtenden Glasfaserausbau inkl. des Vorhaltens eines Prüfberichts verteuert und verzögert. Ausbaupflichten sollten daher überdacht, auf die Leerrohrverlegung beschränkt oder mit Förderprogrammen auf EU-Ebene gekoppelt werden, um insbesondere die Umsetzung der Vorgaben mit dem bezahlbaren Wohnen in Einklang zu bringen.

Um gleichzeitig mit der Technologieneutralität und den Konnektivitätszielen des Digitalen Jahrzehnts in Einklang zu stehen, sollte auf eine "Gigabitfähigkeit" abgestellt werden, sodass alternative Gigabit-Netztechnologien wie DOCSIS 3.1 und DOCSIS 4.0 miterfasst werden.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass vom Zertifizierungsvorgang zumindest in der Anfangsphase Verzögerungen und damit eine erhöhte Rechtsunsicherheit ausgeht, die den Genehmigungsprozess erlahmen kann – was dem schnellen Schaffen von dringend benötigtem Wohnraum entgegensteht.

Das Betreiben öffentlicher Kommunikationsnetze im Verordnungsentwurf eingeräumte Recht, bei Fehlen verfügbarer glasfaserfähiger gebäudeinterner Infrastrukturen eigene Netze auszulegen, sollte um entsprechende Fördermöglichkeiten auf Seiten des Gebäudeeigentümers ergänzt werden, um externe Eingriffe in den Gebäudezustand möglichst zu vermeiden.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen einer Kostengesamtbetrachtung sollte die angestrebte CO<sub>2</sub>-Ersparnis durch die Verwendung von Glasfaserinfrastruktur den notwendigen Errichtungskosten sowie den Betriebskosten (samt Emissionen) des parallel (aufgrund unzureichender Kundenwechsel) weiter betriebenen Kabel- bzw. DSL-Netzwerks gegenübergestellt werden.

Nachfolgend nehmen wir zu einzelnen Aspekten des Verordnungsvorschlags Stellung. Der ZIA steht als Verband – der sowohl etablierte Immobilienunternehmen, Gebäudeausrüster sowie PropTechs, die sich u.a. der beschleunigten Digitalisierung der Immobilienwirtschaft verschrieben haben, umfasst – den Beteiligten als verlässlicher Ansprechpartner zur Verfügung.

## **B. Anmerkungen zum Vorschlag für eine Verordnung über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung)**

### **1) Artikel 7: Verfahren für die Erteilung von Genehmigungen, einschließlich Wegerechten**

Artikel 7 des Verordnungsentwurfs sieht eine Vereinheitlichung sämtlicher Vorschriften und Verfahren für die Erteilung von Genehmigungen, einschließlich Wegerechten, in den EU-Mitgliedsstaaten vor. Es werden verbindliche Fristen für die zuständigen Behörden festgeschrieben, die diesen zur Prüfung und Bearbeitung eingegangener Anträge eingeräumt werden. Demnach sollen die zuständigen Behörden künftig die Vollständigkeit eingegangener Anträge auf Genehmigungen oder Wegerechte innerhalb von 15 Arbeitstagen prüfen (Art. 7 Abs. 4). Ferner soll die Erteilung oder Verweigerung einer Genehmigung innerhalb von vier Monaten nach Eingang eines vollständigen Genehmigungsantrags erfolgen (Art. 7 Abs. 5). Bleibt der Antrag nach Ablauf der Viermonatsfrist seitens der zuständigen Behörde unbeantwortet, so gilt die Genehmigung als erteilt (Art. 7 Abs. 7).

