

# Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)

## VATM-Positionierung

Der VATM begrüßt ausdrücklich die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, die die Bundesregierung vorgelegt hat. Mit dieser Reform verbinden wir die Hoffnung, dass noch mehr Bürger von Anschlüssen an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität (Very High Capacity Network, sog. VHC-Netz) profitieren werden und die Digitalisierung weiter vorankommt. Konkret sieht das Gesetz vor, dass Eigentümer nicht mehr die Zustimmung aller übrigen Eigentümer der Eigentümergemeinschaft benötigen, damit der Einbau eines Anschlusses mit sehr hoher Kapazität gestattet wird. Es ist daher sehr positiv zu bewerten, dass die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage durch § 20 WEMoG stark vereinfacht wird, so dass künftig dringend erforderliche (Modernisierungs-) Maßnahmen leichter umgesetzt werden können.

Wir begrüßen auch, dass der in den Mitgliedsstaaten umzusetzende Rechtsrahmen für den digitalen Binnenmarkt (Europäischer Kodex für die elektronische Kommunikation, EKEK/Richtlinie 2018/1972) von der Bundesregierung hinsichtlich des Terminus der VHC-Netze auch bereits in anderen relevanten Gesetzen zur Anwendung kommt. Der Gesetzentwurf verwendet aber an diversen Stellen einerseits den Begriff des VHC-Netzes und andererseits den Begriff Glasfaseranschluss. Diese Gleichsetzung verkennt, dass der VHC-Begriff im EU-Recht technologieneutral formuliert ist und alle Technologien erfasst, die entsprechend leistungsfähig sind.<sup>1</sup> **Der Gesetzgeber sollte beim WEMoG durchgehend den korrekten Begriff des „Anschlusses an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität“ benutzen, um nicht widersprüchlich zu sein.**

---

<sup>1</sup> Der EKEK definiert ein Netz mit sehr hoher Kapazität in Artikel 2 Ziff. 2 als „entweder ein elektronisches Kommunikationsnetz, das komplett aus Glasfaserkomponenten zumindest bis zum Verteilerpunkt am Ort der Nutzung besteht, oder ein elektronisches Kommunikationsnetz, das zu üblichen Spitzenlastzeiten eine ähnliche Netzleistung in Bezug auf die verfügbare Downlink- und Uplink-Bandbreite, Ausfallsicherheit, fehlerbezogene Parameter, Latenz und Latenzschwankung bieten kann.“ In Erwägungsgrund 13 konkretisiert der EKEK: „Bei Festnetzanschlüssen entspricht dies einer Netzleistung, die eine Verlegung von Glasfaser bis zu einem Mehrfamilienhaus als Ort der Nutzung bieten kann.“ Das Gremium der Europäischen TK-Regierungsbehörden (GEREK) ist aufgerufen, die Leistungsparameter, die ein Netz erreichen muss, um sich als VHC-Netz zu qualifizieren, in Leitlinien zu konkretisieren. Der Erarbeitungsprozess läuft derzeit.

Entscheidungsprozesse innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften sind häufig sehr zäh und langwierig, wenn es darum geht, Erneuerungen am Haus und in einzelnen Wohnungen zu beschließen. Wir befürworten, dass in Zukunft eine einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer genügt, um bauliche Maßnahmen wie beispielsweise einen Glasfaseranschluss bis in die Wohnung realisieren zu können. Wo Anschlüsse mit sehr hoher Kapazität verlegt werden, muss aber oft schnell von der Eigentümergeinschaft entschieden werden, ob man vom Ausbau der zukunftssicheren Netze profitieren will oder ob noch viele Jahre die alte Kupferleitung aus Postzeiten genutzt werden soll. Denn genau dann, wenn die neuen Gigabit-Netze ausgebaut werden, kommt es darauf an, dass möglichst alle Häuser angeschlossen werden. Die damit einhergehende Erhöhung der Anschlussquote (Take-up-Rate) bringt einen entscheidenden positiven Effekt für den Investitionsstandort Deutschland mit sich.

Auch hinsichtlich der Kostenverteilung dienen die Regelungen in § 21 WEMoG dazu, einen angemessenen Ausgleich der womöglich widerstreitenden Interessen der Wohnungseigentümer zu schaffen. Insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Digitalisierung, aber auch im Hinblick auf die Haltung einiger Eigentümer, sich nahezu jeglicher Maßnahme am Gemeinschaftseigentum zu verschließen, ist dies ein richtiger Weg, um die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen und den Wert der Immobilie durch einen Anschluss an ein VHC-Netz zu steigern. Es ist daher zu begrüßen, dass künftig jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Einbau eines VHC-Netzes hat und dies auf eigene Kosten veranlassen kann.

**Wie vom Bundesrat gefordert, sollte dieser Anspruch auch auf Mieter ausgedehnt werden.** Den Mietern einen eigenen Anspruch auf einen Anschluss an ein VHC-Netz zu gewähren, ist aus unserer Sicht mindestens ebenso wichtig und richtig wie der im selben Gesetz vorgesehene Anspruch auf Elektro-Ladestationen für E-Autos oder der schon bestehende Anspruch in § 554a BGB zur Schaffung von Barrierefreiheit. Der Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität eröffnet die tatsächliche digitale Teilhabe der Bevölkerung.

Wohnungseigentümer können nun für sich oder ihre Mieter ohne die Notwendigkeit eines Einheitsbeschlusses erreichen, dass ihr Haus und ihre Wohnung mit der weltweit besten Technik versorgt werden, was nicht zuletzt den Wert der Immobilie und der Wohnung erheblich steigert. Diese Vereinfachung bei der Entscheidung für einen Anschluss an ein VHC-Netz ist wichtig und gut für Hauseigentümer, Mieter und glasfaserausbauende Unternehmen gleichermaßen.

Das TKG enthält in § 77k allerdings bereits Regelungen zu Inhaus-Infrastrukturen und der Frage, unter welchen Voraussetzungen Gebäude mit neuen hochleistungsfähigen Netzen ausgestattet werden können und sollen. Telekommunikationstechnisch spricht das TKG hier von Teilnehmern (untechnisch sind das Bewohner – unabhängig ob Mieter oder Eigentümer), die den Anspruch auf Abschluss eines Netzes in ihren Räumen haben. Hierzu besteht rechtlich die Möglichkeit, eine neue Netzinfrastruktur im Haus zu verlegen inkl. sog. Wohnungsstich. Dieses Recht ist eingeschränkt, sofern die Mitnutzung bereits vorhandener Netzkomponenten möglich ist. **Diese Vorgaben sollten zumindest auch entsprechend im WEG geregelt werden. Ein Auseinanderfallen beider Regelungsregime im TKG einerseits und im Zivilrecht andererseits sollte unbedingt vermieden werden.** Die Regelungen im TKG sind für sich genommen bereits komplex. Durch neue Rechte und Ansprüche in anderen Gesetzen würde die Lage in der Praxis eher verkompliziert als dass Vereinfachungen und Beschleunigungen beim Ausbau von Inhaus-Netzen zu erwarten wären.

Berlin, 08.09.2020