

Bauliche Änderungen im Wohnungseigentumsrecht

Mag. Hans Sandrini (MieterHilfe der Stadt Wien)

Wien, 12.3.2025

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.

Was ist Eigentum?

Eigentum *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 [...] 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)

Änderungen des WE-Objekts (einschließlich allgemeiner Teile)

- **Im Interesse einzelner Wohnungseigentümer**
 - **Keine Zustimmung erforderlich** (vom Nutzungsrecht umfasst)

oder

- **Zustimmungspflichtig**
 - Unterfall: Privilegierte Änderung**
(Möglichkeiten der Verweigerung sind eingeschränkt)

Verwaltung und Verfügung

Verwaltung

Bauliche Änderungen im Gemeinschaftsinteresse

- Mehrheitsbeschluss

Verfügungen

- Bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (Einstimmigkeit!)

Beispiele:

- Verkauf der ehemaligen Hausbesorgerwohnung,
- Regelung über die Benützung allgemeiner Teile der Liegenschaft,
- Umwidmung allgemeiner Teile der Liegenschaft.

Verwaltung und Verfügung

Beispiel: Errichtung einer Erdwärmepumpe in dem als „Hausgarten“
gewidmeten Liegenschaftsteil

Die **bauliche Änderung** ist eine Maßnahme der **außerordentlichen Verwaltung (Mehrheitsbeschluss)**.

Die **Umwidmung des Hausgartens** zur geänderten Verwendung ist eine **Verfügung** und bedarf der **Vereinbarung aller Wohnungseigentümer!**

WEG-Novelle 2022

WEG- Novelle 2022:

Einfachere Durchsetzbarkeit baulicher Änderungen durch:

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

WEG-Novelle 2024

Seit 1.9.2024 (WEG-Novelle 2024):

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

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 (auch im 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

Minderheitenrechte

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

Bauliche Änderungen allgemeiner Teile

Maßnahmen der **außerordentlichen Verwaltung** (§ 29 WEG):

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

Beschlussfassung ist immer erforderlich!

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

- **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

- jeder **Wohnungseigentümer**,
- bei Fruchtgenussrecht, 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 (§ 24 WEG)

Ermitteln der Mehrheit:

- Bei **Überschreiten** der **Hälfte aller Miteigentumsanteile**

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

- **zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile** erreicht werden und
- **zwei Drittel der abgegebenen Stimmen** dafür stimmen.
- Wenn auf „alternative Mehrheit“ hingewiesen wurde.

Die Beschlussfassung

Beispiel 1:

Die Liegenschaft hat 1.221 Anteile.

Die absolute Mehrheit beträgt daher 611/1.221.

An der Abstimmung beteiligen sich 561 Anteile (45,94%).

481 stimmen dafür, 80 stimmen dagegen.

- $481/1.221 = 39,39\%$ (somit *mehr als 1/3*) der *gesamten Anteile*
- $481/561 = 85,73\%$ (somit *mehr als 2/3*) der *abgegebenen Stimmen*

Beschluss kommt zustande.

Die Beschlussfassung

Beispiel 2:

Die Liegenschaft hat 21.429 Anteile.

Die absolute Mehrheit beträgt daher 10.715/21.429.

An der Abstimmung beteiligen sich 12.422 Anteile (57,96%).

7.841 stimmen dafür, 4.581 stimmen dagegen.

- $7.841 / 21.429 = 36,59\%$ (somit *mehr als 1/3*) der *gesamten Anteile*
 - $7.841 / 12.422 = 63,12\%$ (somit *weniger als 2/3*) der *abgegebenen Stimmen*
- Beschluss kommt nicht zustande.

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)

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** (seit 1.9.2024)

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**).



**Stadt
Wien**

Geschäftsgruppe
Wohnen, Wohnbau,
Stadterneuerung und Frauen

MieterHilfe
kostenlos | kompetent | konsequent



Für die
Stadt Wien

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**