#### **ZIA-Bewertung**

Der ZIA begrüßt die Pläne der Kommission zur EU-weiten Vereinheitlichung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren durch elektronische Antragsstellung. Wir unterstützen die geplanten verbindlichen Pflichten für die zuständigen Behörden zur Prüfung und Erteilung von Genehmigungen, insbesondere die gemäß Art. 7 Abs. 4 vorgesehene Frist von höchstens 15 Arbeitstagen zur Prüfung der Vollständigkeit eingegangener Anträge und die Genehmigungsfiktion nach Art. 7 Abs. 7. Die vorgeschlagene Maximalfrist von vier Monaten für die zuständigen Behörden zur Erteilung oder Verweigerung von Genehmigungen nach Art. 7 Abs. 5 erachten wir hingegen als relativ lang. In vielen Mitgliedstaaten sind die lokalen Behörden bereits in der Lage, Genehmigungen innerhalb von zwei Monaten oder sogar weniger zu erteilen.

## Petitum

Wir schlagen folgende **Änderung** im Verordnungsvorschlag vor.

| <b>Article 7 – paragraph 5 – subparagraph 1</b>                                                                                                                   |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Text proposed by the Commission</i>                                                                                                                            | <i>Amendment</i>                                                                                                                                                         |
| The competent authorities shall grant or refuse permits, other than rights of way, within 4 months from the date of the receipt of a complete permit application. | The competent authorities shall grant or refuse permits, other than rights of way, within <b>3</b> months from the date of the receipt of a complete permit application. |

## 2) Artikel 8: Gebäudeinterne physische Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen

Artikel 8 sieht – im Einzelnen differenzierend – vor, dass Gebäude „glasfaserfähig“ sind, d.h. mit glasfaserfähigen gebäudeinternen Infrastrukturen, gebäudeinternen Glasfaserverkabelungen und Zugangspunkten ausgestattet werden (Art. 8 Abs. 1-3). Die Pflicht trifft grundsätzlich Neubauten und Gebäude, die einer umfangreichen (bzw. größeren) Renovierung unterzogen werden, und gilt zwölf Monate nach Inkrafttreten der Verordnung. Die Einhaltung der Pflicht ist Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen. Ausnahmen können für Einfamilienhäuser bestehen, wenn die Umsetzung unverhältnismäßig wäre (Art. 8 Abs. 7). Im Zusammenhang mit der geplanten „Renovierungswelle“ durch den Green Deal sollen dabei Synergien erzielt werden. Die Glasfaserfähigkeit soll durch ein gesondertes Zeichen attestiert werden (Art. 8 Abs. 5), für das die Mitgliedstaaten (jeweils) Mindestvorgaben und ein Zertifizierungssystem für die bauliche Umsetzung einführen sollen (Art. 8 Abs. 4, 6). Die Mindestvorgaben sind innerhalb von neun Monaten nach Inkrafttreten zu erlassen; das Zertifizierungssystem innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten. Ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand soll dadurch vermieden werden, dass die Mitgliedstaaten die Verfahrensanforderungen für die Ausstellung von Energieausweisen berücksichtigen und die Möglichkeit einer kombinierten Einleitung der Antragsverfahren prüfen (Erwägungsgrund 49).

### ZIA-Bewertung

Die Ziele des Gesetzgebungsvorhabens (Harmonisierung, Rechtssicherheit, Transparenz, beschleunigter Ausbau, Kostensenkung) dürften im Hinblick auf die geplanten Anforderungen an Neubauten und umfangreiche Renovierungen nicht erreicht werden, sondern diese vielmehr konterkarieren.

- 1) Es bestehen erhebliche Zweifel hinsichtlich des vorgesehenen Umsetzungszeitraums. Zwischen der Etablierung der Spezifikationen und der Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben liegen lediglich drei Monate; das Zertifizierungssystem soll sogar

erst parallel nach zwölf Monaten von den Mitgliedstaaten eingerichtet werden müssen. **Bei Verzögerungen in den Mitgliedstaaten könnten Baugenehmigungen ggf. nicht erteilt werden. Die Regelung könnte daher zu einer Verzögerung und Hemmung von Bau- und Sanierungsprojekten führen und sollte entzerrt werden**, um dem Planungszyklus in der Immobilienwirtschaft Rechnung zu tragen (auf mindestens ein Jahr nach Erlass der Normen oder technischen Spezifikationen nach Art. 8 Abs. 4).

