

Kommunikation & Recht

K&R

12 | Dezember 2025
28. Jahrgang
Seiten 749 - 820

Chefredakteur

RA Torsten Kutschke

Stellvertretende

Chefredakteurin

RAin Dr. Anja Keller

Redakteur

Dr. Maximilian Leicht

Redaktionsassistentin

Stefanie Lichtenberg

www.kommunikationundrecht.de

dfv Mediengruppe
Frankfurt am Main

Verlies Navidad

Philipp Schröder-Ringe

- 749** EU Digital Services Act und Digitale-Dienste-Gesetz
István Fancsik
- 755** Zwischen Cloud und Kontrolle – Datenschutz und digitale Souveränität bei Microsoft 365
Stefan Hessel, Christina Ziegler-Kiefer und Moritz Schneider
- 761** Private Nutzung betrieblicher E-Mail-Postfächer
Dr. Carlo Piltz und Ilia Kukin
- 765** Wem gehört das Glasfasernetz?
Dr. Stephan Rippert, Anne-Sophie Fischer und Maximilian Issels
- 772** Länderreport Österreich
Prof. Dr. Clemens Thiele
- 775** **BGH:** Schadensersatzanspruch bei vorsätzlicher Herbeiführung eines DSGVO-Verstoßes?
mit Kommentar von **Dr. Stefanie Hellmich**
- 781** **BGH:** Kostenlose Registrierung auch bei Preisgabe personenbezogener Daten zu Werbezwecken?
- 783** **BGH:** Bequemer Kauf auf Rechnung II: Irreführende Werbung mit Zahlungsmodalitäten
- 793** **OLG München:** Vertragszusammenfassung: Unterlassungsansprüche beim Vertrieb von Internet- und TV-Kabelverträgen
- 801** **OLG Köln:** Orthopädische Matratze: Gerichtsstand bei irreführender Werbung im Onlinehandel
- 803** **LG Hamburg:** Haftung für KI-generierte falsche Tatsachenbehauptungen mit Kommentar von **Dr. Louis Rolfes und Dr. Malte Engeler**
- 806** **LG Bonn:** Keine Verpflichtung zur Auskunft bei entgegenstehendem US-amerikanischem Recht
- 809** **BVerwG:** Compact: Presse- und Medienunternehmen können grundsätzlich unter Vereinsverbot fallen
mit Kommentar von **Dr. Sandra Lukosek**

fällen erfolgt die Bereitstellung unentgeltlich. Ein Vergleich mit der Gruppe von „traditionellen“ Telekommunikationsanbietern (wie etwa Provider oder Tech-Konzerne) ist dagegen bereits aufgrund der anderen Zielsetzung, die mit dem Angebot verfolgt wird, ausgeschlossen. Diese handeln nämlich mit einer erkennbaren Gewinnerzielungsabsicht (ob in Form von Geld oder von Nutzungsdaten). Im Vergleich dazu orientiert sich die Bereitstellung von E-Mail durch Arbeitgeber nicht an der Angebot-Nachfrage-Logik.

Ein wichtiger Aspekt ist auch, dass die Beschäftigten auch ohne Anwendbarkeit des Fernmeldegeheimnisses gegenüber ihren Arbeitgebern nicht schutzlos gestellt werden. Auf sämtliche E-Mails bleibt aufgrund des Personenbezugs grundsätzlich die DSGVO anwendbar. Die Arbeitgeber brauchen also eine taugliche Rechtsgrundlage, auf die sie den Zugriff auf das E-Mail-Postfach stützen können. Auch Zugriffe ohne Kenntnis des jeweiligen Beschäftigten sind mit Blick auf die Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO nur in seltenen Ausnahmefällen möglich. Der Zugriff auf private E-Mails (unabhängig davon, ob die Privatnutzung erlaubt ist) bleibt weiterhin in der Praxis unmöglich. Wird der private Charakter einer E-Mail-Nachricht erkannt, darf auf diese nach Auffassung der Behörden nicht zugegriffen werden.⁴⁷ Eine anlass- und lückenlose Totalüberwachung der Korrespondenz von Beschäftigten ist datenschutzrechtlich unzulässig.⁴⁸ Die Nichtbeachtung der DSGVO-Vorschriften ist mit spürbaren Geldbußen und möglichen Schadensersatzansprüchen verbunden, was ebenfalls zu einem hohen Schutzniveau der Beschäftigtendaten beiträgt.

Mit der Stellungnahme der Bundesnetzagentur entfällt auch das Risiko der Strafbarkeit nach § 206 StGB, auch wenn es in der Vergangenheit im Beschäftigungsverhältnis äußerst gering⁴⁹ war. Zwar ist wegen der Unabhängigkeit der Staatsanwaltschaft eine Aussage einer anderen Behörde für sie nicht bindend. Da die Gesetzesbegründung aber auf das TKG (a.F.) verweist, widerspricht eine strafrechtlich-autonome Auslegung des Geltungsbereichs des Fernmeldegeheimnisses bereits dem klar erkennbaren Gesetzgeberwillen. Dass die Beurteilung der Strafbarkeit in solchen Fällen von der telekommunikationsrechtlichen Einordnung abhängt, zeigt auch die Rechtsprechung.⁵⁰

VI. Fazit und Ausblick

Die Auffassung der Bundesnetzagentur überzeugt und eliminiert strafrechtliche Risiken einer ohnehin seit Jahren

gelebten Praxis. Es ist keineswegs ungewöhnlich, dass Unternehmen auf die Postfächer ihrer Beschäftigten zugreifen müssen, zumeist aus klar nachvollziehbaren, geschäftsbezogenen Gründen. Insbesondere bei längeren Abwesenheiten kann ein solcher Zugriff erforderlich sein, etwa wenn ein Mitarbeiter alleiniger Ansprechpartner eines Kunden war und die relevanten E-Mails nicht in einem anderen System abgelegt wurden. Auch nach dem Ausscheiden eines Mitarbeiters aus dem Unternehmen kann ein Zugriff notwendig werden.

Die Änderung der Rechtslage ermöglicht nun eine differenzierte Betrachtung privater und geschäftsbezogener E-Mails und führt zu einem ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Arbeitgebern und Beschäftigten.

Es bleibt abzuwarten, ob auch die Datenschutzkonferenz ihre Position zur Anwendbarkeit des Fernmeldegeheimnisses auf Arbeitgeber anpassen wird. In der Vergangenheit hat sie sich hierfür zumindest indirekt offen gezeigt. So wünschenswert eine entsprechende Stellungnahme auch wäre, kommt ihr aufgrund fehlender Zuständigkeit jedoch keine entscheidende Bedeutung zu.



Dr. Carlo Piltz

ist Rechtsanwalt und Partner bei Piltz Legal in Berlin. Er ist zertifizierter Datenschutzbeauftragter und Teil der Schriftleitung der Fachzeitschrift ‚Privacy in Germany‘ (PinG) sowie Chefredakteur der Zeitschrift ‚Datenschutz-Berater‘.



Ilia Kukin

ist Rechtsanwalt und Associate bei Piltz Legal in Berlin und spezialisiert sich auf Datenschutz- und IT-Recht.

47 LfDI Baden-Württemberg, Tätigkeitsbericht 2024, S. 55.

48 HessBfDI, Tätigkeitsbericht 2024, S. 108.

49 Den Verfassern sind keine öffentlich verfügbaren Entscheidungen bekannt, die sich mit § 206 StGB im Beschäftigungskontext befassen.

50 LG Bonn, 30. 11. 2010 – 23 KLs 10/10, BeckRS 2011, 11161.

RA Dr. Stephan Rippert, LL.M., RAin Anne-Sophie Fischer und RA Maximilian Issels, LL.M.*

Wem gehört das Glasfasernetz?

