

# Bauliche Änderungen im Wohnungseigentumsrecht

Mag. Hans Sandrini (MieterHilfe der Stadt Wien)

Wien, 16.10.2024

## Allgemeines zum Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist **1948** erstmals in Kraft getreten und wurde laufend novelliert. Mit dem **WEG 1975** und schließlich dem **WEG 2002** wurde es umfassend neu geregelt und neu geordnet.

## WEG-Novelle 2022

### WEG- Novelle 2022:

**Einfachere Durchsetzbarkeit baulicher Änderungen** mit dem erklärten Ziel, dem Klimawandel entgegenzuwirken:

- **Abkehr vom reinen Mehrheitsprinzip** für erleichterte Beschlussfassung
- **Privilegierte Errichtung** von E-Ladestationen, Photovoltaikanlagen, Barrierefreiheit und zur **Verbesserung der Energieeffizienz**

## WEG-Novelle 2024

### Seit 1.9.2024 (WEG-Novelle 2024):

- **Erleichterungen** auch für **Photovoltaikanlage** am **Balkon** oder auf der **Terrasse**.

## Was ist Eigentum?

### **Eigentum im objektiven Sinn:**

*„Alles, was jemanden zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigentum.“ (§ 353 ABGB)*

### **Eigentum im subjektiven Sinn:**

*„[...] ist die Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden Andern davon auszuschließen.“ (§ 354 ABGB)*

## Wohnungseigentum - Eigentümergemeinschaft

***„Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.“*** (§ 2 Abs 1 WEG)

***„Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft.“*** (§ 2 Abs 5 WEG)

## Verwaltung und Verfügung

### Änderungen allgemeiner Teile im Gemeinschaftsinteresse:

- Mehrheitsbeschluss (Verwaltung) oder
- (schriftliche) Vereinbarung aller Wohnungseigentümer (Verfügung)

## Verwaltung und Verfügung

### Änderungen des WE-Objekts (einschließlich allgemeiner Teile) im Interesse einzelner Wohnungseigentümer:

- **Keine Zustimmung erforderlich** (vom Nutzungsrecht umfasst)
- **Zustimmung erforderlich** (Sachverfügung)  
**Sonderfall: Privilegierte Änderung** (Zustimmungsfiktion und Möglichkeiten der Verweigerung sind eingeschränkt)



## Verwaltung und Verfügung

### „Verfügungen“

- Bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (Einstimmigkeit!)
- **Eigentümergeinschaft ist nicht zuständig!**
- **Keine Vertretung durch Verwalter** (administrative Hilfestellung möglich)

### Beispiele:

- **Umwidmung allgemeiner Teile** (zB Hobbyraum soll Heizraum werden)
- **Verkauf der ehemaligen Hausbesorgerwohnung**
- **Benützungsregelung (§ 17 WEG)**

# Erster Teil

## Bauliche Änderungen von „allgemeinen Teilen“ im Gemeinschaftsinteresse

## Bauliche Änderungen allgemeiner Teile

Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG):

- **Erhaltung der allgemeinen Teile** der Liegenschaft
- **Behebung ernster Schäden** des Hauses **in einem WE-Objekt**,
- die **Bildung einer angemessenen Rücklage** (§ 31),
- **Aufnahme eines Darlehens** zur Deckung der durch die Rücklage **nicht gedeckten Kosten**

[...]

## Bauliche Änderungen allgemeiner Teile

Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung:

- **grundsätzlich keine Beschlussfassung nötig.**
- **Der Verwalter ist zu eigenverantwortlichen (autonomen) Handeln berechtigt.**

Ausnahme: Angelegenheiten der WE gegenüber dem Verwalter.

Beschlussfassung ist aber **möglich**.

- Bei kostenintensiven Maßnahmen zur Absicherung.
- Bei mehreren in Frage kommenden Varianten

## Bauliche Änderungen allgemeiner Teile

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG):

- **nützliche Verbesserungen** oder
- sonstige **über die Erhaltung** hinausgehende **bauliche Veränderungen**.

**Beschlussfassung immer erforderlich!**

## Minderheitenrechte (§ 30 Abs 1 WEG):

- **Durchsetzung notwendiger Erhaltungsarbeiten**
- **Gewährung einer Ratenzahlung**
- **[...]**

Schutz der Minderheit gegen den **Mehrheitseigentümer** (§ 30 Abs 2 WEG):  
**„Dominatorregelung“**

- **binnen 3 Monate** ab Erkennbarkeit
- zum **unverhältnismäßigen Nachteil** eines anderen WE

## Die Beschlussfassung

- **Allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung** gegeben worden ist; bis dahin ist ein Wohnungseigentümer an seine bereits abgegebene Erklärung nicht gebunden. (§ 24 Abs 1 WEG)
- **Fragestellung muss klar formuliert sein („Ja“ oder „Nein“)**. Befürworter und Gegner müssen eindeutig ermittelbar sein.