2) Die Regelung des Art. 8 ist teilweise unklar und führt zu Rechtsunsicherheit.

- Wenn es zu Verzögerungen bei der Umsetzung kommen sollte (s.o.), könnten Baugenehmigungen ggf. nur unter Vorbehalt erteilt werden.
- Nach Art. 8 Abs. 1, 3 müssen glasfaserfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen sowie gebäudeinterne Glasfaserverkabelungen errichtet werden. Glasfaserfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen sind Infrastrukturen, die dazu bestimmt sind, Glasfaserkomponenten aufzunehmen (Art. 2 Nr. 8). Es ist anhand des Wortlauts nicht eindeutig, ob und in welchem Umfang glasfaserfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen zusätzlich zu Glasfaserverkabelungen vorgehalten werden müssen („Leerrohre auf Vorrat“). Hier sollte eine Nachschärfung erfolgen und die Ausbaupflicht auf Leerrohre beschränkt werden. Das Verlegen von Glasfaserinfrastruktur ließe sich besser über entsprechende Fördermöglichkeiten anreizen.
- Die Festlegung der Normen und technischen Spezifikationen nach Art. 8 Abs. 4 bleibt den Mitgliedstaaten überlassen. Aufgrund der Verordnung ist daher nicht absehbar, wie die Vorgaben konkret baulich umzusetzen sind. Dies schafft potenzielle Differenzen mit den zuständigen lokalen Behörden über die Auslegung und die Einhaltung der Spezifikationen. **Die Festlegung sollte daher in enger Abstimmung mit allen Beteiligten (d.h. inklusive der Gebäudeeigentümer) partnerschaftlich erfolgen und den heterogenen Gebäudecharakteristika hinreichend Rechnung tragen.**
- Die Ausnahme von der Pflicht zur glasfaserfähigen Ertüchtigung von Gebäuden nach Art. 8 Abs. 7 ist geprägt von unbestimmten und auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffen („unverhältnismäßig“). Als Grund für eine Ausnahme werden lediglich unverhältnismäßige Kosten erwähnt. **Wann die Kosten unverhältnismäßig sind, bleibt offen**, obwohl im Erwägungsgrund 45 von z.B. spezifische Kostenschätzungen oder wirtschaftliche Gründe im Zusammenhang mit dem Standort gesprochen wird. Derartige Aspekte sollten in der Verordnung konkretisiert werden.

Kostenschätzungen sollten zudem gesamtheitlich erfolgen, sodass einer CO<sub>2</sub>-Ersparnis durch die Verwendung von Glasfaserinfrastruktur sowohl die notwendigen Errichtungskosten sowie die Betriebskosten und Emissionen des potenziell parallel weiter betriebenen Kabel- bzw. DSL-Netzwerks gegenübergestellt werden – d.h. die zu erwartende mangelnde Nachfrage nach Glasfaserstruktur in der Mieterschaft sollte hinreichend berücksichtigt werden.

Welche weiteren Gründe für eine Ausnahme sprechen könnten, bleibt ebenfalls offen. Unklar ist außerdem, welche Kategorien von Gebäuden neben Einfamilienhäusern von der Regelung ausgenommen sein könnten, obwohl auch Gebäuden, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, im Erwägungsgrund 45 benannt werden.