Kurz und Knapp

Dieser Beitrag analysiert die Eigentumsverhältnisse an TK-Glasfaserinfrastruktur und ihre Bedeutung für Investitionen in den FTTH-Ausbau. Es wird gezeigt, dass die grundlegenden sachenrechtlichen Prinzipien des BGB auch für moderne Glasfasernetze zu einer angemessenen Lösung bezüglich der Frage finden, ob die ausbauenden Telekommunikationsunternehmen oder die Eigentümer der von den Ausbautätigkeiten betroffenen öffentlichen und privaten Grundstücke Eigentümer der Glasfasernetze werden.

I. Einleitung

Für Investoren, die sich auf dem Infrastrukturmarkt engagieren, sowie für Glasfaser- und Telekommunikationsunternehmen, stellt sich eine scheinbar simple, aber juristisch komplexe Frage, die wirtschaftlich enorme Auswirkung hat: Wem gehören die Glasfaserleitungen, die über öffentliche Straßen, private Grund-

* Mehr über die Autoren und die Autorin erfahren Sie am Ende des Beitrags. Alle zitierten Internetquellen wurden zuletzt abgerufen am 29. 10. 2025.

stücke und in den anzuschließenden Häusern verlegt werden? Fallen sie automatisch in das Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers, gehören sie zum Eigentum des Telekommunikationsunternehmens oder gar des Bauunternehmens? Die Frage nach dem Eigentum an den Glasfasernetzen ist vor allem bei Transaktionen und entsprechenden Due-Diligence-Prüfungen ein wesentlicher Faktor, der maßgeblich dafür ist, ob überhaupt werthaltige Assets vorhanden sind. Trotz der augenscheinlichen Relevanz findet die Frage nach den Eigentumsverhältnissen an der Glasfaserinfrastruktur bisher in der Theorie (und Praxis) wenig Beachtung. In jüngerer Zeit ist sie allerdings vermehrt bei Insolvenzen von Baufirmen aufgetreten, die mit der Verlegung von Glasfasernetzen beauftragt wurden. Dieser Beitrag will daher Antworten auf die aufgeworfenen eigentumsrechtlichen Fragen geben und beleuchtet dabei insbesondere die unterschiedlichen Netzebenen.

Im Jahr 2024 lagen in Deutschland Investitionen in Sachanlagen auf dem Telekommunikationsmarkt bei 15,3 Milliarden Euro.¹ Schwerpunkt der Investitionen ist dabei der Ausbau von Glasfaser- und Mobilfunkinfrastruktur.² Der Ausbau des Glasfasernetzes ist politisch gewollt und wird entsprechend vom Bund durch Fördermittel unterstützt. Seit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung des TK-NaBeG³ am 30.7.2025 regelt § 1 Abs.1 S.2 TKG zudem ausdrücklich, dass der Glasfaserausbau im „überragenden öffentlichen Interesse“ liegt. Obwohl die Ausbauquote (Homes Passed) Ende Juni 2025 auf 52,8 % angestiegen ist, bleibt die Anschlussquote (Homes Connected) mit 27,3 % hinter den Erwartungen zurück. Gleiches gilt für die Anzahl der tatsächlich genutzten Glasfaseranschlüsse (Homes Activated), welche auf 6,6 Millionen gestiegen ist. Nicht alle angeschlossenen Haushalte entscheiden sich also, zu einem Glasfasertarif zu wechseln.⁴ Gleichzeitig ist der Markt der Glasfaserunternehmen sehr fragmentiert. Man geht aktuell von ca. 300 Anbietern aus, wobei ein Großteil (65 %) nicht mehr als 10 000 Haushalte versorgen.⁵ Nach dem anfänglichen „Run“ auf den jahrelang beim Glasfaserausbau hinterherhinkenden Standort Deutschland, scheinen viele Unternehmen von der Realität eingeholt zu werden. Aufgrund der Kapitalintensivität des Glasfaserausbaus sowie der finanziellen Belastungen wegen sinkenden Bewertungen und teilweise überzogenen Erwartungen ist daher eine starke Konsolidierung auf diesem Markt über die nächsten Jahre und eine Konzentration auf eine beschränkte Zahl von entsprechend finanzstarken Anbietern zu erwarten. In vielen Fällen wird es folglich zu Zukäufen und Zusammenschlüssen von Anbietern kommen, um tragfähige Geschäftsmodelle zu etablieren. Dabei sind die Netzinfrastrukturen das entscheidende Wirtschaftsgut der Glasfaserunternehmen. Einmal verlegt, ist es bei der Glasfaserinfrastruktur möglich, über sehr lange Zeiträume Renditen zu erwirtschaften. Angesichts der Technologiehoheit der mit Lichtgeschwindigkeit verbindenden Glasfaser scheint das Versprechen, dass diese Infrastruktur für die Ewigkeit gebaut wird, nicht unrealistisch.

II. Problemstellung

Entscheidend für die Beurteilung der Eigentumsverhältnisse ist, ob das Glasfasernetz, wenn es in Grund und Boden sowie in den anzuschließenden Gebäuden verlegt wird, wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks wird und ein Eigentumserwerb des Grundstückseigentümers kraft Gesetzes eintritt, oder ob es einen sonderrechtsfähigen Scheinbestandteil darstellt, sodass das Eigentum an der Glasfaserinfrastruktur ungeachtet der tatsächlichen Verbindung mit dem jeweiligen Grundstück wie bei beweglichen Sachen gem. §§ 929 ff. BGB und somit getrennt vom Eigentum am Grundstück begründet werden kann.

Dabei ist zum einen zu beachten, dass das Glasfasernetz aus verschiedenen Komponenten besteht und zum anderen, dass es sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch in Grundstücken und Immobilien von Privatpersonen verlegt wird. Die zur Verlegung notwendigen Bauarbeiten werden zudem überwiegend nicht von den Telekommunikationsunternehmen selbst vorgenommen, sondern von entsprechend beauftragten privaten Bauunternehmen.

III. Netzstruktur

Glasfasernetze setzen sich aus diversen Anlagen, Rohren, Kabeln und Fasern, den eigentlichen Lichtleitern, zusammen. Die Fasern werden in Kabeln verschiedener Dicke gebündelt und in Schutzrohren verlegt. Über diverse größere und kleinere Verteilerstationen gelangen sie vorwiegend mittels unterirdischer Verlegungsmethoden bis zum anzuschließenden Gebäude und sodann hauptsächlich unter Putz in die Wohnung der Endkunden.

Das Glasfasernetz lässt sich folglich in verschiedene Netzebenen (NE) gliedern. Ausgangspunkt ist die NE 1, das Kernnetz der Provider. Diese auch Backbone genannte Ebene umfasst das überregionale Glasfasernetz. Die NE 2 verbindet die überregionalen Strukturen mit dem lokalen Verteilernetz, nicht selten gilt es dabei, Schienen und Flüsse zu queren. Von einem sog. Point of Presence (PoP), der zentralen Verteilerstation, werden dann Glasfasern bis in die jeweiligen Straßen bzw. zu den jeweiligen Häusern verlegt. Die NE 3 stellt dabei den Teil der Leitungen dar, der über den öffentlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze und über das Privatgrundstück bis zur Hauswand verläuft. Der Abschnitt zwischen dem Hausübergabepunkt und dem zentralen Netzanschluss in der jeweils an das Glasfasernetz anzuschließenden Wohnung wird als NE 4 oder auch Inhouse-Verkabelung bezeichnet.⁶ Die genaue Unterteilung der NE und Bezeichnungen können je nach Unternehmen variieren.

Im Rahmen der Prüfung der Sonderrechtsfähigkeit von Glasfaserleitungen sind aber grundsätzlich drei verschiedene Konstellationen zu unterscheiden: (i) der Teil der Infrastruktur, der im öffentlichen Straßengrund verlegt wird, (ii) der Abschnitt des Netzes, der von der Grundstücksgrenze bis zum Hausanschluss über private Grundstücke verläuft, und schließlich (iii) die hausinterne Verkabelung ab dem Hausübergabepunkt (insbesondere bei Mehrfamilienhäusern). Problematisch ist zudem, wie die Querung von Eisenbahnschienen eigentumsrechtlich zu behandeln ist.

