
INFOBLATT

für bauliche Veränderungen nach § 16 WEG

Sie planen bauliche Veränderungen an Ihrem Wohnungseigentumsobjekt?
Bitte beachten Sie, dass bei Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt sowohl wohnungseigentumsrechtliche als auch gegebenenfalls baurechtliche Vorgaben einzuhalten sind. Nachstehend haben wir die wichtigsten Informationen für Sie zusammengefasst.

Beispiele für bauliche Veränderungen

Als bauliche Veränderungen bzw. Änderungen im Sinne des § 16 WEG kommen beispielsweise folgende Maßnahmen in Betracht:

- Errichtung einer **Klimaanlage** mit Außengerät an der Fassade, auf dem Dach oder auf einer Allgemeinfläche,
- Montage von **Markisen, Rollläden, Raffstores oder sonstigen Außenbeschattungen**,
- Errichtung von **Carports**,
- Errichtung von **Garten- oder Gerätehütten**,
- Errichtung oder Veränderung von **Zaunanlagen und Einfriedungen**,
- **Verglasung oder Vergrößerung von Balkonen und Terrassen**, insbesondere die Errichtung eines Wintergartens,
- Montage von **Satellitenschüsseln, Antennen oder sonstigen technischen Einrichtungen**,
- Errichtung von **Photovoltaik- oder Solaranlagen**,
- **Veränderung, Vergrößerung, Verkleinerung oder das Zumauern von Fenstern**, sofern dadurch die Außenansicht bzw. die Fassade betroffen ist,
- Herstellung einer **neuen Tür- oder Fensteröffnung in einer Außenwand**,
- Errichtung einer **Wallbox oder Ladestation für Elektrofahrzeuge**,
- **Durchbruch einer tragenden Wand** oder sonstige Eingriffe in die Gebäudesubstanz,
- **Zusammenlegung zweier Wohnungseigentumsobjekte** bzw. Herstellung eines Wanddurchbruchs zwischen zwei Objekten,
- **Verlegung oder Neuerrichtung von Leitungen**, sofern dadurch allgemeine Teile der Liegenschaft oder andere Wohnungseigentumsobjekte betroffen sind,
- Änderung oder Errichtung einer **Heizungsanlage**, beispielsweise die Montage des Außengerätes einer Wärmepumpe auf einer Allgemeinfläche,
- **Widmungsänderungen**, beispielsweise die Änderung der Nutzung einer Wohnung in eine Ordination, ein Büro oder eine sonstige von der vereinbarten Widmung abweichende Nutzung.

Diese Aufzählung stellt lediglich Beispiele dar, jede geplante Veränderung ist im Einzelfall zu prüfen.

Vor Durchführung einer geplanten Änderung ist Folgendes zu beachten:

- Prüfen Sie Ihre **Vertrags-, Kauf- und Übergabeunterlagen** dahingehend, ob bereits Vorschriften, Vereinbarungen, Einschränkungen oder Vorabzustimmungen für die geplante Maßnahme bestehen.
- Erstellen Sie eine **ausreichende Beschreibung des geplanten Vorhabens**. Diese sollte – je nach Art der Maßnahme – insbesondere Angaben zur Ausführung, Farbe und Gestaltung sowie Pläne, Skizzen, Datenblätter, technische Daten, Angaben zur Befestigung und Leitungsführung sowie zu möglichen Emissionen, beispielsweise Schall, enthalten.
- Sofern die geplante Änderung nach § 16 WEG zustimmungspflichtig ist, sind grundsätzlich die **erforderlichen Zustimmungen der übrigen Wohnungseigentümer** einzuholen. Eine entsprechende Unterschriftenliste kann Ihnen von der **AURA Hausverwaltung GmbH** zur Verfügung gestellt werden.
- Bei bestimmten gesetzlich begünstigten Änderungen kann anstelle einer ausdrücklichen Zustimmung die **Zustimmungsfiktion gemäß § 16 Abs. 5 WEG** zur Anwendung kommen. Nähere Informationen dazu finden Sie im nachstehenden Abschnitt.
- Klären Sie bei der zuständigen Gemeinde bzw. Baubehörde ab, ob es sich um ein **anzeige- oder bewilligungspflichtiges Bauvorhaben** handelt. Sofern erforderlich, ist eine Bauanzeige einzubringen bzw. um Baubewilligung anzusuchen. Für die baubehördliche Einreichung ist die Zustimmung durch die Mehrheit der Eigentümer erforderlich. -> Die baubehördliche Freigabe ersetzt nicht die erforderliche wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
- Mit dem geplanten Vorhaben darf grundsätzlich erst begonnen werden, wenn die **erforderlichen wohnungseigentumsrechtlichen Zustimmungen bzw. Genehmigungen** und gegebenenfalls die erforderlichen **behördlichen Bewilligungen** vorliegen. Wird die Zustimmungsfiktion in Anspruch genommen, ist zusätzlich die gesetzliche Widerspruchsfrist abzuwarten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das geplante Vorhaben den jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen entsprechen muss. Vorgaben und Auflagen der zuständigen Baubehörde sind zwingend einzuhalten.

Zustimmungsfiktion gemäß § 16 Abs. 5 WEG

Für bestimmte gesetzlich begünstigte Änderungen sieht das Wohnungseigentumsgesetz eine **Zustimmungsfiktion** vor.

Das bedeutet, dass bei diesen Änderungen nicht in jedem Fall eine ausdrückliche Zustimmung bzw. Unterschrift sämtlicher übriger Wohnungseigentümer erforderlich ist. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers gilt als erteilt, wenn dieser ordnungsgemäß über die geplante Änderung verständigt wurde und **nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht**.