- 3) Artikel 8 schafft zusätzlichen bürokratischen Aufwand und dürfte nicht zu Kostenreduzierungen führen.
- Die Einführung des obligatorischen Zeichens „glasfaserfähig“ basierend auf den festzulegenden Normen und technischen Spezifikationen schafft, ungeachtet der geplanten Berücksichtigung der Verfahrensanforderungen für die Ausstellung von Energieausweisen, **zusätzlichen Aufwand bei der Realisierung von Bauvorhaben**, obwohl jedenfalls bei Neubauten davon auszugehen ist, dass die Errichtung mit entsprechenden Infrastrukturen ohnehin im Interesse des Bauherrn ist. So ist die Verlegung von Glasfaser beim Neubau von Wirtschaftsimmobiliien bereits vielfach Standard. Ob die hergebrachten Verfahrensanforderungen berücksichtigt werden, steht den Mitgliedstaaten im Übrigen frei.
  - **Erhebliche Zusatzkosten könnten insbesondere bei Projekten während der Umsetzungsphase entstehen, wenn Baugenehmigungen nur unter Vorbehalt erteilt werden, weil das Zertifizierungssystem noch nicht etabliert war.**
  - **Je nach Ausgestaltung der technischen Spezifikationen könnte sich der Aufwand für Renovierungen erhöhen. Die Einhaltung der Spezifikationen dürfte aufgrund bestehender baulicher Begebenheiten aufwändiger sein als bei Neubauten.** Es ist zudem davon auszugehen, dass das Zeichen „glasfaserfähig“ auch dann bei entsprechenden Renovierungen (kostenpflichtig über einen Prüfbericht) eingeholt werden muss, wenn das Gebäude zwar bereits über eine Inhouse-Verkabelung verfügt, diese jedoch nicht (vollständig) die Spezifikationen erfüllt. Die Ausgestaltung der technischen Spezifikationen sollte daher hinreichend die heterogenen Gebäudecharakteristika berücksichtigen und im Sinne der Technologieoffenheit alternative Gigabit-Netztechnologien wie DOCSIS 3.1 und DOCSIS 4.0

miterfassen („gigabitfähig“). Eine partnerschaftliche Abstimmung mit allen Beteiligten (d.h. inklusive der Gebäudeeigentümer) sollte angestrebt werden.

## Petitum

Wir schlagen folgende **Änderungen** im Verordnungsvorschlag vor.