## Die Beschlussfassung

### Abstimmungsberechtigt

- alle **Wohnungseigentümer**,
- bei Fruchtgenuss, der **Fruchtnießer**.
- Maßgeblich ist **Grundbuchstand** bei Abstimmung
- **Vertretung bei Vollmacht** (nicht älter als drei Jahre) möglich
- Stimmrechtsausschluss bei wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnis (§ 24 Abs 3 WEG)



## Die Beschlussfassung

Formen der Beschlussfassung:

### Eigentümerversammlung:

- **Beschlussgegenstand** ist in der **Ladung** anzukündigen
- **Stimmverhalten** ist zu **dokumentieren**

### Additives Verfahren:

- **Ergänzende schriftliche Befragung** der abwesend gebliebenen Wohnungseigentümer

## Die Beschlussfassung

### Schriftliche Abstimmung (Umlaufbeschluss):

- **Alle Wohnungseigentümer** sind zu verständigen und ihnen die **Gelegenheit zur Äußerung** zu geben.

### Mündliche Abstimmung:

- Gesetz sieht keine formelle Beschränkung vor.
- Achtung bei WhatsApp!

## Die Beschlussfassung

### Ermitteln der Mehrheit:

➤ Bei **Überschreiten** der **Hälfte aller Miteigentumsanteile**

Seit WEG-Novelle 2022 genügt auch „**alternative Mehrheit**“, also wenn

➤ **zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile,**

➤ **zwei Drittel der abgegebenen Stimmen**

➤ **Informationspflicht** wurde eingehalten.

## Die Beschlussfassung

### **Anfechtung des Beschlusses (§ 24 Abs 6 WEG):**

- Formelle Mängel, Gesetzeswidrigkeit, Fehlen der erforderlichen Mehrheit
- Frist: 1 Monat

### **Anfechtung des Beschlusses (§ 29 WEG):**

Nur bei außerordentlicher Verwaltung auch inhaltliche Überprüfung:

- Übermäßige Beeinträchtigung
- Kosten der Veränderung nicht aus Rücklage gedeckt
- Frist: 3 Monate (bei unterbliebener Verständigung 6 Monate)

## Zweiter Teil

# Bauliche Änderungen des WE-Objekts (einschließlich allgemeiner Teile) im Interesse einzelner Wohnungseigentümer

## Bauliche Änderungen des WE-Objekts

Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen an seinem WE-Objekt (einschließlich allgemeiner Teile) auf seine Kosten berechtigt.

Sie bedürfen der Zustimmung aller anderen WE, sofern die **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen** andere Wohnungseigentümer **möglich** ist.  
(§ 16 Abs 2 WEG)

## Bauliche Änderungen des WE-Objekts

Die **Zustimmung** darf **nicht verweigert** werden, wenn diese

- keine **Schädigung** des **Hauses**,
- keine **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen** der anderer WE
- keine **Beeinträchtigung** der **äußeren Erscheinung des Hauses** oder
- keine **Gefahr** für die **Sicherheit von Personen**, des **Hauses** oder von anderen **Sachen** zur Folge hat

## Bauliche Änderungen des WE-Objekts

Bei Inanspruchnahme allgemeiner Teile müssen stets alle anderen WE zustimmen.

Zustimmung kann gerichtlich ersetzt werden, wenn die Änderung.

- (die **allgemeinen Voraussetzungen** erfüllt) und
- der **Übung des Verkehrs** entspricht oder
- einem **wichtigen Interesse** dient.



## Bauliche Änderungen des WE-Objekts

### Beispiele für privilegierte Änderungen (§ 16 Abs 2 und 5 WEG)

- Einbau eines **Klosetts**,
- Errichtung von **Beheizungsanlagen** und **ähnlichen Einrichtungen**
- **barrierefreie Ausgestaltung** der Wohnung
- **E-Ladestation** zum **Langsamladen E-Autos**
- **Satellitenanlage**
- **Photovoltaik** am **Balkon/Terrasse**

Hier darf die Zustimmung nicht wegen fehlendem wichtigen Interesse oder mangelnder Verkehrsüblichkeit verweigert werden.

## Bauliche Änderungen des WE-Objekts

**Zustimmungsfiktion**, wenn anderer WE nicht binnen 2 Monaten widerspricht, bei

- **Barrierefreier Ausgestaltung** eines WE-Objekts
- Vorrichtung zum **Langsamladen eines E-Fahrzeugs**
- **Solaranlage** an einem **Reihenhaus** oder **Einzelgebäude**
- **Photovoltaik** am **Balkon/Terrasse (WEG-Novelle 2024)**
- **harmonisch einfügende Vorrichtung** zur **Beschattung**
- **einbruchsichere Türe**

## Bauliche Änderungen des WE-Objekts

Die **Zustimmungsfiktion** gilt jedoch **nicht**, wenn es zu **einer wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung** für einen **anderen Wohnungseigentümer** kommt.

Bei **Einzelladestationen (KfZ)** kann **Beschluss zur Unterlassung** gefasst werden, wenn eine „**gemeinsame Elektro-Ladeanlage**“ errichtet werden soll.  
(frühestens **5 Jahre nach Errichtung**).

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**