IV. Eigentumsrechtliche Betrachtung

Da weder das TKG noch sonstige Spezialgesetze auf die Frage des Eigentums an den Glasfaserleitungen eingehen, ist auf die grundlegenden sachenrechtlichen Prinzipien des BGB zur Klä-

1 BNetzA, Jahresbericht Telekommunikation 2024, S.10, abrufbar unter <https://ruw.link/2025/212> (bundesnetzagentur.de).

2 BNetzA, Jahresbericht Telekommunikation 2024, S.10, <https://ruw.link/2025/213> (bundesnetzagentur.de).

3 Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Telekommunikationsnetzen, BGBl. 2025 I, S.181.

4 Siehe Breko-Marktanalyse 2025 (Stand August 2025), S.9 ff., abrufbar unter <https://brekoverband.de/aktuelles/breko-marktanalyse/>.

5 Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung, Bericht zum Stand des Glasfaserausbaus in Deutschland (Stand: Mai 2025), S.21, abrufbar unter <https://ruw.link/2025/214> (bmfs.bund.de).

6 Sfurts, Gabler Wirtschaftslexikon Definition zum Breitbandverteilernetz, abrufbar unter <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/breitband-kabelverteilernetz-52625>; speziell zur NE 4: Bundesministerium für Verkehr, „Glasfaser in jedem Gebäude und jeder Wohnung“, abrufbar unter <https://ruw.link/2025/215> (bmvi.de).

rung der Frage, ob Glasfasernetze sonderrechtsfähig sind, zurückzugreifen.

1. Sonderrechtsfähigkeit der Glasfaserinfrastruktur

Die Komponenten, aus denen sich das Glasfasernetz zusammensetzt, sind zunächst bewegliche Sachen i. S. d. § 90 BGB, an denen Eigentum durch Einigung und Übergabe gem. §§ 929 ff. BGB übertragen wird.⁷ Wird eine bewegliche Sache allerdings dergestalt mit einem Grundstück verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, findet nach § 946 BGB ein gesetzlicher Eigentumserwerb statt und das Eigentum am Grundstück erstreckt sich auch auf die bewegliche Sache. Unter wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks versteht man mit dem Grund und Boden fest verbundene Sachen, insbesondere Gebäude, vgl. § 94 Abs. 1 S. 1 BGB. Vom Eigentum am Grundstück ist zudem gem. § 905 S. 1 BGB insbesondere auch der Erdkörper unter der Oberfläche, wo die Glasfasernetze in Deutschland typischerweise verlegt werden, umfasst.

Ein gesetzlicher Eigentumserwerb des Grundstückseigentümers findet jedoch dann nicht statt, wenn die Glasfaserinfrastruktur als sog. sonderrechtsfähiger Scheinbestandteil⁸ i. S. d. § 95 Abs. 1 BGB zu qualifizieren ist. Denn § 95 Abs. 1 BGB verhindert, dass ein Objekt durch eine faktische Verbindung rechtlich als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, mit dem es verbunden wurde, gilt, sodass Grundstückseigentümer und Eigentümer des Scheinbestandteils auseinanderfallen können.

Gemäß § 95 Abs. 1 BGB wären die Glasfasernetze dann sonderrechtsfähig, wenn sie entweder nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem fremden Grundstück verbunden worden sind (§ 95 Abs. 1 S. 1 BGB) oder die Verbindung in Ausübung eines Rechts an diesem Grundstück erfolgt ist (§ 95 Abs. 1 S. 2 BGB).⁹

a) Verbindung mit dem Grundstück zu einem vorübergehenden Zweck

Gem. § 95 Abs. 1 S. 1 BGB gehören solche Sachen explizit nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und dem Boden verbunden sind. Dies beurteilt sich anhand des inneren Willens des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung. Maßgebliche Voraussetzung ist daher, dass die Aufhebung der Verbindung von Anfang an beabsichtigt war und dass dieser innere Wille des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung der Sache auch nach außen hin erkennbar war.¹⁰ Dies wird aufgrund allgemeiner Lebenserfahrung bei obligatorisch Berechtigten vermutet. Das, was der Mieter oder Pächter einfügt, soll typischerweise nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Vertragsdauer verbunden werden.¹¹

Wendet man diese Grundsätze auf die Verlegung von Glasfasern an, ist eine solche Absicht der Aufhebung der Verbindung des Glasfasernetzes mit dem Grund und Boden zweifelhaft. Zum einen liegt es insbesondere bei Glasfaserleitungen in der Natur der Sache, dass diese nicht wieder entfernt werden sollen, da es, wie oben dargestellt, keine andere Technologie gibt, die schneller wäre; zum anderen entstehen für die Unternehmen hohe Kosten für die Tiefbauarbeiten, einschließlich eines hohen planungsrechtlichen Aufwandes. Den Unternehmen ist daher gerade daran gelegen, dass die Leitungen dauerhaft im Boden verbleiben. Ein vorübergehender Zweck wird daher bei der Verlegung von Glasfaser in den Boden schwer zu argumentieren sein.

b) Verbindung mit dem Grundstück in Ausübung eines Rechts

Die Glasfasernetze können jedoch gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB sonderrechtsfähig sein, wenn es sich dabei um Sachen handelt, die in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden sind. Die Verbindung der Sache mit dem Grundstück erfolgt „in Ausübung“ des Rechts, wenn der Rechtsinhaber sie vornimmt oder veranlasst hat oder sie ihm sonst zuzurechnen ist.¹² Weiterhin muss das Recht zum Zeitpunkt der Verbindung auch tatsächlich bestehen.¹³ Die Beauftragung von privaten Bauunternehmen mit der Verlegung der Glasfasernetze steht der Anwendung des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB somit grundsätzlich nicht entgegen, da der Inhaber das Recht nicht selbst ausüben muss, sondern auch eine von ihm berechnete (juristische) Person die Verbindung mit dem betreffenden Grundstück herstellen kann. Eine entsprechende Berechtigung ergibt sich aus den zwischen den Telekommunikations- und den Bauunternehmen geschlossenen Werkverträgen.

§ 95 Abs. 1 S. 2 BGB bezieht sich allerdings vor allem auf dingliche Rechte, beispielsweise Dienstbarkeiten, Nießbrauch oder das Recht zum Überbau, welches eine der Dienstbarkeit ähnliche Duldungspflicht zum Inhalt hat. Schuldrechtliche Nutzungsrechte, wie z. B. Miete oder Pacht, werden demgegenüber grundsätzlich nicht erfasst.¹⁴

Rechte im Sinne von § 95 Abs. 1 S. 1 BGB können allerdings ebenfalls öffentlich-rechtliche Nutzungsrechte an einem fremden Grundstück sein, wenn sie ihrer Wirkung nach einem dinglichen Recht gleichkommen.¹⁵ Im TKG finden sich solche öffentlich-rechtlichen Nutzungsrechte beispielsweise in § 125, § 134 und § 145 TKG.

c) Zwischenergebnis

Damit die die Investitionen in den Glasfaserausbau tätigen Telekommunikationsunternehmen Eigentum an den Netzen begründen können, ist es erforderlich, das Eigentum an den Grundstücken, über welche die Glasfaserinfrastruktur verlegt wird, und das Eigentum an den Glasfasernetzen zu trennen. Gesondertes Netzeigentum kann begründet werden, wenn die Telekommunikationsunternehmen in Ausübung eines dinglich wirkenden öffentlich-rechtlichen Nutzungsrechts an fremden Grundstücken tätig werden und die Glasfasernetze somit als sonderrechtsfähige Scheinbestandteile nach § 95 Abs. 1 S. 2 BGB zu qualifizieren sind.

Nachfolgend soll daher untersucht werden, ob aus den Vorschriften des TKG die Sonderrechtsfähigkeit der Glasfaserinfrastruktur hergeleitet werden kann, wobei insbesondere zu beachten ist, auf welches räumliche Nutzungsverhältnis sich die jeweiligen Vorschriften beziehen. Da ein Glasfasernetz, wie beschrieben, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten

⁷ Münch, VIZ 2004, 207, 207.