| <i>Text proposed by the Commission</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Amendment</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 8 – paragraph 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| All buildings at the end user's location, including elements under joint ownership, newly constructed or undergoing major renovation works, for which applications for building permits have been submitted after [ENTRY INTO FORCE + 12 MONTHS], shall be equipped with a fibre-ready in-building physical infrastructure up to the network termination points as well as with in-building fibre wiring.                                                                                                                                            | All buildings at the end user's location, including elements under joint ownership, newly constructed or undergoing major renovation works, for which applications for building permits have been submitted after [ENTRY INTO FORCE + <b>24</b> MONTHS], shall be equipped with a fibre-ready in-building physical infrastructure up to the network termination points <b>or</b> with in-building fibre wiring.                                                                                                                                            |
| <b>Article 8 – paragraph 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| All multi-dwelling buildings newly constructed or undergoing major renovation works, for which applications for building permits have been submitted after [ENTRY INTO FORCE + 12 MONTHS], shall be equipped with an access point.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | All multi-dwelling buildings newly constructed or undergoing major renovation works, for which applications for building permits have been submitted after [ENTRY INTO FORCE + <b>24</b> MONTHS], shall be equipped with an access point.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Article 8 – paragraph 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| By [ENTRY INTO FORCE + 12 MONTHS], all buildings at the end-users' location, including elements thereof under joint ownership, undergoing major renovations as defined in point 10 of Article 2 of Directive 2010/31/EU shall be equipped with a fibre-ready in-building physical infrastructure, up to the network termination points, as well as with in-building fibre wiring. All multi-dwelling buildings undergoing major renovations as defined in point 10 of Article 2 of Directive 2010/31/EU shall also be equipped with an access point. | By [ENTRY INTO FORCE + <b>24</b> MONTHS], all buildings at the end-users' location, including elements thereof under joint ownership, undergoing major renovations as defined in point 10 of Article 2 of Directive 2010/31/EU shall be equipped with a fibre-ready in-building physical infrastructure, up to the network termination points, <b>or</b> with in-building fibre wiring. All multi-dwelling buildings undergoing major renovations as defined in point 10 of Article 2 of Directive 2010/31/EU shall also be equipped with an access point. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 8 – paragraph 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Member States shall adopt the relevant standards or technical specifications that are necessary for the implementation of paragraphs 1, 2 and 3 before [ENTRY INTO FORCE + 9 months]. Those standards or technical specifications shall set at least: [...]                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Member States shall adopt the relevant standards or technical specifications that are necessary for the implementation of paragraphs 1, 2 and 3 before [ENTRY INTO FORCE + <b>12</b> months]. Those standards or technical specifications shall <b><u>be consulted with all stakeholders and</u></b> set at least: [...]<br><b><u>Member States may grant aid to foster the rollout of in-building fibre wiring.</u></b>                                                                                                                                                   |
| <b>Article 8 – paragraph 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Buildings equipped in accordance with this Article shall be eligible to receive a 'fibre-ready' label.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Buildings equipped in accordance with this Article shall be eligible to receive a ' <b><u>gigabit</u></b> -ready' label.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Article 8 – paragraph 6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Member States shall set up certification schemes for the purpose of demonstrating compliance with the standards or technical specifications referred to in paragraph 4 as well as for qualifying for the 'fibre-ready' label provided for in paragraph 5 before [ENTRY INTO FORCE + 12 months]. Member States shall make the issuance of the building permits referred to in paragraphs 1 and 2 conditional upon compliance with the standards or technical specifications referred to in this paragraph on the basis of a certified test report. | Member States shall set up certification schemes for the purpose of demonstrating compliance with the standards or technical specifications referred to in paragraph 4 as well as for qualifying for the ' <b><u>gigabit</u></b> -ready' label provided for in paragraph 5 before [ENTRY INTO FORCE + <b>18</b> months]. Member States shall make the issuance of the building permits referred to in paragraphs 1 and 2 conditional upon compliance with the standards or technical specifications referred to in this paragraph on the basis of a certified test report. |
| <b>Article 8 – paragraph 7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Paragraphs 1, 2 and 3 shall not apply to certain categories of buildings, in particular single-dwelling buildings, where compliance with those paragraphs is disproportionate, in particular in terms of costs for individual or joint owners based on objective elements.                                                                                                                                                                                                                                                                        | Paragraphs 1, 2 and 3 shall not apply to certain categories of buildings, in particular single-dwelling buildings, where compliance with those paragraphs is disproportionate, in particular in terms of costs for individual or joint owners based on objective elements. <b><u>Member States shall identify such categories of buildings based on duly justified and proportionate reasons.</u></b>                                                                                                                                                                      |

| <b>Article 8 – paragraph 8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Paragraphs 1, 2 and 3 need not apply to certain types of buildings, such as specific categories of monuments, historic buildings, military buildings and buildings used for national security purposes, as defined by national law. Member States shall identify such categories of buildings based on duly justified and proportionate reasons. Information on such categories of buildings shall be published via a single information point and notified to the Commission. |  |

#### 4) Artikel 9: Zugang zu gebäudeinternen physischen Infrastrukturen

Artikel 9 legt fest, dass Betreiber öffentlicher elektronischer Kommunikationsnetze das Recht haben, ihre Netze bis zum Zugangspunkt auszulegen und Zugang zu bestehenden gebäudeinternen physischen Infrastrukturen zu erhalten. Bei Fehlen von glasfaserfähiger gebäudeinterner Infrastruktur haben Betreiber öffentlicher Kommunikationsnetze das Recht, ihre Netze bis in die Räume des anzuschließenden (und zuzustimmenden) Teilnehmers auszulegen, sofern dabei der Eingriff in das Privateigentum Dritter minimal gehalten wird.