Die Zustimmungsfiktion gilt für folgende Änderungen:

- **barrierefreie Ausgestaltung** eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
- Anbringung einer Vorrichtung zum **Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges**,
- Anbringung einer **Solaranlage** an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,
- Anbringung einer **steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse**,
- Anbringung von **Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes**, beispielsweise Markisen, Rollläden oder Raffstores, sofern sich diese harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen,
- Einbau von **einbruchsicheren Türen**.

Voraussetzungen für die Zustimmungsfiktion

Damit die Zustimmungsfiktion wirksam werden kann, sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- Sämtliche übrigen Wohnungseigentümer sind über die geplante Änderung **auf die gesetzlich vorgesehene Weise zu verständigen**.
- Die geplante Änderung muss in der Verständigung **klar und verständlich beschrieben** werden. Je nach Vorhaben sind insbesondere Pläne, Skizzen, Angaben zur Ausführung, technische Daten, Lage, Befestigung, Farbe, Leitungsführung und mögliche Emissionen anzuführen bzw. beizulegen.
- In der Verständigung müssen die **Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs ausdrücklich genannt werden**. Es ist daher darauf hinzuweisen, dass die Zustimmung zur geplanten Änderung als erteilt gilt, wenn nicht innerhalb von **zwei Monaten ab Zugang der Verständigung** widersprochen wird.
- Ein Widerspruch muss dem Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführen möchte, innerhalb der zweimonatigen Frist **auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form** übermittelt werden.
- Wird die Zustimmungsfiktion in Anspruch genommen, darf mit der Durchführung grundsätzlich erst **nach Ablauf der zweimonatigen Widerspruchsfrist** begonnen werden, sofern kein rechtzeitiger Widerspruch

eingelangt ist und sämtliche erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen.

Erfolgt ein Widerspruch

Widerspricht ein Wohnungseigentümer der geplanten Änderung innerhalb der zweimonatigen Frist, tritt gegenüber diesem Wohnungseigentümer **keine Zustimmungsfiktion** ein.

In diesem Fall ist entweder dessen ausdrückliche Zustimmung einzuholen oder – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen – beim zuständigen Gericht die **Ersetzung der Zustimmung** zu beantragen.

Wichtiger Hinweis

Auch bei Anwendung der Zustimmungsfiktion sind die Voraussetzungen des § 16 WEG einzuhalten. Insbesondere darf durch die geplante Änderung:

- keine **Schädigung des Hauses** erfolgen,
- keine **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer** erfolgen,
- keine **wesentliche Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses** eintreten und
- keine **Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen** entstehen.

Weiters ist zu beachten:

- Die Änderung ist **auf Kosten des änderungswilligen Wohnungseigentümers** durchzuführen.
- Sollte aufgrund der geplanten Änderung eine Anpassung des **Nutzwertgutachtens** oder eine sonstige damit zusammenhängende Änderung erforderlich werden, sind die dadurch entstehenden Kosten grundsätzlich vom änderungswilligen Wohnungseigentümer zu tragen.
- Durch die Änderung darf **keine Schädigung des Hauses** erfolgen.
- Durch die Änderung dürfen **schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt** werden.
- Die Änderung darf insbesondere zu **keiner wesentlichen Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses** führen.
- Durch die Änderung darf **keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen** entstehen. Je nach Art des Vorhabens können entsprechende fachliche Nachweise, beispielsweise ein statisches Gutachten, erforderlich sein.

Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft

Werden durch die geplante Änderung auch **allgemeine Teile der Liegenschaft** in Anspruch genommen, beispielsweise Rasen- oder Grünflächen, asphaltierte Flächen, Allgemeinparkplätze, Dachflächen, Fassaden, allgemeine Gänge oder sonstige Allgemeinflächen, müssen zusätzlich die gesetzlichen Voraussetzungen des § 16 WEG erfüllt sein.

Insbesondere muss die Änderung **der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des änderungswilligen Wohnungseigentümers dienen**.

Beeinträchtigung eines anderen Wohnungseigentums- oder Zubehörobjektes

Ist von der geplanten Änderung auch das Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt eines anderen Wohnungseigentümers unmittelbar betroffen, sind die besonderen gesetzlichen Voraussetzungen zu beachten.

Insbesondere darf keine **wesentliche und dauernde Beeinträchtigung** des betroffenen Objektes eintreten. Die Änderung muss unter Abwägung der wechselseitigen Interessen zumutbar sein. Soweit gesetzlich vorgesehen, ist dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer eine **angemessene Entschädigung** zu leisten.

Verweigerung der Zustimmung

Wird eine erforderliche Zustimmung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer nicht erteilt bzw. wird einer Änderung, für die die Zustimmungsfiktion vorgesehen ist, rechtzeitig widersprochen, besteht unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit, beim zuständigen Gericht einen **Antrag auf Ersetzung der Zustimmung** zu stellen.

Hinweis zur Zuständigkeit der Hausverwaltung

Die AURA Hausverwaltung GmbH ist aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 16 WEG) **nicht berechtigt, anstelle der übrigen Wohnungseigentümer die erforderliche Zustimmung zu den von Ihnen beabsichtigten Änderungen zu erteilen**.

Die Hausverwaltung unterstützt Sie jedoch gerne bei der administrativen Abwicklung und kann Ihnen insbesondere eine entsprechende Unterschriftenliste bzw. erforderliche Unterlagen zur weiteren Abwicklung zur Verfügung stellen.