⁸ Die Bezeichnung „Scheinbestandteil“ weist darauf hin, dass § 95 BGB die Bestandteilseigenschaft im Wege der Fiktion ausschließt, vgl. Stressemann, in: MüKoBGB, 10. Aufl. 2025, BGB § 95 Rn. 1.

⁹ Vgl. zu Versorgungsleitungen BGH, 11. 7. 1962 – V ZR 175/60, NJW 1962, 1817, 1818.

¹⁰ Stressemann, in: MüKoBGB (Fn. 8), § 95 Rn. 3; BGH, 20. 9. 1968 – V ZR 55/66, NJW 1968, 2331, 2331.

¹¹ Brüning, VIZ 1997, 398, 399; Münch, VIZ 2004, 207, 208.

¹² Fritzsche, in: BeckOK BGB, 75. Ed. 1. 8. 2025, BGB § 95 Rn. 15.

¹³ Fritzsche, in: BeckOK BGB (Fn. 12), § 95 Rn. 15.

¹⁴ Stressemann, in: MüKoBGB (Fn. 8), § 95 Rn. 23.

¹⁵ BGH, 1. 2. 1994 – VI ZR 229/92, BGHZ, 125, 56, 59; Stressemann, in: MüKoBGB (Fn. 8), § 95 Rn. 25; Mössner, in: BeckOGK BGB Stand 1. 3. 2025, § 95 Rn. 29.

Flächen und bis in die Wohnungen der Endkunden verlegt wird, muss die Sonderrechtsfähigkeit für jeden der Netzabschnitte begründet werden können, wenn das Netz insgesamt in das Eigentum der Telekommunikationsunternehmen übergehen soll.

2. Öffentlich-rechtliche Nutzungsrechte zur Begründung der Sonderrechtsfähigkeit

a) Nutzungsrecht an öffentlichen Flächen

§ 125 Abs. 1 S. 1 TKG gewährt dem Bund die Berechtigung, Verkehrswege für öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien¹⁶ unentgeltlich zu benutzen. Diese Nutzungsberechtigung überträgt der Bund gem. § 125 Abs. 2 S. 1 TKG an Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze.¹⁷

Räumlich bezieht sich das Recht ausdrücklich auf Verkehrswege. Gem. § 125 Abs. 1 S. 2 TKG gelten als Verkehrswege öffentliche Wege, Plätze, Brücken, Tunnel sowie öffentliche Gewässer. Zu den öffentlichen Wegen zählen sämtliche Straßengruppen, also Bundesfernstraßen (Bundesautobahnen und Bundesstraßen mit Ortsdurchfahrten), Landesstraßen, Kreisstraßen und Gemeindestraßen. Ausschlaggebend für die Qualifizierung eines Straßenkörpers als öffentlich-rechtliche Straße ist dabei, dass die Fläche dem öffentlichen Verkehr gewidmet und damit dem Gemeingebrauch zugänglich ist.¹⁸ Gleiches gilt für Plätze, welche in der Regel unwesentliche Teile öffentlicher Wege sind.¹⁹ Brücken und Tunnel sind wesentliche Bestandteile des öffentlichen Weges, zu dem sie gehören, und teilen dessen Schicksal, da beide nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass die Brücke bzw. der Tunnel zerstört oder der Weg in seiner Funktion stark beeinträchtigt würde. Daher bedürfen diese keiner besonderen Widmung.²⁰

Festzuhalten ist somit, dass die räumliche Reichweite der durch § 125 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 TKG eröffneten öffentlich-rechtlichen Nutzung maßgeblich von der Einordnung einer Fläche als öffentlicher Weg und damit von der Qualifizierung als Straße abhängt.

Was wiederum vom Begriff der Straße umfasst ist, ergibt sich aus den Legaldefinitionen in den jeweiligen Landesgesetzen. Gemäß Art. 2 Nr. 1 BayStrWG gehört beispielsweise der Straßenkörper zur Straße, was insbesondere den Straßengrund, -unterbau, die Fahrbahndecke, die Brücken, Tunnel, Durchlässe, Dämme, Gräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützmauern und Lärmschutzanlagen (lit. a) sowie die Fahrbahnen mit Trenn-, Seiten- und Randstreifen sowie die Geh- und Radwege, soweit sie mit einer Fahrbahn in Zusammenhang stehen und mit dieser gleichlaufen (lit. b) umfasst.²¹

Der Teil der Glasfaserinfrastruktur, der über, in oder unter solchen Verkehrswegen verläuft ist daher von der Nutzungsberechtigung des § 125 Abs. 1 S. 1 TKG umfasst, sodass er sonderrechtsfähig ist und das Eigentum an den Glasfaserleitungen unabhängig vom Eigentum am Grundstück begründet werden kann. Da der Begriff des Verkehrswegs gem. § 125 Abs. 1 S. 2 TKG auch öffentliche Gewässer beinhaltet, steht es der Sonderrechtsfähigkeit zudem nicht entgegen, wenn bei der Verlegung des Glasfasernetzes natürliche oder künstliche Wasserläufe sowie Häfen, Seen oder geschlossene Gewässer gequert werden müssen. Maßgeblich ist insoweit lediglich, dass diese Gewässer nach dem Wasserrecht des Bundes und der Länder der allgemeinen Benutzung offenstehen.²²

Zusammenfassend kann folglich für die Nutzungsberechtigung aus § 125 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 TKG festgestellt werden, dass diese nicht an die Eigentümerstellung an einem Grundstück, sondern maßgeblich daran anknüpft, dass die jeweilige Fläche dem öffentlichen Verkehr gewidmet bzw. der öffentlichen Benutzung zugänglich ist.

b) Nutzungsrecht an privaten Grundstücken

Da § 125 TKG den Telekommunikationsunternehmen für den öffentlichen Straßenraum sowie für öffentliche Gewässer eine Nutzungsberechtigung gewährt, kann er für die Begründung der Sonderrechtsfähigkeit von Telekommunikationsleitungen, die auf privatem Grund verlegt werden, grundsätzlich nicht herangezogen werden. Eine solche Nutzungsberechtigung könnte sich allerdings aus § 134 Abs. 1 TKG ergeben.

Gem. § 134 Abs. 1 TKG muss der Eigentümer eines Grundstücks, das kein Verkehrsweg im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 2 TKG ist, u. a. die Errichtung von Telekommunikationslinien auf seinem Grundstück sowie den Anschluss der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dulden. Unter dem Begriff des Netzes mit „sehr hoher Kapazität“ ist gem. § 3 Nr. 33 TKG ein Telekommunikationsnetz zu verstehen, das entweder komplett aus Glasfaserkomponenten zumindest bis zum Verteilerpunkt am Ort der Nutzung besteht oder das vor dem Hintergrund der Technologieneutralität hinsichtlich seines Leistungsvermögens mit dem eines Glasfasernetzes vergleichbar ist, wobei sich die Vergleichbarkeit anhand der in § 3 Nr. 33 TKG beschriebenen Kriterien beurteilt.²³ Ein durchgängiges Glasfasernetz ist damit vom Tatbestandsmerkmal des Netzes mit sehr hoher Kapazität erfasst.

Für die Frage nach den Eigentumsverhältnissen ist folglich entscheidend, ob es sich bei der Vorschrift des § 134 TKG ebenfalls um eine Berechtigung im Sinne des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB handelt, d. h. ob das Glasfaserkabel in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück mit diesem verbunden wird. Dafür müsste § 134 Abs. 1 TKG seiner Wirkung nach wie die Berechtigung des § 125 Abs. 1 S. 1 TKG einem dinglichen Recht gleichkommen. Hierfür spricht die Systematik des Gesetzes. Beide Vorschriften finden sich im 1. Abschnitt des 8. Teils des TKG unter „Wegrechte und Mitnutzung“.

In der Rechtsprechung wird zudem darauf abgestellt, dass die Duldungspflicht des § 134 Abs. 1 TKG gedanklich das Auseinanderfallen von Glasfasernetz- und Grundstückseigentum bereits voraussetzt. Der Aufbau und die Unterhaltung eines Netzes sei auch überhaupt erst möglich, wenn es rechtlich in einer Hand verbleibe und das Eigentum an den Telekommuni-

16 Unter „Telekommunikationslinien“ versteht das Gesetz gem. § 3 Nr. 64 TKG unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

17 Stressemann, in: MüKoBGB (Fn. 8), § 95 Rn. 29.

18 Schütz, in: Geppert/Schütz (Hrsg.), Beck'scher Kommentar zum TKG, 5. Aufl. 2023, § 125 Rn. 25. Die Widmung ist ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt, durch den Wege die Eigenschaft einer öffentlichen Straße enthalten und insbesondere dem Gemeingebrauch, also dem Gebrauch durch jedermann, geöffnet werden, vgl. die jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen, beispielsweise Art. 6 Abs. 1 BayStrWG.

19 Schütz, in: Geppert/Schütz (Fn. 18), § 125 Rn. 26.

20 Schütz, in: Geppert/Schütz (Fn. 18), § 125 Rn. 27 f.

21 Ähnlich z. B. § 2 Abs. 2 Nr. 1 LStrWG NRW.

22 Schütz, in: Geppert/Schütz (Fn. 18), § 125 Rn. 30.

23 BT-Drs. 19/26108, S. 233.

kationslinien nicht jedem Eigentümer der Grundstücke, durch die sie verlaufen, zusteht.²⁴

Entscheidend ist allerdings, dass § 134 Abs. 1 TKG die Befugnisse des Eigentümers gem. § 903 S. 1 BGB beschränkt. Nach § 903 S. 1 BGB kann der Eigentümer grundsätzlich mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Das Eigentum gewährt somit als dingliches Vollrecht eine umfassende Nutzungs- und Ausschließungsfunktion. Nur durch die Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten können gewisse Befugnisse des Eigentümers abgespalten und unmittelbar beschränkt werden.²⁵ Beispielsweise gewährt der Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB, dem entsprechenden Berechtigten eine umfassende Nutzungsbefugnis und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ermöglicht dem Berechtigten zumindest eine Nutzungsbefugnis im Hinblick auf „einzelne Beziehungen“, vgl. § 1018 Var. 1 BGB.

§ 134 Abs. 1 TKG entfaltet eine vergleichbare Wirkung auf das Recht des jeweiligen Grundstückseigentümers. Denn bei Vorliegen der dort normierten Voraussetzungen existiert für Telekommunikationsunternehmen eine gesetzliche Grundlage, auf welche sie ihre Tätigkeiten zum Ausbau und Betrieb von Telekommunikationslinien stützen können.²⁶ Der Eigentümer wird zur Duldung der entsprechenden Tätigkeiten verpflichtet, was ihm gegenüber notfalls auch gerichtlich durchgesetzt werden kann. Sein ihm aufgrund seiner Eigentümerstellung nach § 903 S. 1 BGB zustehendes Ausschließungsrecht wird folglich zugunsten des Nutzungsrechts des nach § 134 Abs. 1 TKG Berechtigten beschränkt.

Die Berechtigung des § 134 Abs. 1 TKG kommt damit ihrer Wirkung nach einer dinglichen Nutzungsberechtigung gleich. Telekommunikationslinien auf Glasfaserbasis, die auf solchen privaten Grundstücken in Ausübung des § 134 Abs. 1 TKG verlegt werden, bleiben daher im Eigentum des jeweiligen Telekommunikationsunternehmens bzw. Telekommunikationsbetreibers, da es sich um sonderrechtsfähige Scheinbestandteile i. S. d. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB handelt.²⁷

c) Sonderfall: Schienenwege

Beim Glasfaserausbau sind regelmäßig auch Schienenwege zu kreuzen. Häufig stehen die Grundstücke, auf denen die Gleise verlegt wurden und welche typischerweise mit einer Spülbohrung unterquert werden sollen, im Eigentum des Eisenbahnunternehmens.

aa) Grundsatz

Insofern drängt sich prima facie das Nutzungsrecht des § 134 Abs. 1 TKG mit seinen Duldungstatbeständen zur Begründung der Sonderrechtsfähigkeit auf. Der BGH entschied bereits zu einer Vorgängernorm des § 134 TKG, § 57 in der Fassung des TKG vom 25. 7. 1996,²⁸ dass dieser auch für die Errichtung von Telekommunikationslinien auf Bahngrundstücken gilt.²⁹ In der Auflistung der „Verkehrswege“ gemäß § 125 Abs. 1 S. 2 TKG werden Schienenwege zudem nicht erwähnt. § 134 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 TKG normiert hingegen ausdrücklich eine Duldungspflicht für Grundstücke im Eigentum eines Schienenwegebetreibers. Die Kommentarliteratur schließt daraus, dass Schienenwege von der Nutzungsberechtigung des § 125 TKG nicht umfasst sind.³⁰ Begründet wird dies auch damit, dass diese nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, also der Nutzung durch jedermann, sondern nur der Nutzung durch die Eisenbahnverkehrsunternehmen.³¹

bb) Entscheidung des VG Köln

In einer aktuellen Entscheidung setzte sich das VG Köln dezidiert mit genau dieser Frage auseinander und zeigte, dass die Aussage, dass Schienenwege nicht von § 125 TKG umfasst sind, in dieser Pauschalität keinen Bestand hat.³²

Dem Urteil lag der Streit eines bundesweit tätigen Telekommunikationsunternehmens mit einer vom Bund gemäß § 125 Abs. 2 S. 1 TKG übertragenen Nutzungsberechtigung und eines Eisenbahngüterverkehrsunternehmens, welche ein nichtbundeseigenes Schienennetz betreibt, zugrunde. Das Telekommunikationsunternehmen wollte einen Bahnübergang, der sich auf einem im Eigentum des Eisenbahngüterverkehrsunternehmens stehenden Grundstück befand, mit einer Telekommunikationslinie unterqueren. Die vom Telekommunikationsunternehmen beantragte Bau- und Betriebsanweisung wollte das Eisenbahngüterverkehrsunternehmen jedoch nur gegen Abschluss eines Kreuzungsvertrags, in welchem diverse Zahlungspflichten und Kündigungsrechte enthalten waren, erteilen.³³

Obwohl Schienenwege in der Aufzählung des § 125 Abs. 1 S. 2 TKG nicht als Verkehrswege genannt werden, entschied das VG Köln, dass die geplante Verlegung der Telekommunikationslinie unter dem streitgegenständlichen Bahnübergang von der Nutzungsberechtigung aus § 125 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 TKG umfasst ist. Es sei unbeachtlich, dass das betroffene Grundstück im Eigentum des Eisenbahngüterverkehrsunternehmens stehe, denn entscheidend sei die Widmung der Fläche für den öffentlichen Verkehr. Die höhengleiche Kreuzung der Eisenbahn unterbreche die öffentliche Straße nicht, sondern diene sowohl dem Eisenbahn- als auch dem Straßenverkehr.³⁴

Das Gericht führte weiter aus, dass die Eisenbahnanlage als Schienenbahn eine besondere Anlage im Sinne des § 132 Abs. 1 S. 1 TKG darstellt.³⁵ Danach sind Telekommunikationslinien so auszuführen, dass sie vorhandene besondere Anlagen, wie Schienenbahnen, nicht störend beeinflussen. Durch das Zusammentreffen der geplanten Telekommunikationslinie aufgrund der Berechtigung aus § 125 TKG und der vorhandenen besonderen Anlage in Form des Bahnübergangs entstehe zwischen den Parteien ein gesetzliches Schuldverhältnis, welches neben den in § 132 TKG genannten Rechten und Pflichten eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme begründe.³⁶ Aufgrund dieser Rücksichtnahmepflicht sei das Eisenbahngüterverkehrsunternehmen verpflichtet, die für eine störungsfreie Ausführung der Telekommunikationslinie erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen. Hierzu gehöre auch die Erteilung der beantragten Bau- und Betriebsanweisung, da diese notwendig sei, damit die Bauarbeiten zur

24 Vgl. OLG Stuttgart, 1. 10. 2012 – 5 U 180/11, NJOZ 2013, 1171, 1172; AG Brandenburg, 20. 12. 2019 – 31 C 193/18, BeckRS 2019, 32399 Rn. 108.

25 Brückner, in: MüKoBGB (Fn. 8), § 903 Rn. 2; Herrler, in: Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, § 903 Rn. 27.

26 BT-Drs. 19/26108, S. 332 – zu § 133 TKG, der dem heutigen § 134 TKG entspricht.

27 BGH, 11. 7. 1962 – V ZR 175/60, NJW 1962, 1817, 1817; Münch, VIZ 2004, 207.

28 BGBl. 1996 I, S. 1120.

29 BGH, 14. 3. 2004 – V ZR 292/03, N&R 2004, 166 (Ls.).

30 Schütz, in: Geppert/Schütz (Fn. 18), § 134 Rn. 31.

31 Schütz, in: Geppert/Schütz (Fn. 18), § 134 Rn. 31.

32 VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413.

33 Für die Einzelheiten vgl. VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413, Rn. 5 ff.

34 VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413, Rn. 34 ff.

35 VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413, Rn. 40 ff.

36 VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413, Rn. 48.

Verlegung der Telekommunikationslinie ausgeführt werden können.³⁷ Die Erteilung dieser vom Abschluss des Kreuzungsvertrags mit Zahlungspflichten und Kündigungsrechten abhängig zu machen, stufte das Gericht als rechtswidrig ein. Denn das Rechtsverhältnis zwischen Telekommunikationsunternehmen, die sich auf die Berechtigung aus § 125 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 TKG stützen können, und Betreibern besonderer Anlagen werde durch §§ 132 f. TKG abschließend geregelt. Dort sei aber keine Rechtsgrundlage für den Abschluss eines Kreuzungsvertrags mit den im konkreten Einzelfall enthaltenen Zahlungsverpflichtungen und Kündigungsrechten zu finden.³⁸

cc) Differenzierte Betrachtung notwendig

Richtigerweise muss somit bei Schienenwegen differenziert werden, ob die entsprechenden Grundstücke dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder nicht.

Sofern dies der Fall ist, erfasst die Berechtigung des § 125 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 TKG über die Aufzählung in § 125 Abs. 1 S. 2 TKG hinaus auch Grundstücke, die im Eigentum von Bahnunternehmen stehen und auf denen sich Schienenwege, beispielsweise in Form von Bahnübergängen, befinden.

Kreuzt die Telekommunikationslinie hingegen Schienenwege, die auf einem im Eigentum eines Eisenbahnunternehmens stehenden Grundstück verlegt worden sind, welches dem öffentlichen Verkehr *nicht* gewidmet ist, bleibt es bei der Anwendung des § 134 TKG. Vor diesem Hintergrund leuchtet auch das eingangs zitierte Urteil des BGH ein, in welchem das Gericht eine Vorgängernorm des § 134 TKG für die Frage der Duldung der Verlegung von Telekommunikationslinien auf einem Bahngelände zur Anwendung brachte.³⁹ Denn in dem damals zu entscheidenden Fall kreuzte die Telekommunikationslinie eine Bahnstrecke auf freiem Feld und nicht – wie im Fall des VG Köln – auf einem auch der Benutzung durch die Öffentlichkeit gewidmeten Bahnübergang.⁴⁰

d) Eigentum an der Inhouse-Verkabelung

Schließlich ist die Eigentumslage betreffend die Inhouse-Verkabelung, die sog. Netzebene 4 (NE4), zu betrachten. Hierbei handelt es sich um die letzte Strecke vom Hausübergabepunkt (HÜP), z. B. im Keller des Gebäudes, über das Treppenhaus, Kaminschächte, Stegleitungen etc. bis in die jeweilige Wohnung.

aa) Inhouse-Verkabelung als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks

Die Notwendigkeit, die Sonderrechtsfähigkeit der einzelnen Abschnitte des Glasfasernetzes zu begründen, ergibt sich – wie bereits oben dargestellt – aufgrund des gesetzlichen Eigentumserwerbs des Grundstückseigentümers gem. § 946 BGB an den mit seinem Grundstück als wesentliche Bestandteile verbundenen beweglichen Sachen. Gem. § 94 Abs. 1 S. 1 BGB gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks. Die Inhouse-Verkabelung wird jedoch nicht mit dem Grund und Boden verbunden, sondern mit den Gebäuden, wo sie zumeist unter Putz, teilweise auch unter Durchbruch einzelner Decken und Wände verlegt wird.

Nach § 94 Abs. 2 BGB sind allerdings die Sachen, die zur Herstellung des Gebäudes eingefügt wurden, wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit zugleich solche des Grundstücks.⁴¹ Eingefügt zur Herstellung eines Gebäudes sind alle

Gegenstände, die nach der jeweiligen Verkehrsanschauung zur Fertigstellung eines Gebäudes notwendig sind. Darunter sind auch technische Ausstattungen zu verstehen. Was im Zuge von Renovierungen oder Umbaumaßnahmen eingefügt wird, gilt ebenfalls als wesentlicher Bestandteil.⁴² Die Rechtsprechung hat bereits entschieden, dass der Server einer Videoüberwachungsanlage in einem Einkaufszentrum zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB gehört, weil es üblich sei, dass Einkaufszentren mit entsprechenden Videoüberwachungsanlagen ausgestattet werden.⁴³ Zu berücksichtigen ist vorliegend, dass die Gigabitstrategie der Bundesregierung vorsieht, dass bis 2030 eine flächendeckende Versorgung mit Glasfaseranschlüssen überall dort, wo Menschen leben, arbeiten und unterwegs sind, erreicht werden soll.⁴⁴ Insofern beeinflusst die Gigabitstrategie der Bundesregierung die Verkehrsanschauung maßgeblich, denn angesichts des darin erklärten Ziels, kann davon ausgegangen werden, dass ein Glasfaseranschluss inzwischen ebenfalls üblich ist.

Selbst wenn man dies in Zweifel ziehen wollte, wäre die Inhouse-Verkabelung zumindest als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 93 BGB einzuordnen. Danach sind Bestandteile einer Sache dann wesentlich, wenn sie nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Dies ist bezüglich der Inhouse-Verkabelung der Fall; sie wird mit dem jeweiligen Gebäude verbunden und kann nicht ohne Beschädigung wieder gelöst werden.⁴⁵ Denn die Glasfaserleitungen werden nicht nur am Hausübergabepunkt verspleißt und so mit den außerhalb des Gebäudes verlegten Fasern fest verbunden, sondern zumeist unter Putz bis in die jeweiligen Wohnungen geführt. Somit ist eine Entfernung der Leitungen ohne Beschädigung oder Veränderung des Gebäudes und/oder der jeweiligen Glasfaserleitung nicht denkbar. Entscheidend ist dabei auch, dass ein einmal verwendetes und wieder ausgebaut Glasfaserkabel keinen nennenswerten wirtschaftlichen Wert mehr hat, da es in aller Regel nicht wiederverwendet werden kann.⁴⁶ Da wesentliche Bestandteile gem. § 93 BGB nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können, richtet sich das Eigentum an den Glasfaserkabeln nach dem Eigentum an der Sachgesamtheit, also dem Gebäude, welches jedoch seinerseits nach § 94 Abs. 1 S. 1 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist.

Insofern ist die in den jeweiligen Gebäuden zumeist unter Putz verlegte Inhouse-Verkabelung gem. § 94 Abs. 2 bzw. §§ 93, 94 Abs. 1 S. 1 BGB ebenfalls wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf welchem sich das entsprechende Gebäude befindet. Dies bedeutet, dass auch für die Inhouse-Verkabelung gem. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB zu prüfen ist, ob ein öffentlich-rechtliches Nutzungsrecht besteht, welches die Sonderrechtsfähigkeit begründen und somit den gesetzlichen Eigentumserwerb des Grundstückseigentümers verhindern kann.

37 VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413, Rn. 53 f.

38 VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413, Rn. 58 f.

39 BGH, 14. 3. 2004 – V ZR 292/03, N&R 2004, 166.

40 Vgl. VG Köln, 28. 5. 2025 – 1 K 5381/20, BeckRS 2025, 13413, Rn. 72 f.

41 Vgl. Ellenberger, in: Grüneberg (Fn. 25), § 94 Rn. 5.

42 Ellenberger, in: Grüneberg (Fn. 25), § 94 Rn. 6; Schmittmann, MMR 2009, 520, 521.

43 Vgl. OLG Schleswig, 19. 1. 2005 – 4 U 190/04, BeckRS 2011, 17493, Rn. 7 ff.

44 Bundesregierung, Gigabitstrategie der Bundesregierung, Stand: 13. 7. 2022, S. 14, abrufbar unter <https://ruw.link/2025/216> (bm.v.de).

45 Schmittmann, MMR 2009, 520, 521.

46 Vgl. Schmittmann, MMR 2009, 520, 521; OLG Jena, 7. 9. 2004 – 8 U 590/03, OLG-NL 2005, 83, Rn. 84 f.

bb) Sonderrechtsfähigkeit aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Nutzungsrechts

§ 134 Abs. 1 TKG ist für die NE 4 nicht anwendbar.⁴⁷ Denn § 134 Abs. 1 TKG erfasst gemäß seinem Wortlaut lediglich den Abschnitt der über das Grundstück laufenden Telekommunikationsleitungen bis einschließlich des Hausanschlusses (sog. „Hausstich“). Dies bestätigte auch der BGH in einer Entscheidung zu der bereits erwähnten Vorgängervorschrift des § 134 TKG – § 57 in der Fassung des TKG vom 25.7.1996.⁴⁸ Das Gericht stellte fest, dass die Vorschrift des § 57 Abs. 1 TKG a. F. sich allein auf Grund und Boden, also auf das Grundstück im eigentlichen Sinne, bezieht. Nicht erfasst seien hingegen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude.⁴⁹

Zur Begründung der Sonderrechtsfähigkeit der Inhouse-Verkabelung kommt allerdings die Regelung des § 145 Abs. 1 TKG in Betracht. Nach dieser Vorschrift muss der Gebäudeeigentümer den Anschluss der Räumlichkeiten der Endnutzer zum Abschluss öffentlicher Netze dulden (sog. „Wohnungsstich“), wenn der Endnutzer zustimmt und Eingriffe in Eigentumsrechte Dritter so geringfügig wie möglich erfolgen. Die Verlegung neuer Netzinfrastruktur ist zudem nur dann gegen den Willen des Gebäudeeigentümers durchsetzbar, soweit keine (Mit-)Nutzung bestehender Netzinfrastruktur möglich ist, vgl. § 145 Abs. 1 S. 3, Abs. 2 und Abs. 2 TKG.

Fraglich ist folglich, ob die in § 145 Abs. 1 TKG normierte Duldungspflicht ein öffentlich-rechtliches Nutzungsrecht und damit ein Recht im Sinne des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB darstellt. Sollte dies zu bejahen sein, wäre auch die Inhouse-Verkabelung ein sonderrechtsfähiger Scheinbestandteil, was einen gesetzlichen Eigentumserwerb des Grundstückseigentümers gem. § 946 BGB verhindern würde.

Allerdings könnte die systematische Stellung des § 145 Abs. 1 TKG gegen eine Einordnung als öffentlich-rechtliches Nutzungsrecht sprechen. Denn anders als § 125 und § 134 TKG ist § 145 TKG im zweiten Abschnitt – Mitnutzung öffentlicher Versorgungsnetze – verortet und nicht im ersten Abschnitt bei den Wegerechten. Jedoch handelt es sich bei der Kabelinfrastruktur in Gebäuden schlichtweg nicht um die Nutzung von Wegen zur Errichtung von Glasfasernetzen.

Analog zur Argumentation der Rechtsprechung im Rahmen des § 134 TKG lässt sich auch bezüglich des Duldungsanspruchs auf den Wohnungsstich anführen, dass eine solche Duldungsverpflichtung das Auseinanderfallen des Eigentums an der Inhouse-Verkabelung und dem Gebäude bereits voraussetzt. *Lucius/Bosch* konstatieren daher ohne weitere Begründung, dass der Gesetzgeber mit der Einführung des Anspruchs auf den Wohnungsstich die noch bestehende Lücke zwischen dem Hausanschluss und dem Abschluss der Telekommunikationslinien in der Wohnung schließen wollte, so dass die für § 134 TKG anerkannten Grundsätze der Sonderrechtsfähigkeit auf gebäudeinterne Infrastrukturen übertragbar seien.⁵⁰

Entscheidend ist allerdings, dass § 145 Abs. 1 TKG wie ein dingliches Recht wirkt, indem er das Herrschaftsrecht des Eigentümers in seinem Anwendungsbereich ausschließt. § 145 Abs. 1 TKG gewährt den Telekommunikationsunternehmen ein notfalls gegen den Willen des Eigentümers durchsetzbares Recht auf Anschluss eines Endkunden und damit Verlegung der Inhouse-Verkabelung.⁵¹ Durch diese öffentlich-rechtliche Befugnisnorm wird das Eigentumsrecht dergestalt eingeschränkt, dass die in § 903 S. 1 BGB normierte Ausschließungs- und Nutzungsfunktion begrenzt wird: Der Eigentümer

des Gebäudes kann bei Vorliegen der Tatbestandsmerkmale des § 145 Abs. 1 TKG eine Verlegung der Inhouse-Verkabelung nicht verhindern und das Telekommunikationsunternehmen kann seinerseits das Gebäude entsprechend nutzen. In dieser Beschränkung der Befugnisse des Gebäudeeigentümers liegt die dingliche Wirkung des § 145 Abs. 1 TKG, weshalb er als Recht im Sinne des § 95 Abs. 1 S. 2 TKG zu werten ist.

Für eine vom Gebäude getrennte Eigentümerstellung des Berechtigten des § 145 Abs. 1 TKG, nämlich des Betreibers öffentlicher Telekommunikationsnetze, spricht darüber hinaus die Eigentumsvermutung des Besitzers gem. § 854 BGB und § 1006 BGB. Denn der Betreiber ist nach der Legaldefinition des § 3 Nr. 7 TKG das Unternehmen, das ein öffentliches Telekommunikationsnetz oder eine zugehörige Einrichtung bereitstellt oder zur Bereitstellung befugt ist und damit die Inhouse-Verkabelung nutzt. Die tatsächliche Nutzung einer Sache gehört zu den Umständen, aus denen nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung aller Umstände auf den Besitz geschlossen werden kann. Gemäß § 1006 Abs. 1 S. 1 BGB wird sodann vermutet, dass der Besitzer einer beweglichen Sache auch der Eigentümer ist.⁵²

Des Weiteren ist es die Zielrichtung der Vorschriften des TKG gem. § 1 Abs. 1 TKG, durch technologieneutrale Regelungen den Wettbewerb im Bereich der Telekommunikation und leistungsfähigen Telekommunikationsinfrastruktur zu fördern und flächendeckend angemessene und ausreichende Dienstleistungen zu gewähren. Die Zerstückelung bzw. ein Auseinanderfallen der Eigentumsverhältnisse an den Telekommunikationsleitungen steht dem Ziel des schnellen und vor allem effektiven Ausbaus entgegen. Auch insofern lässt sich die bereits zu § 134 TKG erwähnte Argumentationslinie in der Rechtsprechung auf die Interessenlage beim Wohnungsstich übertragen.

Außerdem liegt die Verlegung und Änderung von Telekommunikationslinien zum Ausbau von öffentlichen Telekommunikationsnetzen gem. § 1 Abs. 1 S. 2 TKG nunmehr ausdrücklich im überragenden öffentlichen Interesse. Ein Ausbau ohne die effektive Gewähr eines Anschlusses des Endnutzers an das Glasfasernetz (auf den „letzten Metern“) und ohne Sicherung der Eigentumsrechte wäre nicht konsequent.⁵³ Die Eigentumsrechte der Gebäudeeigentümer wurden dabei durch die Anforderungen in § 145 Abs. 1 S. 3 TKG hinreichend berücksichtigt. Dennoch wäre eine Klarstellung des Gesetzgebers bzw. eine höchstrichterliche Klärung der Frage wünschenswert. Bis dahin verbleibt ein Restrisiko betreffend die Einordnung der Eigentumslage an der Inhouse-Infrastruktur.