##### **ZIA-Bewertung**

Betreibern öffentlicher elektronischer Kommunikationsnetze werden weitreichende Eingriffsrechte in das Gebäudeeigentum eingeräumt. Nach Art. 9 Abs. 2 u. 3 müssen die Inhaber eines Rechts auf Nutzung des Zugangspunkts oder der gebäudeinternen physischen Infrastrukturen zwar einen fairen und nicht-diskriminierenden Zugang ermöglichen, der durch die Zahlung eines Entgelts entgolten werden kann. Doch laut Art. 9 Abs. 4 können Betreiber öffentlicher Kommunikationsnetze bei Fehlen verfügbarer glasfaserfähiger gebäudeinterner Infrastrukturen eigene Netze auslegen. Dieser Eingriff in das Privateigentum Dritter solle minimal gehalten werden. In Abs. 5 wird weiter ausgeführt, dass das Eigentumsrecht des Gebäudeeigentümers unberührt bleibe.

Es ist unklar, wie der Gebäudeeigentümer Errichtungsmaßnahmen des Betreibers öffentlicher elektronischer Kommunikationsnetze zu dulden hat. Um dem Gebäudeeigentümer einen besseren Anreiz zur Einrichtung glasfaserfähiger gebäudeinterner Infrastrukturen zu geben, sodass ein solcher Eingriff in den Gebäudezustand unnötig wird, sollten entsprechende Fördermöglichkeiten angedacht werden (s.o. Artikel 8 Absatz 4). Zudem ist

„minimal“ ein weiterer unklarer, relativer Begriff, der konkretisiert werden sollte. Es ist empfehlenswert, sich am § 145 TKG (Telekommunikationsgesetz) zu orientieren.

## Petition

Wir schlagen folgende **Änderungen** im Verordnungsvorschlag vor.

| <i>Text proposed by the Commission</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Amendment</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 9 – paragraph 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Subject to paragraph 3, first subparagraph, any public electronic communications network provider shall have the right to roll out its network at its own costs up to the access point.                                                                                                                                                           | Subject to paragraph 3, first subparagraph, <b><u>and without prejudice to property rights,</u></b> any public electronic communications network provider shall have the right to roll out its network at its own costs up to the access point.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 9 – paragraph 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| In the absence of available fibre-ready in-building physical infrastructure, every public electronic communications network provider shall have the right to terminate its network at the premises of the subscriber, subject to the agreement of the subscriber, provided that it minimises the impact on the private property of third parties. | In the absence of available fibreready in-building physical infrastructure, every public electronic communications network provider shall have the right to terminate its network at the premises of the subscriber, subject to the agreement of the subscriber, provided that it <b><u>respects</u></b> the private property <b><u>rights</u></b> of third parties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Article 9 – paragraph 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| This Article shall be without prejudice to the right to property of the owner of the access point or the in-building physical infrastructure where the holder of a right to use that infrastructure or access point is not the owner thereof, and to the right to property of other third parties, such as landowners and building owners.        | This Article shall be without prejudice to the right to property of the owner of the access point or the in-building physical infrastructure where the holder of a right to use that infrastructure or access point is not the owner thereof, and to the right to property of other third parties, such as landowners and building owners. <b><u>Insofar as this is necessary for network termination, the building owner is obliged to enable the public electronic communications network provider to connect active network components to the electricity network upon request. The costs arising from the connection of active network components to the electricity grid shall be borne by the public electronic communications network provider.</u></b> |

# Ansprechpartner

## Dr. Michael Hellwig

Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research

Tel.: +49 (0) 30 2021 585 – 52

E-Mail: [michael.hellwig@zia-deutschland.de](mailto:michael.hellwig@zia-deutschland.de)

## Daniel Bolder

Leiter Europabüro Brüssel

Tel.: +32 2 550 16 14

E-Mail: [daniel.bolder@zia-deutschland.de](mailto:daniel.bolder@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

DIGITALISIERUNG,  
INNOVATION & RESEARCH



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

## ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft