

Änderungen Wohnungseigentumsgesetz

Die Europäische Union hat sich das Ziel gesetzt, den digitalen Wandel bis 2030 weiter voranzutreiben und die Konnektivität und Fähigkeiten der „Digital Citizens“ zu verbessern. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung dieser digitalen Transformation ist der Ausbau leistungsfähiger Glasfasernetze, die eine Schlüsselrolle in der Digitalen Dekade übernehmen.

Aus diesem Grund hat sich die Bundesregierung in verschiedenen Programmen wie der Breitbandstrategie 2030, dem Regierungsprogramm 2020-2040 das Ziel gesetzt, den Ausbau von Glasfasernetzen bis zum Jahr 2030 voranzutreiben. Eine leistungsfähige digitale Infrastruktur, die auf Glasfasernetzen basiert, steigert die Digitalisierungsgrade in den Bereichen Wohnen, Leben und Arbeiten. Dies wiederum führt zu Netzwerkeffekten und steigert die Lebensqualität sowie Konnektivität der Bürger:innen.

Daher ist es unerlässlich den Glasfaserausbau in Österreich voranzutreiben und durch eine gezielte In-House Verkabelung zu unterstützen, um das Digitalisierungspotential vollkommen auszuschöpfen.

Während die Vorteile einer hochgeschwindigkeitsfähigen In-House Verkabelung zunehmend an Bedeutung gewinnen, gestaltet sich ihre Um-/Durchsetzung schwierig. Eine entscheidende Maßnahme besteht darin, die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu verbessern, um den Ausbau von Glasfaseranschlüssen in Mehrparteienhäusern zu erleichtern. Durch entsprechende Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes könnten erhebliche Kosten bei nachträglichen Installationen eingespart werden.

Zu diesem Ergebnis gelangt auch die WIK-Consult in der Zwischenevaluierung der Initiative „Breitbandausbau 2030“. Demnach ist für eine Steigerung der Take-up-Raten ein verstärkter Fokus auf Haus- und Wohnungsanschlüsse erforderlich. Als zentrale Maßnahme wird hier die Einführung einer Zustimmungsfiktion im WEG genannt.

Unsere Forderungen

Durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2022 wurden neue Kategorien sogenannter „privilegierter Änderungen“ für bauliche Maßnahmen eingeführt. Diese umfassen unter anderem die barrierefreie Ausgestaltung von Wohnungen sowie die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Für solche privilegierten Änderungen gilt eine Zustimmungsfiktion: Wird im Rahmen einer Befragung aller Miteigentümer:innen keine Stellungnahme abgegeben, zählt die fehlende Äußerung als Zustimmung – und nicht wie bisher als Ablehnung.

Fallen geplante Veränderungen jedoch nicht unter diese privilegierten Änderungen, besteht für die antragstellende Person derzeit nur die Möglichkeit, beim Bezirksgericht einen Antrag gegen jene Miteigentümer:innen einzubringen, die sich nicht geäußert haben. Zwar kann auch auf diesem Weg eine Zustimmung erwirkt werden, jedoch ist dieses Verfahren mit zusätzlichen Kosten sowie erheblichem zeitlichen Aufwand verbunden. In der Praxis führt dies häufig dazu, dass auf die Durchsetzung verzichtet und der Antrag gar nicht erst gestellt wird.

Würde der Glasfaserausbau als privilegierte Änderung gemäß §16 Abs. 5 WEG eingestuft, käme auch hier die Zustimmungsfiktion zur Anwendung. Schweigen würde dann – nach Ablauf der zweimonatigen Frist – als Zustimmung gelten.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, §16 Abs. 2 und Abs. 5 WEG entsprechend anzupassen und die In-House-Verkabelung mit Glasfaserinfrastruktur den bereits privilegierten Maßnahmen, wie etwa der Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, gleichzustellen.

§ 16 Abs 2 WEG

[...] 2. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Für die Einbeziehung oder den Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, die Errichtung von Strom-, Gas, hochgeschwindigkeitsfähiger gebäudeinterner physischer Infrastruktur für die elektronische Kommunikation, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen darf aus diesem Grund die Zustimmung jedenfalls nicht verweigert werden; das Gleiche gilt für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.“

§ 16 Abs 5 WEG

In den Fällen der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Verlegung von hochgeschwindigkeitsfähiger gebäudeinterner physischer Infrastruktur für die elektronische Kommunikation, der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhauses oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts sowie des Einbaus von einbruchsicheren Türen gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs. 5 bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. [...]