V. Fazit/Ausblick

Die Frage nach dem Eigentum an der Glasfaserinfrastruktur lässt sich mangels einschlägiger Spezialvorschriften nur unter Zugrundelegung der sachenrechtlichen Prinzipien des BGB beantworten. Nach hier vertretener Ansicht enthält das TKG sowohl für öffentliche Flächen als auch für private Grundstücke und inzwischen sogar für Gebäude öffentlich-rechtliche

47 So auch zur Vorgängernorm *Schmittmann*, MMR 2009, 520, 522.

48 BGBl. 1996 I, S. 1120.

49 BGH, 26.9.2003 – V ZR 51/03, NJW-RR 2004, 231, 232; siehe auch *Schmittmann*, MMR 2009, 520, 520 ff.

50 *Lucius/Bosch*, K&R 2016, 724, 728.

51 Vgl. zur Wirkung von dinglichen Rechten *Herrle*, in: Grüneberg (Fn. 25), Einl. v. § 854 Rn. 5.

52 Vgl. AG Brandenburg, 20.12.2019 – 31 C 193/18, BeckRS 2019, 32399 Rn. 96 und Rn. 110.

53 Ähnlich *Neumann*, Telekommunikationsrecht kompakt, 2022, S. 154 f.

Nutzungsrechte, die es aufgrund ihrer dinglichen Wirkung ermöglichen, über § 95 Abs. 1 S. 2 BGB die Scheinbestandseigenschaft und somit die Sonderrechtsfähigkeit von Glasfasernetzen zu begründen. Es konnte jedoch ebenfalls gezeigt werden, dass eine sorgfältige Differenzierung zwischen den einschlägigen Normen §§ 125, 134 und 145 TKG und ihrer räumlichen Reichweite notwendig ist. Wie dargestellt, verbleibt allerdings bezüglich der Einordnung der Inhouse-Verkabelung ein gewisses Restrisiko. Eine Möglichkeit zur Absicherung ist eine entsprechende vertragliche Regelung (z. B. durch Abschluss von Gestattungsverträgen für die Nutzung fremder Grundstücke bzw. für die zugehörige gebäudeinterne Infrastruktur) in Kombination mit einer entsprechenden dinglichen Absicherung, etwa durch die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch.⁵⁴ Solche Maßnahmen können für die Betreiber der Glasfasernetze eine rechtssichere Ausgangssituation schaffen. Gerade bei Transaktionen (sei es in Form von Share Deals oder Asset Deals) sind daher die verschiedenen Konstellationen der einzelnen Netzebenen im Zusammenhang mit der Frage nach dem Eigentumserhalt sorgfältig zu prüfen. Zudem empfiehlt es sich aus Sicht des Käufers entsprechende Garantien aufzunehmen, die zusichern, dass das Unternehmen bzw. der Verkäufer Eigentümer der errichteten Infrastruktur ist.



Dr. Stephan Rippert

Partner bei der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH am Standort München, Studium der Rechtswissenschaften an der LMU München, Johannes Gutenberg-Universität Mainz, und Mc George School of Law, CA, Schwerpunktbereiche Corporate/M&A, Telekommunikation/Medien.



Anne-Sophie Fischer

Jahrgang 1988, Studium der Rechtswissenschaften an der LMU München; Referendariat am OLG München, anschließend wissenschaftliche Mitarbeiterin, Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht, LMU München. Seit 2023 bei der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH am Standort München tätig, Schwerpunktbereich Telekommunikationsrecht.



Maximilian Issels

Jahrgang 1992, Studium der Rechtswissenschaften an der LMU München; Referendariat am OLG München, LL.M.-Studium in Stellenbosch (Südafrika) 2023. Seit 2021 bei der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH am Standort München tätig, Schwerpunktbereiche Corporate/M&A und Telekommunikationsrecht.

54 Münch, VIZ 2004, 207, 212.

RA Hon.-Prof. Dr. Clemens Thiele, LL.M. Tax (GGU)*

Länderreport Österreich

Kurz und Knapp

Die österreichischen Gerichte und Aufsichtsbehörden erledigen die an sie herangetragenen Themen aus dem IT-/IP- und modernen Kommunikationsrecht mit großer Akribie unter starker Berücksichtigung der unionalen Vorgaben. Dies führt u. a. im Berichtszeitraum zu einem Vorabentscheidungsersuchen und unionsrechtskonformen Ergebnissen der Datenschutzpraxis.

I. E-Commerce-Recht

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hatte in einer Verbandsklage des VKI gegen Amazon EU S. à r. l. über acht Klauseln der AGB des kostenpflichtigen Programms „Amazon Prime“ zu entscheiden.¹ Sechs Klauseln wurden untersagt – ein weiteres Kapitel in der restriktiven Judikaturlinie zu Intransparenz und gröblicher Benachteiligung in Verbraucherverträgen des Online-Handels.²

Eine bloße Informationsklausel mit Verweis auf die Website zu Gebühren und Laufzeiten ist unbedenklich, weil sie keine vertraglichen Pflichten begründet. Dagegen ist eine Klausel, die die Rückerstattung der Mitgliedsgebühr nur „soweit ausdrücklich anders geregelt“ erlaubt, intransparent i. S. v. § 6 Abs. 3 KSchG: Verbraucher müssten die Bedingungen vollständig durchsuchen, um ihre Rechte zu erkennen.

Die Regelung, wonach bei gescheiterter Abbuchung automatisch eine andere hinterlegte Zahlungsmethode belastet werden darf, verstößt gegen § 879 Abs. 3 ABGB: Sie verschiebt das gesetzliche Risiko einseitig zulasten der Kunden und kann

höhere Kosten verursachen. Ebenso gröblich benachteiligend ist der pauschale Ausschluss einer Rückerstattung eingelöster Gutscheine nach Kündigung.

Eine Klausel, die die Mitgliedschaft bei Zahlungsverzug automatisch beendet, wurde wegen Verstoßes gegen § 918 ABGB als gesetzwidrig beurteilt: Ein Rücktritt von einem bereits begonnenen Dauerschuldverhältnis ist unzulässig, zudem fehlt das Zugangserfordernis.

Intransparent ist auch eine Widerrufs Klausel, die nur bestimmte Rücktrittswege nennt („Mein Konto“, „Kundenservice“, Musterformular), weil § 13 Abs. 1 FAGG keine Formbindung vorsieht. Gleiches gilt für die Gerichtsstandsvereinbarung („Luxembourg oder Aufenthaltsstaat“), die Verbraucher von Gewährleistungsansprüchen im Inland abhalten könnte.

Der OGH bestätigte den Anspruch auf Urteilsveröffentlichung in einer bundesweit verbreiteten Tageszeitung („Kronen-Zeitung“), auch wenn Amazons Geschäft primär online stattfindet. Nur so werde der Aufklärungszweck des § 29 KSchG erfüllt.

Das Urteil verdeutlicht, dass AGB-Klauseln in digitalen Geschäftsmodellen den gleichen strengen Maßstäben der Transparenz, Verständlichkeit und Äquivalenz unterliegen wie klassische Verbraucherverträge. Unternehmer müssen Formulierungen vermeiden, die rechtliche Gestaltungsspielräume verschleiern oder einseitig verschieben – insbesondere bei Zahlungsmodalitäten, Rückerstattungen und Widerrufsrechten.

* Mehr über den Autor erfahren Sie am Ende des Beitrags.

1 OGH, 17. 7. 2025 – 9 Ob 48/25 m; Janisch, jusIT 2025/199, 171 – AGB Online-Handel.

2 Vgl. Thiele, ZIIR 2016, 11.